

S.C. BLAJ STAR S.R.L. IASI  
J-22-1075-1997

PROIECT NR. 14/2020

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**“INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN  
EXTRAVILAN ÎN INTRAVILANUL SAT DUMEŞTI,  
COMUNA DUMEŞTI, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ANEXE  
GOSPODĂREŞTI”**

*Jud. Iași, com. Dumești, sat Dumești, nr. cad. 62278,*

BENEFICIAR : TICU CRISTIAN

FAZA: P.U.Z.

S.C. BLAJ STAR S.R.L. - Iași, str. Carpați, nr. 4, bloc 908 A, et. 7, ap. 23  
tel. 0740080701

PROIECT NR. 14/2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

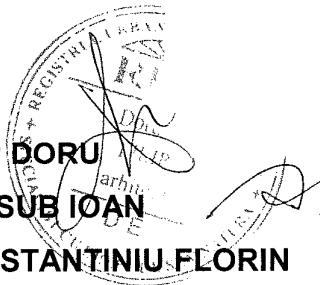
**“INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN ÎN  
INTRAVILANUL SAT DUMEȘTI, COMUNA DUMEȘTI, ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI”**

Jud. Iași, com. Dumești, sat Dumești, nr. cad. 62278

**BENEFICIAR : TICU CRISTIAN**

**RESPONSABILITATI**

- |                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| ▪ <b>SEF COLECTIV</b> | – arh. FILIP DORU          |
| ▪ <b>URBANISM</b>     | – c. arh. IOSUB IOAN       |
| ▪ <b>EDILITARE</b>    | – ing. CONSTANTINIU FLORIN |
| ▪ <b>TOPOGRAFIE</b>   | – ing. PETRUC FLORENTIN    |
| ▪ <b>GEOTEHNICA</b>   | – ing. VOSNIUC ALEXANDRU   |



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### VOLUMUL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul P.U.Z.
- 1.3 Surse de documentare

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Cai de circulație
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare tehnico - edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Descrierea soluției de organizare
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări ,bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

##### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### VOLUMUL 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

##### I – DISPOZIȚII GENERALE

- 1. Rolul R.L.U.
- 2. Baza legală a elaborării
- 3. Domeniul de aplicare

##### II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z.-ului

#### B. PIESE DESENATE

Planșa U0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Planșa U1 - SITUAȚIE EXISTENTĂ

Planșa U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Planșa U3 – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Planșa U4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Întocmit: arh. Filip Doru c. arh. Ioan Iosub



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Beneficiar: - **TICU CRISTIAN**
- Elaborator – **S.C. BLAJ STAR S.R.L.**
- Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal –

**“ INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILANUL SAT DUMEȘTI, COMUNA DUMEȘTI, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI”**  
Jud. Iași, com. Dumești, sat Dumești, nr. cad. 62278.

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- Obiectul PUZ constă în introducerea terenului studiat în intravilan sat Dumești precum și propuneri de organizare funcțională, estetică și tehnică a zonei, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația fundamentează necesitatea și oportunitatea stabilirii funcțiunilor și a condițiilor de amplasare a unei locuințe familiale și a unor anexe gospodărești în zona studiată.
  - Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată: P.U.G –ul comunei Dumești a fost aprobat prin HCL Dumești, nr. 45/17.11.2000 și cuprinde, în paralel cu analiza situației existente în acel moment, și propuneri de dezvoltare în următorii ani. Unul din obiectivele importante ale acestei perspective îl constituie extinderea intravilanului localităților pentru construirea de locuințe, spații comerciale, prestări servicii, etc.

#### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- a. Studiu geotehnic.
- b. Plan topografic sc.1:1000
- c. Plan cadastral sc.1:1000
- d. PUG com. Dumești.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei : Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în extravilan com. Dumești, alipit limitei intravilanului sat Dumești, cu acces din DE 567/1/31. În zona menționată se află locuințe recent construite, pe terenuri cu suprafețe de 500- 1000mp. Construcțiile existente au regimul de înălțime P, P+M, P+1E, sunt realizate din materiale durabile ( beton și cărămidă), cu finisaje de calitate și dotări moderne. Totodată în vecinătate sunt și case tradiționale, construite din materiale nedurabile (chirpici sau vălătuci) și care se află într-o stare avansată de uzură fizică.
  - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității: Zona aferentă amplasamentului nu cuprinde clădiri rezidențiale cu valoare istorică și arhitecturală
    - Potențial de dezvoltare

Terenul studiat are potențial de dezvoltare ca zonă de locuințe și dotări complementare deoarece:

- relieful și posibilitățile de fundare a construcțiilor sunt conforme normelor tehnice în vigoare
- există legături auto și pietonale cu localitatea Horpaz , prin DE 567/1/31 precum și cu DJ 280C Lețcani- Păușești.
- există tendință clară de ocupare de terenuri pentru construcții de locuințe în zonă.

