# PLAN URBANISTIC ZONAL

# ELABORARE PUZ CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE

**Proiectant de specialitate:**

**SC AXLINE STUDIO SRL**

**Sef proiect:**

**Arh. Alexandru-Christian IGNATEL**

**Proiectat:**

**Arh. Dan POIANA**

**Proiectant retele edilitare:**

**SC AXLINE STUDIO SRL**
**Ing. Ioan MISCA**

**BENEFICIAR**: SC TVI CONSTRUCT SRL

**AMPLASAMENT**: EXTRAVILAN COMUNA DUMESTI, JUD. IASI

**PROIECTANT GENERAL**: SC AXLINE STUDIO SRL

**PROIECT NUMARUL:** 02/2017

**IUNIE 2017**

**BORDEROU GENERAL**

Foaie de garda
Borderoul general al P.U.Z.

**VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE**
**1. INTRODUCERE**
1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
1.2. Obiectul lucrarii
1.3. Surse documentare
**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
2.1. Evolutia zonei
2.2. Incadrarea in localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulatia
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echiparea edilitara
2.7. Probleme de mediu
2.8. Optiuni ale populatiei
**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi P.U.G.
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulatiei
3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
3.7. Protectia mediului
3.8. Obiective de utilitate publica
**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
**CAP.I. DISPOZITII GENERALE**
1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare
**CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala
**CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**
**CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**PIESE DESENATE**

1. **PLANSA 1**- INCADRARE IN TERITORIU
2. **PLANSA 2**-SITUATIA EXISTENTA
3. **PLANSA 3**- REGLEMENTARI URBANISTICE
4. **PLANSA 4**- REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
5. **PLANSA 5**- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

**Proiectant de specialitate,**
**SC AXLINE STUDIO SRL**
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

**VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE**

# 1. INTRODUCERE

## 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**NR. PROIECT:** 2/2017 - FAZA P.U.Z.
**DENUMIRE PROIECT:** "Elaborare PUZ construire statie de betoane"
**AMPLASAMENT:** Extravilan comuna Dumesti, Jud. Iasi
**BENEFICIAR:** SC TVI Construct SRL
**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** SC Axline Studio SRL
**PROIECTANT RETELE EDILITARE:** SC Axline Studio SRL
**DATA ELABORARII:** Iunie 2017

## 1.2. Obiectul lucrarii

Scopul documentatiei il constituie introducerea terenului in intravilan si stabilirea unui regulament urbanistic in vederea amplasarii pe teren a unei statii de betoane, impreuna cu anexele aferente. Terenul care face obiectul acestui proiect este amplasat in extravilanul comunei Dumesti, judetul Iasi. Terenul are o suprafata de 10.000,00mp. In prezent, terenul este in extravilan. Proprietarul doreste introducerea lui in intravilan si stabilirea parametrilor urbanistici in vederea amplasarii obeictivului mai su mentionat. Pentru realizarea constructiei propuse se propune incadrarea terenului intr-un **UTR A - Zona activitati productive**, suprafata afectata fiind de fiind de 1.0ha.
Pe terenul ce face obiectul investitei se vor amplasa urmatoarele obiective:
-imprejmuire teren
-cabina control poarta(container, regim de inaltime parter)
-cai de acces in incinta cu latimea de 7.0m, dimensionate pentru trafic mediu si greu
-aleea de acces principal, prevazuta cu cantar auto
-cladire administrativa, regim de inaltime P
-parcare auto pentru angajati si pentru autocamioane
-zona controlata pentru puturi de apa pentru uz industrial
-depozite pentru agregate 0-4, 4-8, 8-16
-post trafo pentru alimentarea tuturor obiectivelor
Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistica a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei. Proiectul are la baza certificatul de urbanism eliberat de **Primaria comunei Dumesti.**

## 1.3. Surse de documentare

Planul urbanistic zonal are in vedere datele si propunerile din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior, si anume Planul de Amenajare a Teritoriului judetului Iasi si Planul Urbanistic General al comunei Dumesti. Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.
Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, respectiv:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la detinatorii de utilitati din zona;
- Delimitarea clara a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulatie si echipare tehnico-edilitara.

# 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

## 2.1. Evolutia zonei

Zona in care se propune amplasarea investitiei este situata in vecinatatea unei artere rutiere (DJ 280C, ce face legatura cu E58). **Amplasamentul este situat la 860.0m fata de E58, spre satul Banu.**
Functiile de baza ale localitatii sunt: functia de locuire, comert si servicii diverse.
Terenul este situat in extravilanul comunei Dumesti.
Necesitatea de extensie a zonei a dus la ocuparea terenurilor din zona limitrofa, cu masurile necesare de scoatere de sub influenta factorilor restrictivi acolo unde este cazul (inundabilitate, instabilitatea versantilor, etc), precum si cu extensia retelelor tehnico-edilitare si cu rezolvarea punctelor de conflict (intersectii neamenajate corespunzator traficului actual), si aparitia diverselor functiuni compatibile cu amplasarea zonei, respectiv la intrarea in oras.
Actiunea de sistematizare a orasului a avut in vedere asigurarea conditiilor optime pentru desfasurarea functiunilor principale (locuire, munca, odihna si recreere), a functiunilor generate de

acestea sau determinate de rolul orasului in cadrul retelei de localitati (servicii social-culturale) si a echiparii tehnico-edilitare, cu relatii de legatura si cooperare intre zonele functionale (circulatie, transporturi, gospodarie comunala).

**2.2. Incadrare in localitate**

Zona studiata se afla situata în teritoriul administrativ al comunei Dumesti. Terenul in suprafata de 10.000,00mp are forma relativ dreptunghiulara, are latura scurta paralela cu calea de acces - DJ 280C si este plat. Suprafata studiata se învecineaza **la nord** cu proprietate privata cu numarul cadastral 61285, **la est** cu DJ 280C, **la vest** cu teren proprietate privata, **la sud** cu proprietate privata cu numarul cadastral 62144.

**In prezent pe amplasament exista o serie de constructii care vor fi demolate.**

- **la nord** nu exista cladiri la o distanta mai mica de 500.0m fata de regimul de aliniere propus;
- **la sud** nu exista cladiri la o distanta mai mica de 500.0m fata de regimul de aliniere propus;
- **la est** nu exista cladiri la o distanta mai mica de 500.0m fata de regimul de aliniere propus;
- **la vest** nu exista cladiri la o distanta mai mica de 500.0m fata de regimul de aliniere propus;

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Cadrul natural al zonei este relativ plat.

In baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a intocmit un studiu geotehnic, necesar elaborarii proiectului sus mentionat.

**Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:**

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.

Perioada de colţ (P100-1/2013): Tc =0.7s;

Accelerația gravitațională (P100-1/2013): ag= 0.25g;

Zona amplasamentului se încadrează în climatul de tip temperat – continental, fiind o climă relativ blândă și se poate caracteriza astfel:

Zona specifică acţiunii zăpezii CR 1-1-3/2012: $S_k$=2,5 KN/m$^2$;

Zona specifică acţiunii vântului CR 1-1-4/2012: $q_b$= 0,7 kPa;

Adâncimea maximă de îngheţ este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

**Concluzii si recomandari din studiul geotehnic**

Deoarece apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață, terenul de fundare se va proteja obligatoriu de apele de suprafață ce ar putea proveni din precipitații sau din rețelele subterane. Deasemenea, nivelul apei subterane se va menține la cotele actuale. Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.

Având în vedere natura terenului de pe amplasament ( litologic descrisă în prezenta documentație ) se va adopta fundarea directă prin intermediul unor rețele de grinzi, conform NP 112-2004, în stratul de argilă prăfoasă;

**Terenul are stabilitatea generala si locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.**

**2.4. Circulatia**

Principala cale de comunicatie rutiera din zona este DJ280C, care face legatura cu E58. Ea prezinta o capacitate suficienta in acest moment pentru traficul existent in prezent, are latime suficienta si profil corespunzator.

In prezent nu sunt probleme legate de fluenta circulatiei, exista doar circulatie rutiera in zona, traficul rutier nu afecteaza functiunea zonei.

**2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiata are in componenta doar terenuri avand categoria de folosinta arabil, si nu sunt probleme de relationare intre functiuni. Zona prezinta o densitate foarte scazuta din punct de vedere al constructiilor existente. Exista spatii verzi pe marginea drumului. Zona studiata si vecinatatile ei nu prezinta riscuri naturale. Din punct de vedere estetic, zona este afectata pozitiv de perspective in toate directiile.

**2.6. Echiparea edilitara**

**Situatia existenta**

**Alimentare cu apa**

Zona studiata nu dispune de retele centralizate de alimentare cu apa.

**Canalizare**

Zona studiata nu dispune in prezent de retea centralizata de canalizare a apelor uzate.

**Alimentarea cu energie electrica:**
Exista retele de alimentare cu energie electrica in vecinanatea amplasamentului.
Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate – SC E-ON SA Iasi.
**Telefonie:**
Zona studiat dispune in prezent de retea de telefonie aeriana in vecinatate.
**Alimentarea cu gaze naturale:**
Zona studiata dispune de retea de alimentare cu gaze naturale in vecinatate.
**Alimentarea cu caldura:**
In zona amplasamentului nu sunt conducte de transport a energiei termice – primar sau/si secundar. Obiectivul propus nu necesita incalzire.

**2.7. Probleme de mediu**

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit, la fel ca si zonele înconjurătoare. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementează modalităţile de construire şi de ocupare a terenurilor.
Terenul pe care se doreşte amplasarea funcţiunilor propuse beneficiază de o poziţie destul de bună, beneficiind de perspective favorabile in toate directiile.
Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.
Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activităţi umane, constituie o problemă de o deosebită actualitate datorită creşterii continue a cantităţilor şi felurilor acestora, care prin degradare şi infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător şi sănătatea populaţiei.
Dezvoltarea urbanistică a localităţii, antrenează producerea unor cantităţi din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale şi industriale care, prin varietatea substanţelor organice şi anorganice conţinute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe şi anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării şi depozitării necontrolate – poluarea aerului şi apei creând totodată şi probleme legate de apariţia microorganismelor patogene, rozătoarelor şi altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.
Din datele pe care le deţinem în prezent de la Agenţia de Mediu Iaşi, în zona studiată nu există surse majore de poluare.
Pot fi menţionate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activităţi umane: circulaţia utilajelor agricole şi a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eşapament, pulberi, zgomote.

- **Relaţia cadru natural – cadru construit**

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv şi exploatarea la maximum a potenţialului natural, se pot crea spaţii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.
Terenul pe care se doreşte amplasarea funcţiunilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul est şi vest.

- **Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice**

Datorită variaţiei reliefului se recomandă ca pentru fiecare obiectiv să fie făcute studii geotehnice şi de stabilitate pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora şi asigurarea stabilităţii.

- **Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

- **Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie**

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie, sau arii protejate naturale.

- **Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic – după caz**

Zona nu prezintă potenţial balnear.
Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

**Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu şi a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea funcţiunilor propuse.
Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze şi pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepăşind concentraţiile maxime admisibile.

**2.8. Optiuni ale populatiei**

Organele administratiei publice cât şi populaţia promovează dezvoltarea acestor zonelor cu functii industriale.

Oportunitatea principală o reprezintă prezenţa amplasamentului în vecinătatea unei cai de comunicatie.

În acest spaţiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcţiuni asa cum este cea propusa prin acest plan urbanistic.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu **PUZ** se desprind urmatoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi in conformitate cu **recomandarile studiului geotehnic intocmit.**

Se vor pastra distantele de protectie fata de retelele electrice.

**3.2. Prevederi P.U.G.**

In prezent, terenul este incadrat in extravilan, coform PUG comuna Dumesti aprobat prin HCL 24/2002.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a terenului, asigurandu-se un procent minim de 30% spatii verzi.

**3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul la parcela aflata in studiu se face prin intermediul DJ280C, conform ridicarii topografice. Drumul are o latime de 7.0 metri, reprezentand cate doua benzi de 3.5 metri pe sens, plus santuri si acostamente. Exista transport in comun in zona, reprezentat de curse de maxi-taxi ce fac legatura cu municipiul Iasi.

Se vor amenaja locuri de parcare in incinta, coform reglementarilor primariei Dumesti si a HG525/1996 republicata.

**3.5. Zonificarea functional-reglementari, bilant teritorial**

Deoarece pe terenul studiat se propune o singura functiune si tinand cont de suprafata relativ redusa a terenului, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

**Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:**

| Zone functionale | Suprafata (mp) | % din total |
|---|---|---|
| Cladiri | 1.000,00 | 10.00% |
| Teren arabil | 9.000,00 | 90.00% |
| Constructii | 0.00 | 0.00% |
| Cai de acces in cadrul zonei studiate | 0.00 | 0.00% |
| TOTAL teritoriu studiat prin PUZ | 10.000,00 | 100.00% |

**Bilantul teritorial propus:**

| Zone functionale | Suprafata(mp ) | % din total |
|---|---|---|
| Constructii | 3.500,00 | 35.00% |
| Alei, circulatii, parcaje | 3.500,00 | 35.00% |
| Spatii amenajate cu gazon | 3.000,00 | 30.00% |
| TOTAL teritoriu studiat prin PUZ | 10.000,00 | 100.00% |

Suprafata de **10.000,00mp** masurata este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atasate la anexe.