## 2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul studiat, proprietate particulară, este liber și se află pe amplasamentul menționat, lângă UTR –L – zonă de locuințe și funcții complementare situată în intravilan Dumești. Funcțiunea solicitată de beneficiar este admisă în condițiile în care se realizează și se aproba în prealabil o documentație tip PUZ.

### Aspecte generale

Terenul luat în studiu are o suprafață de 3204 mp și este constituit dintr-o parcelă destinată construcției unei locuințe familiale și a unor anexe gospodărești.

#### Relaționarea parcelei cu zona -poziția:

- la Nord- est: drum exploatare DE 567/1/31- piatră
- la Sud –est : teren liber proprietate privată, în extravilan, NC 60643- Ticu Adela
- la Sud- vest : teren liber proprietate private, în extravilan , NC 60643- Ticu Adela
- la Nord- vest: teren liber proprietate privată , în intravilan sat Dumești, NC 60764- Tirzuman N. și teren liber în extravilan
  - Accesibilitatea — Este asigurată din DE 567/1/31 drum de exploatare- piatră
  - Cooperarea în domeniul edilitar – Construcțiile propuse, pot fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă: apă, electricitate
  - Deservirea cu instituții de interes general:- Locuitorii zonei, datorită poziționării acesteia, vor avea acces la dotările social - culturale ale localității Dumești și municipiului Iași.

## 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. RELIEFUL

Terenul studiat este amplasat în regiunea Câmpia Moldovei, subregiunea Câmpia Jijiei inferioare, unitatea Culoarul Bahluilui, subunitatea Terasa superioară.

### 2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Rețea hidrografică ce străbate teritoriul comunei Dumești cuprinde cursuri de apă cu debite mici, densitatea totală a pârâurilor oscilând în jurul valorii de 1,6 km/km<sup>2</sup>. Între satele Dumești și Chilișoaia se află iazul Dumești.

Apele subterane, strâns legate de condițiile geologice și fizico-geografice din zonă, sunt folosite pentru alimentarea populației și în alte scopuri economice. Acestea se prezintă sub formă de ape de adâncime și ape libere.

### 2.3.3. CLIMA

Zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z. se încadrează într-un climat de tip temperat - continental pronunțat, integrându-se în mod organic ansamblului condițiilor naturale ale Câmpiei Moldovei.

În timpul verii predomină timpul secetos, cu temperaturi ridicate. Iarna zona este acoperită de mase de aer venite dincolo nord-est și nord, fiind adesea expuse viscolului. Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt destul de ridicate, izoterma de 9°C străbătând sinuos zona.

Cantitatea totală de precipitații oscilează în funcție de anotimp: vara cad ploile torențiale și sub forma de averse, iar toamna burnițe de lungă durată.

Vânturile dominante bat din nord-vest și nord, iar secetele, brumele târziu, ploile cu grindină și furtunile mari sunt fenomene hidrometeorologice destul de frecvente.

#### **2.3.4. CONDIȚII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE ȘI GEOTEHNICE**

**Geomorfologic**, zona amplasamentului se încadrează în:

- regiunea Câmpia Moldovei
- subregiunea Câmpia Jijiei inferioare
- unitatea – Culoarul Bahluilului
- subunitatea Terasa superioară

**Geologic**, zona este caracterizată de prezența formațiunilor de vîrstă sarmatiană și cuaternară. Studiul geotechnic evidențiază următoarea stratificare:

- 0,00 - 0,80m: sol vegetal
  - 0,80 - 4,20m: argilă prăfoasă loessoidă, plastic vîrtoasă, galbenă -cafenie sensibilă la umezire, grupa A
  - 4,20 – 7,50 : argilă prăfoasă, plastic vîrtoasă, galbenă- cafenie, compresibilă,
- Apa subterană** nu a fost interceptată în foraje.