**Regimul de inaltime va fi Parter, (cu inaltimea maxima de 20.00m la coama)**

**Valoarea P.O.T. va fi de maxim 35%.**

**Valoarea C.U.T. va fi de maxim 0.35.**

**Regimul de aliniere**

**Regimul de aliniere principal** este la distanta de **13.5m** fata de limita de proprietate dinspre est, respectiv 27.0m din axul caii de acces;

In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la **5,0m** fata de limita parcelei pe latura de nord si sud, iar **regimul de aliniere posterior** este la **5,0m.**

**3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Conditii de echipare edilitara**

In prezent, zona studiata este partial echipata edilitar(energie electrica).

**3.6.1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa a liniei tehnologice ce va fi construita pe amplasament se va realiza prin intermediul unor puturi forate, care se vor amplasa in cadrul unei zone protejate(gospodarie de apa).

Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478, iar cumulat pentru toata zona studiata conform STAS 1343/1.

In circuitul tehnologic un anumit procent din necesar il are debitul de ape pluviale decantate care prin pompare vor fi reutilizate in procesul de preparare al betoanelor. In zona cu posibilitati de amestec al apelor pluviale cu produse tehnologice, apele pluviale vor fi colectate prin rigola betonata, conduse spre un desnisipator iar de aici la decantorul de apa.

Din decantor apele curate vor fi repompate in circuitul tehnologic, iar produsele decantabile vor fi vidanjate si evacuate la depozite specializate in deseuri solide, pe baza de contract.

Se va detalia la etapa DTAC debitul de apa necesar pentru fluxul tehnologic.

**3.6.2. Canalizare**.

Evacuarea apelor uzate se realizeaza astfel: apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate prin tuburi PVC si dirijate spre o fosa septica vidanjabila, apele pluviale (potential curate) sunt colectate de pe platforme si dirijate catre bazinul de retentie, cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separator de hidrocarburi; apele tehnologice rezultate din activitatea specifica (spalat platforme, malaxor, cife) se colecteaza intr-un decantor; dupa decantare (cca 12 ore), apa purificata (aprox. 80% din restitutii) este refolosita in procesul de preparare a betoanelor.

De pe celelalte suprafete betonate apele pluviale conventional curate vor fi dirijate spre spatiile verzi care inconjoara incinta si absorbite de aceasta.

**Debitului maxim al apelor pluviale evacuate**

Q pl = 0,0001x m x Sc x $\phi$ x i ( l/s ) ;

Sc =– suprafata construita, acoperisuri + alei carosabile;

i = 280 l/ s şi ha ;

$\phi$ = 0,90 – coeficient de scurgere ; m = 0,80 – coeficient de înmagazinare;

**Cladiri**

Debitul de apă pluvială evacuată este:

**Q pl = 30.2 l/s**

**Strazi, platforme betonate, alei betonate**

Debitul de apă pluvială evacuată este:

**Q pl =34.3 l/s**

**Total apă pluvială evacuată: Q pl = 64.50 l/s**

**3.6.3. Alimentarea cu energie termica**

Se va realiza incalzirea spatiilor in functie de destinatie si necesitati, iar solutia se va detalia la etapa DTAC.

**3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu exista retele de alimentare cu gaz in zona.

**3.6.5. Alimentarea cu energie electrica**.

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va realiza de la reţeaua electrică aeriană de joasa tensiune (0.40 KV) existenta in vecinatatea zonei studiate. Se propune realizarea în zona studiată a unor reţele electrice aeriene stradale de joasă tensiune la care se vor racorda clădirile propuse. Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va realiza prin branşamente aeriene monofazate prevăzute cu Bloc de măsură şi protecţie monofazată, în baza unui aviz emis de S.C. E.ON MOLDOVA S.A.

La amplasarea construcţiilor se va ţine cont de condiţiile avizului eliberat de S.C. E.ON MOLDOVA S.A. şi se vor respecta normativele PE104/1993; PE2106/2003 şi PE105/1995, fata de retelele electrice aeriene de joasa si medie tensiune. Se estimează că puterea electrică instalată necesară pe obiectiv va fi de 100 KW.

Pentru alimentarea cu energie electrică a instalatiei tehnologice si a obiectelor din incinta se va prevedea un post de transformare. Se vor prevedea retele exterioare pentru iluminatul perimetral si circuit de forta intre postul trafo si linia tehnologica, si retele interioare pentru alimentarea cu energie electrica a celorlalte obiective din incinta.
Soluţia de racord la reţeaua electrică se va stabili de către proiectanţii de specialitate S.C. E.ON MOLDOVA S.A. Iaşi.

**3.6.6. Telecomunicatii**.

Noua cladire va fi racordata la o retea telefonica a unuia din operatorii ce opereaza in zona amplasamentului.
Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detin/exploateaza.

**3.7. Protectia mediului**

**DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC,)**

Menţinerea calităţii mediului între limite acceptabile, cu tendinţa de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esenţială a unui program de management al mediului (reconstrucţie ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).
De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente şi viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul ştiinţific şi tehnic în domeniu, în funcţie de disponibilităţile financiare existente (studii cost-eficienţă)
- elaborarea şi aplicarea unui sistem legislativ pentru protecţia calităţii aerului, la nivel naţional şi local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calităţii mediului.

- ***Surse de poluare şi protecţia factorilor de mediu***

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 35%.
În consecinţă, activităţile ce se vor desfăşura pe suprafaţa amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.
Pentru protecţia factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicată în 2000, modificată şi completată prin Ordonanţa de urgenţă din 2002.
Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanţi solizi, lichizi sau gazoşi, de origine naturală sau artificială, cu influenţe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).
Sunt considerate producătoare de substanţe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii şi instalaţii care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanţe poluante solide, lichide, gazoase.

- ***Emisiile de poluanţi în ape şi protecţia calităţii apei***

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din procesul de productie.
Instalatii locale de preepurare a apelor : apele impurificate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi si decantoare inainte de evacuarea in reteaua de canalizare.
- Apele pluviale colectate de pe suprafetele betonate, perimetrul statiilor (sortare, betoane), suprafata spatiilor de parcare vor fi dirijate prin pante si rigole colectoare către un separator de hidrocarburi, iar din separator apa curată va fi dirijată către bazinul decantor, prin intermediul unei conducte din polipropilenă.
Protecţia apelor de suprafaţă şi subterane urmăresc menţinerea şi ameliorarea calităţii şi productivităţii naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătăţii umane şi bunurilor materiale.
Pentru protecţia calităţii apelor se impune respectarea standardelor de emisie şi de calitate a apelor.