##### **Antecedentele terenului**

În prezent nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube, pungi nămol, etc.

##### **Seismicitatea amplasamentului**

Conform STAS 11100/1-93, corelat cu Normativ P100/1-2013 amplasamentul studiat este caracterizat prin:

- valoarea de vîrf a accelerării terenului de proiectare pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMP = 100 ani, ag = 0,25 g
- perioada de control (colț) a spectrului răspuns Tc = 0,7 s

##### **Adâncimea de îngheț a amplasamentului**

Conform STAS 6054/85 adâncimea maximă de îngheț a amplasamentului este de 0.90m. de la suprafața terenului.

**Stabilitatea zonei – inundabilitatea** Amplasamentul are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual. Amplasamentul nu este supus inundațiilor, alunecărilor de teren sau viiturilor de apă din precipitații .

#### **2.3.5. RISURI NATURALE**

În zona studiată nu există riscuri naturale.

#### **2.3.6. NIVEL FONIC**

În zona studiată principala sursă de zgomot este DJ 280 C Lețcani- Păușești, dar valorile înregistrate se înscriu în limitele admise pentru zone rezidențiale

#### **2.3.7. CONCLUZII**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- zona este puțin poluată
- microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea unor construcții cu funcție rezidențială și dotări aferente.

### **2.4. CĂI DE CIRCULAȚIE**

Accesul la teren se face din DE 567/1/31 drum de exploatare, care are un profil transversal carosabil de 4,90 m (piatră). Acest drum are legătură la 50,0 m cu drumul județean DJ 280 C Lețcani- Păușești, care are un profil transversal de 5,50 m asfalt (drum modernizat)

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În zonă se află terenuri proprietate privată, pe care sunt amplasate locuințe. Amplasamentul studiat are un lot de teren arabil și este liber. Pe acesta se vor amplasa o locuință familială și anexe gospodărești.

### Disfuncționalități:

- dimensionare și stare necorespunzătoare a drumului de acces- piatră
- pantă terenului – cca 3%
- lipsa rețelelor edilitare pe DE 567/1/31

## 2.6 ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ

În zonă există următoarele rețele edilitare, amplasate pe DJ 280 C

- apă potabilă
- energie electrică

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### Relația cadru natural — cadru construit

În zona studiată există fond construit lângă amplasamentul studiat : locuințe și anexe gospodărești.

**Configurarea reliefului și geomorfologia** terenului nu implică riscuri naturale și antropice. Nu există căi de comunicație și echipamente edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Nu există în zonă valori de patrimoniu care să necesite protecție.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarul prezentului P.U.Z. – proprietar al terenului cât și administrația locală au optat pentru construirea unei locuințe familiale și a unor anexe gospodărești.

În acest sens, prin planul urbanistic zonal se vor stabili condițiile de amplasare și indicatorii urbanistici pentru realizarea construcțiilor menționate.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic și planului topografic, pe amplasament se pot realiza o locuință cu regimul de înălțime D+P+ 1E, precum și anexe gospodărești.

### 3.2. PREVEDERI P.U.G.

Amplasamentul studiat prin PUZ se află în extravilan, alipit de UTR L- zonă de locuințe și funcții complementare, situată în intravilanul satului Dumești, conform Planului urbanistic general al comunei Dumești.

Prin prezentul P.U.Z. se propune pentru amplasament funcțiunea:

### L- zonă de locuințe și funcții complementare.

## VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Terenul pe care se vor amplasa locuința familială și anexele gospodărești are o pantă de 3% pe direcția nord vest-sud est. Se va urmări orientarea spațiilor interioare și exterioare de maxim interes ale imobilelor către punctele cardinale est, sud și vest, cu obținerea unor perspective care să valorifice cadrul natural existent.

### **3.3 DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE**

Pe terenul studiat se vor construi o locuință familială cu regimul maxim de înălțime D+P+1E, precum și anexe gospodărești, amplasate conform planșei U2- Reglementări urbanistice.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.4.1 Căi de comunicație**

Accesul la teren se face din DE 567/1/31, care se va redimensiona și va avea un profil transversal carosabil de 7,00 m (asfalt) și 2 trotuare de câte 1,00m fiecare.