**Ape de suprafaţă - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.**

**Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.**

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

- ***Emisii de poluanţi în aer şi protecţia calităţii aerului***

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct şi indirect, la mică şi mare distanţă, atât elementul uman, cât şi celelate componente ale mediului natural şi artificial (construit).
Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanţii evacuaţi de autovehicule îşi aduc un aport substanţial la formarea poluanţilor secundari (ozon şi alţi oxidanţi fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condiţiilor meteorologice (scăderea vizibilităţii, creşterea frecvenţei şi persistenţei ceţii, etc.), precum şi la formarea ozonului fotochimic.
Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eşapament oxizi de carbon (CO, $CO_2$), oxizi de azot (NO şi $NO_2$), pulberi, hidrocarburi parţial nearse cancerigene, compuşi organici volatili (aldehide, acizi organici), precum şi cantităţi de plumb (Pb).
Având însă în vedere totuşi frecvenţa redusă a circulaţiei autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.
Activitatile specifice nu induc noxe si substante poluante. Emisiile cuprind in principal praf de ciment si particule fine din agregatele minerale utilizate la prepararea betonului; emisiile de particule de ciment pot reprezenta aprox. 1‰ din cantitatea manipulată. Pentru reducerea pierderilor de ciment si incadrarea concentratiilor de particule materiale in aer si reglementările legale s-au prevăzut filtre la silozurile de stocare a cimentului.
In cazul instalatiei de procutie, in cartea tehnică se mentionează continutul de praf rezidual la nivelul aerului curat. Acesta este < 0,005g/ mc si este asigurat de filtre.
Silozurile de ciment sunt prevazute cu filtre ecologice, conform normelor europene in vigoare; la partea superioara a fiecarui siloz exista un filtru de praf format din cartuse de filtrare poliester si un sistem de curatare a filtrelor prin vibrare care se vor schimba conform mentenantei.
Malaxorul este prevazut cu un colector pentru retinerea pulberilor.
Masuri pentru protectia aerului:
- procesul de productie asigură dozarea componentelor si transferul direct in malaxorul in care se realizează amestecul componentelor;
- transportul de la silozuri la dozatorul pentru ciment din dotarea fabricii se realizează cu transportor cu snec prevăzut cu carcasă metalică, impiedicand evacuarea pulberilor in aer;
- transportul agregatelor de la buncărele de alimentare la silozuri se face pe benzi transportoare inchise;
- pentru limitarea emisiilor de pulberi de la operatiile de alimentare a silozurilor pentru ciment sunt prevăzute cartuse filtrante cu randament de retinere de 98%; la o instalatie de retinere sunt cuplate 2 silozuri.
Calitatea aerului trebuie menţinută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanţe rezultate în urma arderii combustibililor folosiţi pentru încălzire.

- ***Sursele şi protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor***

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt maşinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel şi motoarele în doi timpi.
Principalele surse de zgomot si vibratii sunt mijloacele de transport care se deplaseaza In incinta complexului; pornirea si traficul de autovehicule, functionarea echipamentelor si utilajelor din dotare, manipularea materialelor, zgomotul produs de operatiile aferente
activitatilor auxiliare se manifesta pe un perimetru restrans. Vor fi utilizate doar sisteme constructive, materiale si elemente de constructie
Agrementate tehnic conform Legii 10/1995.
Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să ţină seama de o serie de implicaţii asupra mediului înconjurător, se propune:

- menţinerea într-o perfectă stare de funcţionare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreţinerea carosabilului;
- amenajarea şi întreţinerea spaţiilor plantate ca şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului.

- ***Calitatea solului***

Suprafetele din incinta sunt betonate in cea mai mare parte, diminuind astfel riscul de poluare a solului si subsolului. Sursele potentiale de contaminare a solului sunt: traficul auto si eventuale disfunctionalitati ale sistemului de canalizare. Masurile adoptate pentru asigurarea protectiei solului si subsolului sunt: inspectii periodice de control ale retelei interioare de canalizare pentru prevenirea avariilor;
impermeabilizarea suprafetele utilizate pentru depozitarea de materiale; intretinerea permanenta a

zonelor plantate. Incinta este astfel organizata functional incat desfasurarea activitatii sa se incadreze in spatiile proiectate in functie de specific (depozitare, receptie/sortare, spatii manevra etc).

Măsuri de reducere a degradării solului:

- o Modernizarea gestiunii deşeurilor (dotarea cu numărul de recipienţi necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca şi ridicarea lor ritmică;
- o Rezolvarea corectă a împrejmuirilor şi a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare şi pe carosabil.

- ***Surse şi protecţia împotriva radiaţiilor***

În zona studiată nu vor exista surse de radiaţii.

- ***Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase***

Nu se vor folosi ori comercializa substanţe toxice şi periculoase. Toate funcţiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

**PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condiţiile enunţate în studiile geotehnice şi de stabilitate, de amplasare şi de realizare a fundaţiilor la clădiri.

**EPURAREA ŞI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Evacuarea apelor uzate se realizeaza astfel : apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate prin tuburi PVC si dirijate spre o fosa septica vidanjabila, apele pluviale (potential curate) sunt colectate de pe platforme si dirijate catre bazinul de retentie, cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separator de hidrocarburi; apele tehnologice rezultate din activitatea specifica (spalat platforme, malaxor, cife) se colecteaza intr-un decantor; dupa decantare (cca 12 ore), apa purificata (aprox. 80% din restitutii) este refolosita in procesul de preparare a betoanelor.

**DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEŞEURILOR**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activităţile ce urmează a se desfăşura pe suprafaţa zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanţe amorfe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pamânt, praf, hârtie, cartoane, resturi de la şantiere de construcţie (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deşeurilor se va efectua în condiţii de protecţie a sănătăţii populaţiei şi a mediului supuse prevederilor legislaţiei specifice în vigoare.

Se va interzice depozitarea neorganizată a deşeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanşe ecologice.

Deşeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale şi colectate prin serviciu de salubritate centralizat al municipiului Iaşi.

**RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.**

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă uşoară, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

**ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAŢII VERZI**

Toate spaţiile libere dintre construcţii vor fi înerbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecţie a acestora.

Terenurile pe care se va construi se vor scoate din circuitul agricol pe măsura solicitărilor, de la factorii de avizare şi numai pe suprafeţele aprobate.

**PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localităţii dispune: suspendarea autorizaţiei de construire si oprirea oricăror lucrări de construire sau de desfiinţare de construcţii, anunţarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii si Cultelor si organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

**REFACEREA PEISAGISTICĂ ŞI REABILITARE URBANĂ**

În zona studiată nu exista terenuri ce necesita refacere peisagistica sau reabilitare urbana.