#### **3.4.2. Transportul în comun**

Transportul în comun se desfășoară pe DJ 280 C Lețcani- Păușești ce străbate satul Dumești.

**3.4.3. Parcaje:** Pentru amplasamentul studiat parcajele se vor rezolva în interiorul loturilor .

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Pe terenul studiat se vor construi o locuință familială și anexe gospodărești. Dimensiunile maxime în plan ale construcțiilor, accesele, amplasarea și înălțimea maximă a clădirilor vor fi conforme cu prevederile din planșa U2- Reglementări urbanistice. Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare existente pe DJ 280 C.

Aspectul exterior al acesteia se va armoniza cu clădirile învecinate.

## **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art.1 UTILIZĂRI PERMISE**

- Locuinte individuale, izolate și cuplate cu maxim D + P + 1E niveluri, precum și anexe ale acestora
- Echipamente publice de nivel rezidential.

### **Art.2 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca acestea să nu depasească 200 mp. ADC să nu afecteze linistea, securitatea și salubritatea zonei; se recomanda ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere ca au o raza de servire de 250m
- Se admite mansardarea, considerandu-se în calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent.

### **Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după orele 22,00, produc poluare
- activități productive poluanțe

- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en gros
- depozitari de materiale reînnoibile
- autobaze și stații de întreținere auto
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecinilor.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Dimensiunea maxima admisă a clădirii este de 15,00 x 10,00 m
- Suprafața maxima de acoperire a parcelei cu construcții este de 30%
- Construcțiile vor fi dispuse izolat având terenul minim de 200,00 mp. cu un front la strada de minim 12,00 m
- Parcă este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 3,50 m lățime.

### **Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 12,00 m din axul DE 567/1/31

### **Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- Față de limita laterală nord-vest distanța minimă este 3,00m -
  - Față de limita posterioară sud-vest distanța minimă este 5,00m
  - Față de limita laterală sud-est distanța minimă este 3,00m (vezi planșa U2 – Reglementări urbanistice).
- . Amplasarea construcțiilor respectă prevederile ord. M.S. nr. 119/2014.

### **Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă este de 2,00 m.

### **Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 3,50 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

### **Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării

clădirilor se va face numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice și a parcajelor publice.

#### **Art.10. ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Înalțimea maximă a clădirilor este de 9,00 m la streașină (măsurată de la cota ±0,00).

#### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisajele
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- Tratarea acoperirii va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înlățimile înconjurătoare
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

#### **Art.12. CONDIȚII DE ECHPARE EDILITARĂ**

Clădirile vor fi racordate la rețelele de apă și electricitate (în viitor la gaze și canalizare):

- toate branșamentele vor fi realizate subteran;
- pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatică;
- gunoiul menajer se va depozita în pubele închise și va fi evacuat la platforma de gunoi a localității prin serviciul de salubritate.

#### **Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- suprafețele libere vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă o suprafață minimă dalată pentru accese.

#### **Art.14. ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înlățimi de maxim 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m dublată sau nu de un gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înlățimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

## BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața Mp	% din total	Suprafața mp	% din total
1. Suprafață construită	-	-	961	30
2. Suprafață amenajată ( circulații – paraje)	-	-	480	15
3. Suprafață liberă	3204	100	1763	55
<b>TOTAL teritoriu zonă studiată</b>	<b>3204</b>	<b>100</b>	<b>3204</b>	<b>100</b>

POT maxim admis = 30 %.

CUT maxim pentru înălțimi D+P+ 1E=0,9 mp ADC/ mp teren.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă a clădirilor va fi realizată din rețeaua de apă potabilă APAVITAL PEHD100 De 160mm, existentă la intersecția pe DJ 280 C. Extinderea rețelei se apă până la amplasament se va executa cu PEHD 100 De 60 mm.

De la rețeaua de distribuție la locuință se va executa un branșament din țeavă PEHD ø 32 mm echipat cu cămin de vane și contor pentru înregistrarea consumului.