**VALORIFICAREA POTENŢIALULUI TURISTIC ŞI BALNEAR – DUPĂ CAZ**

Zona nu prezintă potenţial turistic sau balnear.

**ELIMINAREA DISFUNCŢIONALITĂŢILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAŢIE ŞI AL REŢELELOR EDILITARE MAJORE.**

Zona nu prezintă disfuncţionalităţi majore privind căile de circulaţie şi a reţelelor edilitare.

**3.8. Obiective de utilitate publica**

In zona exista urmatoarele obiective de utilitate publica:

Retele electrice si de telecomunicatii de interes local.

Strazi de interes judetean (DJ 280C);

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

**3.9 Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale**

Investitorii vor suporta toate costurile legate de extinderea retelelor edilitare, de infrastructura precum si cele pentru bransarea constructiilor.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Realizarea investitiei este oportuna si importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit si constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone funtionale unitare si bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratari urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atit a celor publice cit si a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

**Proiectant de specialitate,**
**SC AXLINE STUDIO SRL**
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

## VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor", a Legii 350/2001, a Ghidului de elaborare PUZ 010/2000, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, a GM 007/2000.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in extravilanul comunei Dumesti, judetul Iasi, ce se constituie ca PUZ – ”Elaborare PUZ construire statie de betoane” - beneficiar SC TVI Construct SRL, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini: **la nord** proprietate privata cu numarul cadastral 61285, **la est** DJ 280C, **la vest** teren proprietate privata, **la sud** proprietate privata cu numarul cadastral 62144.

## CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenjarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

**Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei**

**1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:**

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc…) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretine in unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevederii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incit sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonale de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23 06.1997.

**2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului**

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:
Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.
Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:
Zonelor de protectie sanitara cu regim sever
Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare
Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a sarisface nevoile gospodaresti si publice:
50 l / om / zi – instalatii locale
100 l / om / zi – instalatii centrale
In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.
Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fintini) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:
Amplasarea in amonte de orice sursa poluata
Imprejmuirea pe o raza de 3 m
Taluzarea terenului din jur in panta (4 – 5 cm la m) spre exterior si impermealizare betonare)
Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul solului
Distributia apei trebuie sa fie continua.
Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri

**Salubritate – generalitati**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.
Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.
Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.
Solutionarea problemelor legate de salubrizare se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.
La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubrizare ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.
Se vor evita de asemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc… In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.
Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubrizare vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.
Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta tarilor avansate.

**5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.L.U.
Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnlogice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.
Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.
Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.
Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.L.U.

**6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.
Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:
Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.
In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

**Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.L.U.
Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinind domeniului public si cele apartinind domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

**Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:**

**Pe aliniament**

Retras de la aliniament in cazurile:
Inscriere in regimul de aliniere existent
Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei)
Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5 – 6 m.
Facilitatea creerii unor piete, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa
Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata
Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.
Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

**Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:
2,00m - daca sunt ferestre;
0,60m - daca nu sunt ferestre,
precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**Distanta minima prevazuta se majoreaza la:**

4 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite,
6 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina,

constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai putin de 4 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorindu-se la 6 m.
Sint interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva poluanta, mai ales in zona centrala sau perimetrala acesteia.
Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

**Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.
Distantele minime acceptate sint egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai putin de 3 m.
Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.
In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de H/2 dar nu mai putin de 3m.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:
exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.
Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993.
Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.
In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
Aceste conditii se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.
Regimul de inaltime al constructiilor:
Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.
Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic.
Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.
Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, constructii aferente, transportul feroviar, etc) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico – edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.
Aspectul exterior al constructiilor:
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi ce cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc… ), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne, racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

**10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Spatiile verzi si plantate:**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul Bilantului Teritorial al localitatii se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500mp si cu o latura de 15 m.

**Imprejmuirile:**

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu inaltimea de minim 2.0m, cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de minim 1,40 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de minim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban ( jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc. )

Pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,00 – 2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

## CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata masurata de **10.000,0 mp**.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

## CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii agro-industriale mari, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafeţe mari de teren. Cuprind suprafeţe de parcare pentru angajaţi, accese auto sigure şi suficient spaţiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre. În mod obişnuit sunt permise activităţile care necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării şi preluării produselor brute şi finite ale activităţilor productive specifice;
- staţii de alimentare cu carburanţi;

- unităţi de cazare pentru personalul care deserveşte unităţile industriale şi de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalaţii geotermale. etc
- unităţi de alimentaţie publică;
- servicii comerciale;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- pentru parcelele care sunt în zonele de protecţie a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic şi descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activităţi agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulaţii pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- locuinţe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiţia ca acestea să nu depăşească regimul maxim de înălţime de P, POT=35%, CUT=0.35 şi parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condiţiile de construibilitate;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulaţie feroviară vor fi rezervate pentru unităţile productive mari de tip parc/platformă industrială;
-in zona de acces si in zonele de parcare, inafara zonei edificabile, se pot amplasa containere metalice avand ca functiune cabina pentru controlul accesului, vestiar angajati sau pentru amplasarea echipamentelor aferente cantarelor auto;
- se admit următoarele funcţiuni cu condiţia ca acestea să funcţioneze complementar cu activităţile productive dominante subzonelor funcţionale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

c) instituţii financiare sau bancare;

d) poştă şi telecomunicaţii

2. activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) producţie manufacturieră;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

**ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

Sunt interzise următoarele utilizări:
- locuire individuală şi colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituţii publice şi servicii de interes general: administraţie locală, instituţii de educaţie, creşe, grădiniţe, scoli generale etc., unităţi de cult, a spaţiilor destinate sportului şi agrementului;
- se interzice amplasarea unităţilor funţionale care ar afecta funcţionarea activităţilor dominante ale subzonelor;

**<u>SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR</u>**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00m.

**4.1.** Suprafata parcelei este de minim **1000 mp** si front de **12 m**;

4.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite in plansa de regulament.

**5.1.** Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie sau albastra si are urmatoarele distante:

**Regimul de aliniere principal** este la distanta de **13.5m** fata de limita de proprietate dinspre est, respectiv 27.0m din axul caii de acces;

**5.2.** Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**6.1.** In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la **3,0m** fata de limita parcelei pe latura de nord si sud.

**6.2. Regimul de aliniere posterior** este la **5,0m**;

**6.3.** In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

**7.1.** Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta pe calea de acces.

**7.2.** Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, si canalizarea acestora, interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

**ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**8.1.** Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, sau in spatiile de parcare comune special amenajate. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

**8.2.** Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

**ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**9.1.** Inaltimea la coama a cladirilor va fi cea prevazuta in Planul de Regulament:

Maxim **20,0 m** de la cota 0 a cladirii. In culoarele rezervate retelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

**ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**10.1.** Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

**10.2.** Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

**10.3.** Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

**ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**11.1.** Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

**11.2.** Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

**11.3.** Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

**11.4.** Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

**11.5.** Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

**11.6.** Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice.

**ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**12.1.** Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

**12.2.** Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestora.

Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

**ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

**13.1.** Imprejmuirile spre strada vor avea o inaltime de minim 2,00 m din care un soclu de maxim 0,6m.

13.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie.