##### Alimentare cu apă

$$Q_{n \max / zi} = \frac{N \cdot qsp}{1000} \cdot K_z = \frac{1 \text{ locuintă} \cdot 6 \text{ pers.} / \text{locuintă} \cdot 170l / \text{pers.zi}}{1000} \cdot 1,15 = 1,02mc / zi$$

$$Q_{\text{orar max.}} = \frac{Q_{n \max / zi}}{N} \cdot K_0 = \frac{1,02}{24} \cdot 2,8 = 0,14mc / h$$

##### Canalizarea

-Apele uzate menajere vor fi preluate de un bazin septic etanș și vidanjabil amplasat la minim 10 m de ferestrele încăperilor de locuit. După realizarea rețelei de canalizare publică pe DE 567/1/31, locuința va fi racordată la aceasta.

$$Q_{n \max zi} = 0,80x Q_{n \max zi} = 0,80 \times 1,02 = 0,81 mc/zi$$

$$Q_{\text{orar max}} = 0,8 \times Q_{\text{orar max}} = 0,8 \times 0,14 = 0,1115 mc/h$$

##### -Ape pluviale

$$Q_{\text{pluvial}} = mxScx\Phi xl \text{ unde: } m = 0,80$$

$$Sc \text{ acoperiș} = 0,015 \text{ ha}; Sc \text{ platforme} = 0,048 \text{ ha.}; Sspații plantate = 0,64 ha.$$

$$\Phi = 0,90 - 0,95; \Phi \text{ platforme} = 0,85 - 0,90; \Phi = sp. Verzi = 0,10 - 0,15$$

$$I = 140 - 170 l/sec ha$$

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times [(0,015 \times 0,95) + (0,08 \times 0,048) + (0,02 \times 0,2709)] \times 170 = 3,19 l/sec.$$

#### 3.6.2. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu o centrală termică proprie pe combustibil lemnos. Necessarul de energie termică estimat pentru încălzirea locuinței este:

- pentru o locuință cu D+P+1E și Ad c= 300,00 mp : Q=32 000 kcal/h.

### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Se realizează prin branșamente la L.E.A. de 220V existentă lângă amplasament. Necesarul energetic - puterea maximă absorbită simultan va fi:

$$P_{max} = 15 \times 0,9 = 13,5 \text{ KW.}$$

### **3.6.4. Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze a clădirii se va realiza printr-un racord la rețeaua de gaze care se va executa în viitor, printr-o conductă având diametrul min. 2".

Consumul de gaze este:  $Q_i = 3,67 \text{ Nmc/h}$  pe locuință

Alimentarea se va face prin:

- branșament ø 1"(o34x3,5mm)
- post de reglare măsurare (amplasat la limita de proprietate)
- instalația de utilizare.

### **3.6.5. Instalații de telecomunicații**

În zonă nu există rețea de cablu pentru telecomunicații (telefonie, internet și TV). Construcțiile vor fi branșate rețeaua de cablu ce urmează a fi realizată.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

În zonă nu se vor prevedea funcții care să producă poluarea mediului. Zona este ferită de riscuri naturale. Se interzice amplasarea în zonă a unor funcții care să aibă ca efect poluarea de orice fel a zonei. Pe fiecare parcelă, beneficiarii vor amenaja grădini individuale, în spațiile neocupate de clădiri.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **Identificarea tipului de proprietate a terenurilor**

Zona aferentă P.U.Z.-ului va beneficia în domeniile administrației, sănătății, culturii, a serviciilor și a comerțului de obiectivele de utilitate publică amplasate în comuna Dumești și în municipiul Iași.

. Drumurile existente vor fi modernizate prin grija administrației locale.

În zona sunt:

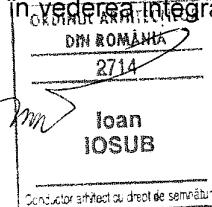
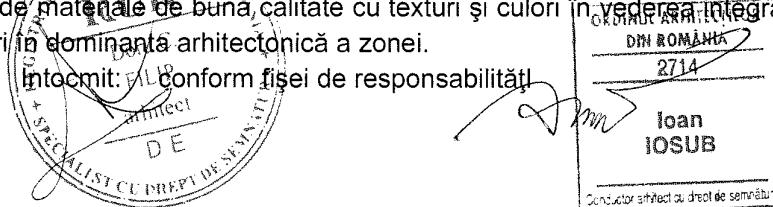
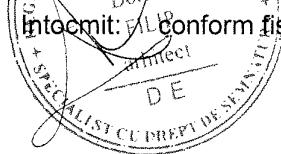
- Terenuri proprietate publică de interes local DE 567/1/31 și județean DJ 280 C Lețcani- Păușești
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (parcele de teren).

Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse: Pentru realizarea profilului propus la DE 567/1/31, beneficiarul va ceda domeniului public suprafața de teren de 58,46 mp (28,52 x 2,05 m).

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Avându-se în vedere poziția zonei studiate se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate:

- calitatea spațiilor create
- tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei zone unitare cu un caracter individualizat
- folosirea de materiale de bună calitate cu texturi și culori în vederea integrării noii clădiri în dominanta arhitectonică a zonei.



## VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicare prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul localităților.
- Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcției de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.
- Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000, precum și prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Miroslava.

#### 3. DOMENIU DE APPLICARE

Elementele de regulament ale Planului urbanistic zonal se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul comunei Dumești ce se constituie ca P.U.Z. – “ INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILANUL SAT DUMEȘTI, COMUNA DUMEȘTI, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI” în Jud. Iași, com. Dumești, sat Dumești, nr. cad. 62278 , având ca beneficiar pe TICU CRISTIAN și se aplică terenului delimitat cu linie verde conform planșei de reglementări urbanistice ce face parte integrantă din prezentul regulament.

### CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajari specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.G. prin planșa de Reglementări – Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

#### REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărțarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărțarea apelor uzate – menajere și industriale se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate menajere nevătămătoare populației.

- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curji, grădini, străzi, locuri riverane, etc...) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Instalațiile mici de îndepărțare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.

- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.

- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura prerecolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

- Sistemul individual de îndepărțare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonale de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014.

3. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare .

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50 l / om / zi – instalații locale
- 100 l / om / zi – instalații centrale

În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă ( izvoare, fântâni ) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor care constă în:

- Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
- Împrejmuirea pe o rază de 3 m
- Taluzarea terenului din jur în pantă ( 4 – 5 cm la m ) spre exterior și impermealizare ( betonare )
- Impermealizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului
- Distribuția apei trebuie să fie continuă
- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețelele de apă destinate altor scopuri.

#### SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubrizare se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc...

În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare și se vor face cu utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubrizare vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducîndu-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicînd experiența țărilor avansate.

#### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Paraje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țieți sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fișile de siguranță și fișile de protecție.

## **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcare între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc...)
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:

- Înscriere în regimul de aliniere existent
- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4-6 m
- Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stînga – dreapta.

#### DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite
- 6 m în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu  $H / 2$ , dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată

de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6 m.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă. Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă poluantă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acesteia.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însozire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H / 2$ ) dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de  $H / 2$  dar nu mai puțin de 4 m.

#### 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37 / 1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

#### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, țări, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc... se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de fose septice individuale sau de grup.

#### 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vînturi dominante, etc...) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cît și celor neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

În situații excepționale, în funcție de destinație și de zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozitional – urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea cîmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale, etc...

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună, construcții aferente, transportul feroviar, etc...) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico – edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi ce cele învecinate (finisaje, ritmări plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc)
- Îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRİ

Parcajele:

Parcajele aferente oricăror funcții se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132 / 1993 (și proiect nr. 6970 / N / 1992 – UrbanProiect) și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinație și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

#### Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60 cm iar cea superioară de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu ( sau numai gard viu )
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc...)
- Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină la o înălțime de 0,6 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

### CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de **3 204 mp**, suprafață aflată în posesia privată a beneficiarului TICU CRISTIAN.

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțuni, circulație, etc.) ea se constituie într-o singură unitate teritorială de referință: **L – zonă de locuințe și funcțuni complementare**.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic- U2. Pe baza acestui reglament se vor elibera autorizații de construire.

### CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI

#### SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

##### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

###### Art.1 UTILIZĂRI PERMISE

- Locuinte individuale , izolate și cuplate cu maxim D+ P + 1E niveluri, precum și anexe ale acestora
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

## **Art.2 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 200 mp. ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; se recomanda ca acestea sa fie dispuse la intersectii si sa se considere ca au o raza de servire de 250m

- Se admite mansardarea, considerandu-se in calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent.