**<u>SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI</u>**

**ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

**14.1** Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%;

14.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in Consiliul Judetean Iasi si se vor aproba de catre Consiliul Local Dumesti.

**ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**15.1.** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0,35;

**15.2.** Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in Consiliul Judetean Iasi si se vor aproba de catre Consiliul Local Dumesti.

**ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

**16.1.** Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Dumesti, Consiliul Judetean Iasi.

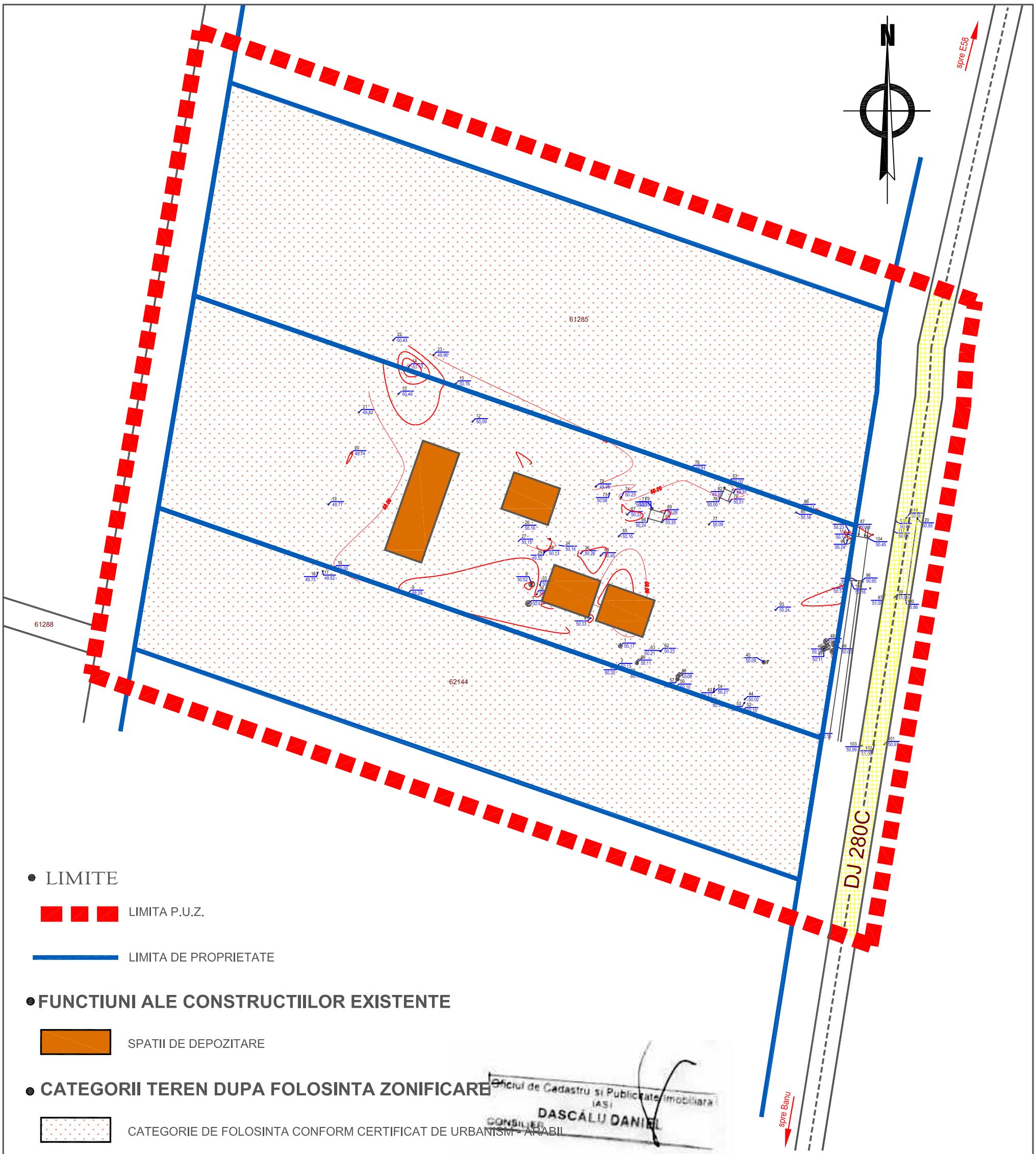
**Proiectant de specialitate,**
**SC AXLINE STUDIO SRL**
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

# Cerere

Subscrisa SC TVI Construct SRL, beneficiara a lucrarii ”Elaborare PUZ construire statie de betoane”, amplasata in Extravilan comuna Dumesti, Jud. Iasi, prin prezenta solicit avizul unic al Consiliului Judetean Iasi pentru lucrarea mai sus mentionata.

20.11.2019 Va multumesc,

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SC AXLINE STUDIO SRL<br>cui 36713404<br>j22/2396/2016 | | 0745.15.30.72<br>www.atelieruldearhitectura.ro<br>proiectare@atelieruldearhitectura.ro | | BENEFICIAR, AMPLASAMENT:<br>SC TVI CONSTRUCT SRL<br>extravilan comuna Dumesti, judetul Iasi | PROIECT<br>18/2019 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara:<br>- | DENUMIRE PROIECT:<br>ELABORARE PUZ CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE | FAZA |
| Sef proiect | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | PUZ |
| Proiectat | Arh. Dan POIANA | | Data:<br>2017 | TITLU PLANSA :<br>INCADRAREA IN TERITORIU | PLANSA |
| Desenat | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | 01 |




- LIMITE

LIMITA P.U.Z.