## **Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au un program prelungit după orele 22,00, produc poluare

- activități productive poluante
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en gros
- depozitari de materiale reutilizabile
- autobaze si stații întreținere auto
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecinilor.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Dimensiunea maxima admisa a clădirii este de 15,00 x 10,00 m
- Suprafața maxima de acoperire a parcelei cu construcții este de 30%
- Construcțiile vor fi dispuse izolat având terenul minim de 200,00 mp. cu un front la strada de minim 12,00 m
- Parcă este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 3,50 m.

### **Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 12,00 m din axul DE 567/1/31, pentru clădiri
- Amplasare gard la stradă : la 4,50 m din axul DE 567/1/31

### **Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

Se vor respecta distanțele minime de :

- Față de limita laterală nord-vest distanța minimă este 3,00m -
- Față de limita posteroară sud-vest distanța minimă este 5,00m
- Față de limita laterală sud-est distanța minimă este 3,00m (vezi planșa U2 – Reglementări urbanistice).

. Amplasarea construcțiilor respectă prevederile ord. M.S. nr. 119/2014.

## **Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă este de 2,00 m.

## **Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 3,50 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

## **Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se va face numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice și a parcajelor publice.

## **Art.10. ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este de 9,00 m la streașină (măsurată de la cota ±0,00).

## **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- Tratarea acoperirii va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

## **Art.12. CONDIȚII DE ECHPARE EDILITARĂ**

Clădirea va fi racordată la rețelele de apă, canalizare, electricitate și gaze:

- toate branșamentele vor fi realizate subteran;
- pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de

structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatică;

- gunoiul menajer se va depozita în pubele închise și va fi evacuat la platforma de gunoi a localității prin serviciul de salubritate.

### **Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- suprafețele libere vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă o suprafață minimă dalată pentru accese.

### **Art.14. ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m dublată sau nu de un gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art. 15. PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

POT maxim admis = 30 %.

### **Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim pentru înălțimi D+P+1E= 0,9 mp ADC/ mp teren.

## **ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ**

Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local al orașului Podu Iloaie și Consiliul Județean Iași, și cu acordul proiectantului.

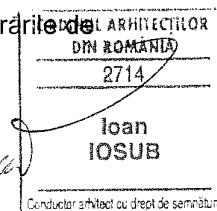
## **SECTIUNEA IV**

## **ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ului.**

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții .



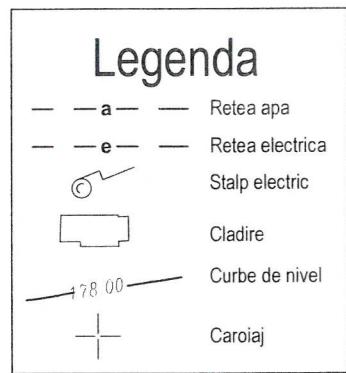
Întocmit,  
arh. FILIP DORU , c.arh. IOSUB IOAN  
ing. Constantiniu F.