LIMITA DE PROPRIETATE

- **FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

SPATII DE DEPOZITARE

- **CATEGORII TEREN DUPA FOLOSINTA ZONIFICARE**

CATEGORIE DE FOLOSINTA CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM - ARABIL

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI
CONSILIER DASCĂLU DANIEL
10 MAI 2018

- **CIRCULATII**

DJ 280C, drum asfaltat, stare buna

- **REGIM DE INALTIME CONSTRUCTII EXISTENTE**

***NU ESTE CAZUL***

- **STAREA CONSTRUCTIILOR**

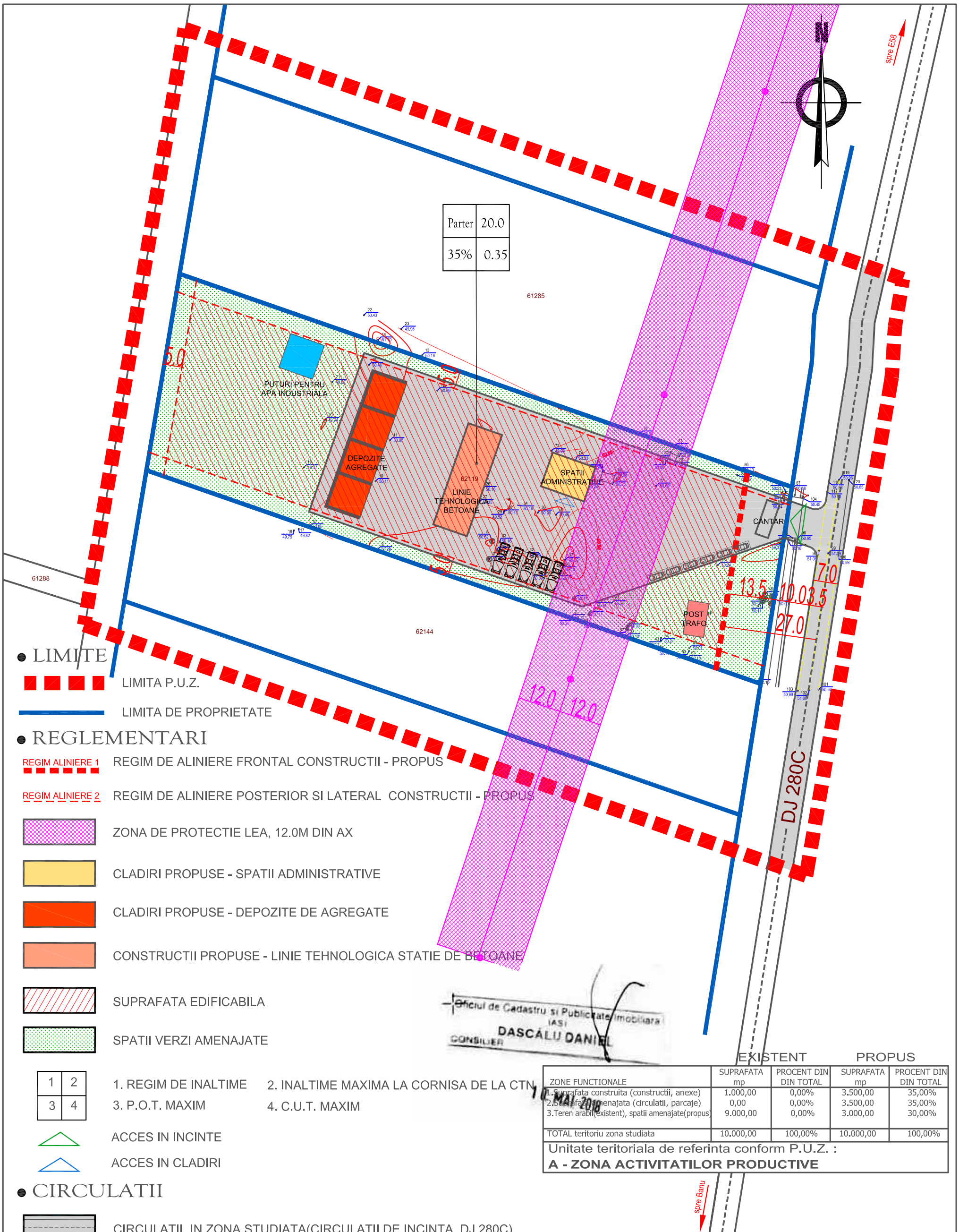
***NU ESTE CAZUL***

- **TIPUL DE ACOPERIRE**

***NU ESTE CAZUL***

| DISFUNCTIONALITATI | ZONAL | LOCAL | PRIORIT. | OBSERVATII |
|---|---|---|---|---|
| stare strazi, profile necorespunzatoare | NU | NU | - | - |
| intersectii conflictuale | - | NU | - | - |
| stanjeniri intre functiuni | NU | NU | - | - |
| starea fondului construit | NU | NU | - | nu sunt constructii in vecinatate |
| ocuparea terenurilor, spatii libere | - | DA | - | neamenajate |
| conditii dificile de fundare | - | NU | - | - |
| riscuri naturale si antropice | NU | NU | - | in conditiile actuale |
| surse de poluare | NU | NU | - | - |
| retele utilitati(apa, canalizare, curent, gaz, telefonie) | NU | DA | - | extindere retele |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SC AXLINE STUDIO SRL<br>cui 36713404<br>j22/2396/2016 | | 0745.15.30.72<br>www.atelieruldearhitectura.ro<br>proiectare@atelieruldearhitectura.ro | | BENEFICIAR, AMPLASAMENT:<br>SC TVI CONSTRUCT SRL<br>extravilan comuna Dumesti, judetul Iasi | PROIECT<br>02/2017 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara:<br>1:1000 | DENUMIRE PROIECT:<br>ELABORARE PUZ CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE | FAZA<br>PUZ |
| Sef proiect | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |
| Prolectat | Arh. Dan POIANA | | Data:<br>2017 | TITLU PLANSA :<br>SITUATIA EXISTENTA | PLANSA<br>02 |
| Desenat | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |




## LIMITE

LIMITA P.U.Z.

LIMITA DE PROPRIETATE

## REGLEMENTARI

REGIM ALINIERE 1 — REGIM DE ALINIERE FRONTAL CONSTRUCTII - PROPUS

REGIM ALINIERE 2 — REGIM DE ALINIERE POSTERIOR SI LATERAL CONSTRUCTII - PROPUS

ZONA DE PROTECTIE LEA, 12.0M DIN AX

CLADIRI PROPUSE - SPATII ADMINISTRATIVE

CLADIRI PROPUSE - DEPOZITE DE AGREGATE

CONSTRUCTII PROPUSE - LINIE TEHNOLOGICA STATIE DE BETOANE

SUPRAFATA EDIFICABILA

SPATII VERZI AMENAJATE

| 1 | 2 |
|---|---|
| 3 | 4 |

1. REGIM DE INALTIME 2. INALTIME MAXIMA LA CORNISA DE LA CTN
3. P.O.T. MAXIM 4. C.U.T. MAXIM

ACCES IN INCINTE

ACCES IN CLADIRI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI
DASCALIU DANIEL
CONSILIER
10 MAI 2018

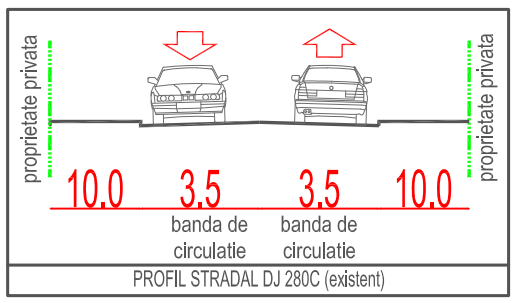
| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT SUPRAFATA mp | EXISTENT PROCENT DIN DIN TOTAL | PROPUS SUPRAFATA mp | PROPUS PROCENT DIN DIN TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| 1.Suprafata construita (constructii, anexe) | 1.000,00 | 0,00% | 3.500,00 | 35,00% |
| 2.Suprafata amenajata (circulatii, parcaje) | 0,00 | 0,00% | 3.500,00 | 35,00% |
| 3.Teren arabil(existent), spatii amenajate(propus) | 9.000,00 | 0,00% | 3.000,00 | 30,00% |
| TOTAL teritoriu zona studiata | 10.000,00 | 100,00% | 10.000,00 | 100,00% |