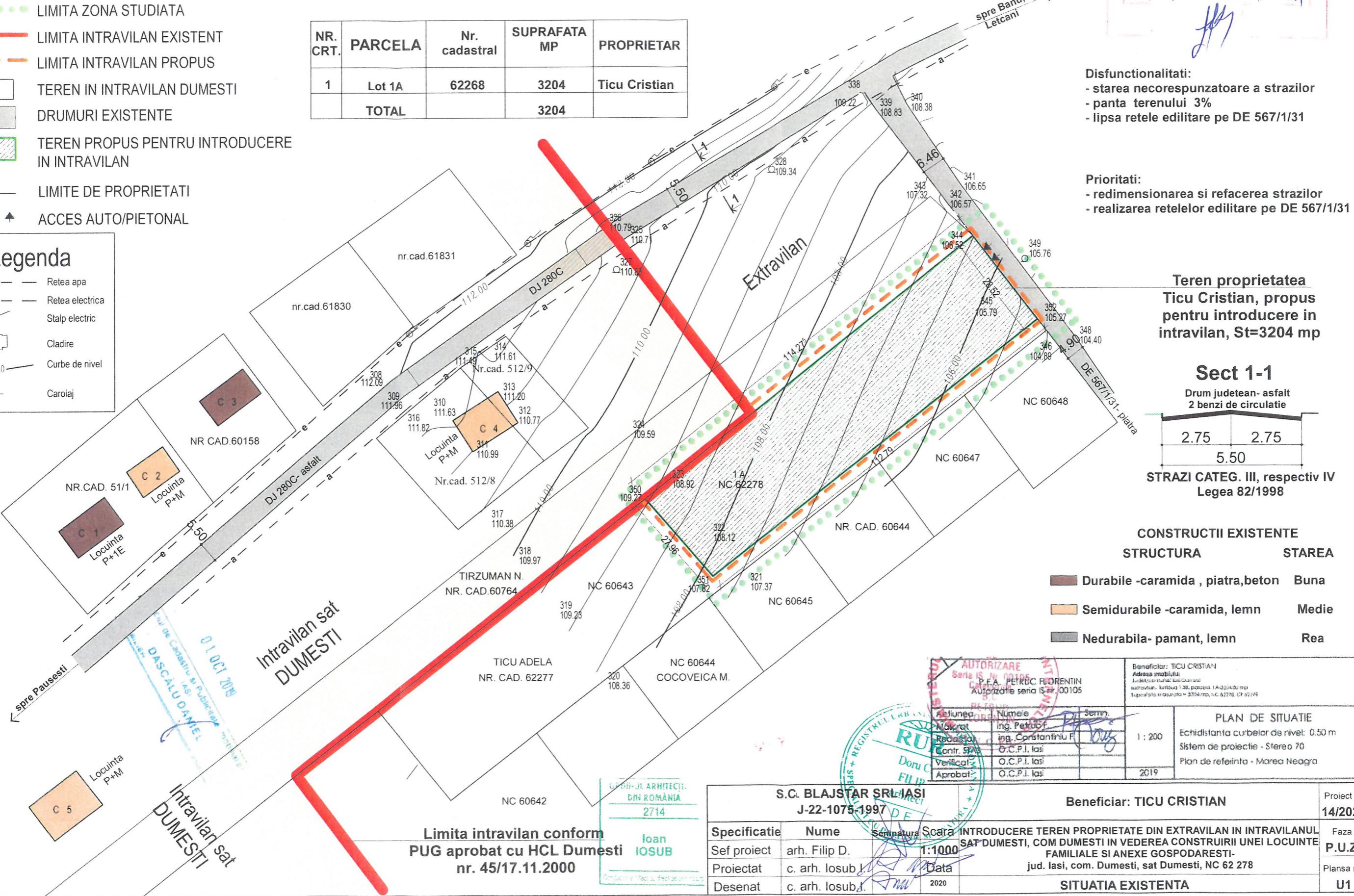
# PLAN URBANISTIC ZONAL

## SITUATIA EXISTENTA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROSUP
- TEREN IN INTRAVILAN DUMESTI
- DRUMURI EXISTENTE
- TEREN PROSUP PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN
- LIMITE DE PROPRIETATI
- ACCES AUTO/PIETONAL



NR. CRT.	PARCELA	Nr. cadastral	SUPRAFATA MP	PROPRIETAR
1	Lot 1A	62268	3204	Ticu Cristian
	TOTAL		3204	

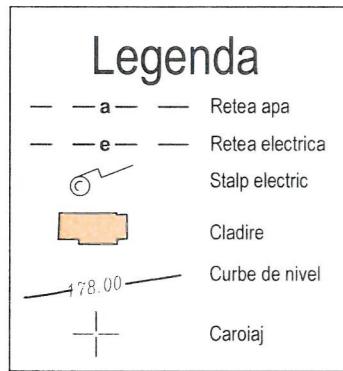


# PLAN URBANISTIC ZONAL

## REGLEMENTARI URBANISTICE



- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- - - LIMITA INTRAVILAN PROPUIS
- TEREN IN INTRAVILAN DUMESTI
- DRUMURI EXISTENTE
- DRUM EXISTENT REDIMENSIONAT
- LIMITE DE PROPRIETATI
- ↑ ↑ ACCES AUTO/PIETONAL



ZONA FUNCTIONALA	Existent		Propus	
	Supraf. mp	%	Supraf. mp	%
1. Suprafata construita	-	-	961	30
2. Suprafata circulatii	-	-	320	10
3. Teren liber	3204	100	1923	60
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>3204</b>	<b>100</b>	<b>3204</b>	<b>100</b>