Unitate teritoriala de referinta conform P.U.Z. :
**A - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE**

## CIRCULATII

CIRCULATII IN ZONA STUDIATA(CIRCULATII DE INCINTA, DJ 280C)

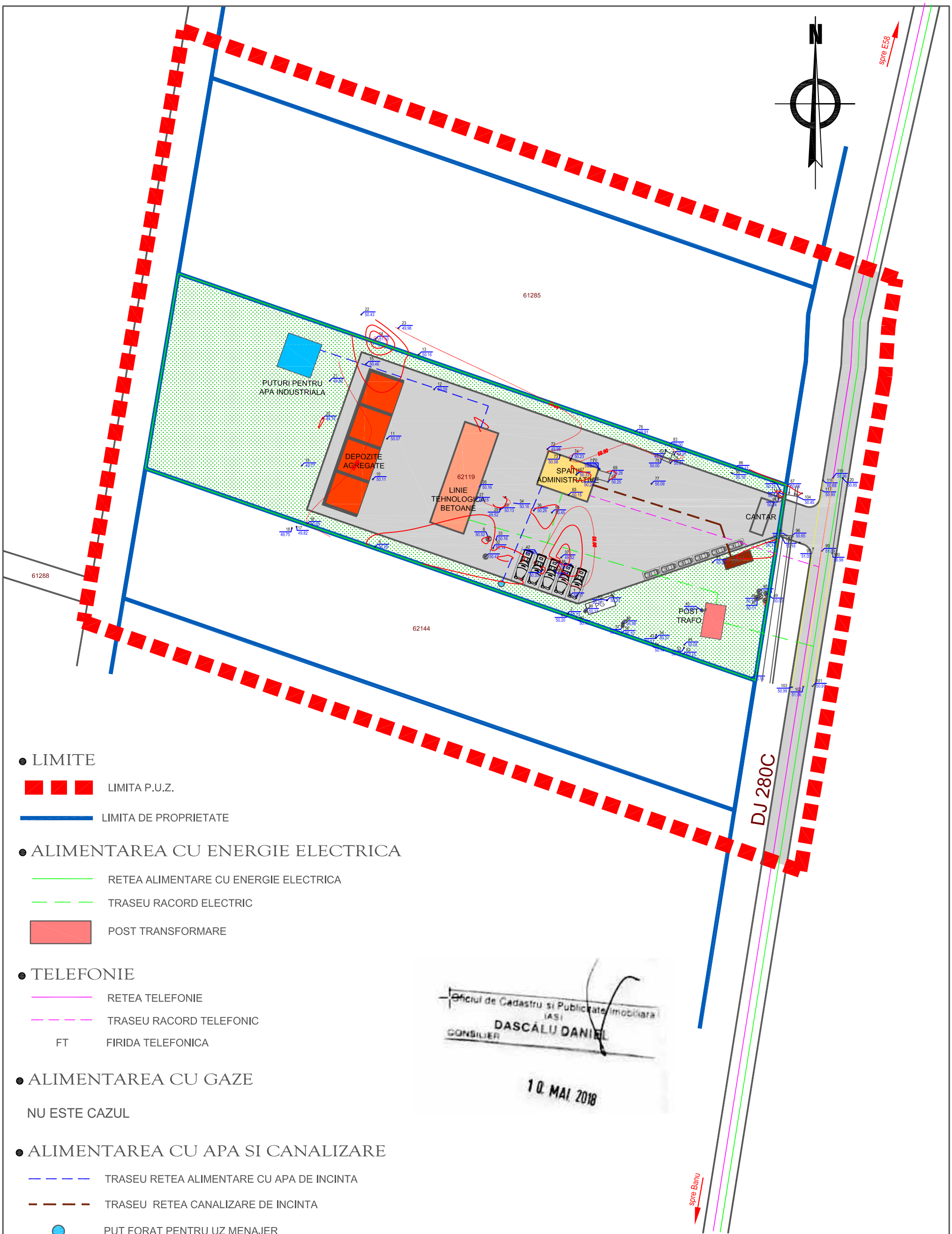
PARCAJE IN CADRUL PARCELELOR(autoturisme+betoniere)



PROFIL STRADAL DJ 280C (existent)

**Dupa finalizarea investitiei, terenul se va readuce la starea initiala, pe spatiile neconstruite se va planta gazon, spre calea de acces se va planta o perdea verde(arbori sau arbusti). Se va prevedea punct gospodaresc, si se va asigura curatarea bazinului etans vidanjabil.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SC AXLINE STUDIO SRL<br>cui 36713404<br>j22/2396/2016 | | 0745.15.30.72<br>www.atelieruldearhitectura.ro<br>proiectare@atelieruldearhitectura.ro | | BENEFICIAR, AMPLASAMENT:<br>SC TVI CONSTRUCT SRL<br>extravilan comuna Dumesti, judetul Iasi | PROIECT<br>18/2019 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara:<br>1:1000 | DENUMIRE PROIECT:<br>ELABORARE PUZ CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE | FAZA<br>PUZ |
| Sef proiect | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |
| Prolectat | Arh. Dan POIANA | | Data:<br>2017 | TITLU PLANSA :<br>REGLEMENTARI URBANISTICE | PLANSA<br>03 |
| Desenat | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |




## LIMITE

LIMITA P.U.Z.

LIMITA DE PROPRIETATE

## ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

TRASEU RACORD ELECTRIC

POST TRANSFORMARE

## TELEFONIE

RETEA TELEFONIE

TRASEU RACORD TELEFONIC

FT FIRIDA TELEFONICA

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI
CONSILIER DASCALU DANIEL
10 MAI 2018

## ALIMENTAREA CU GAZE

NU ESTE CAZUL

## ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE

TRASEU RETEA ALIMENTARE CU APA DE INCINTA

TRASEU RETEA CANALIZARE DE INCINTA

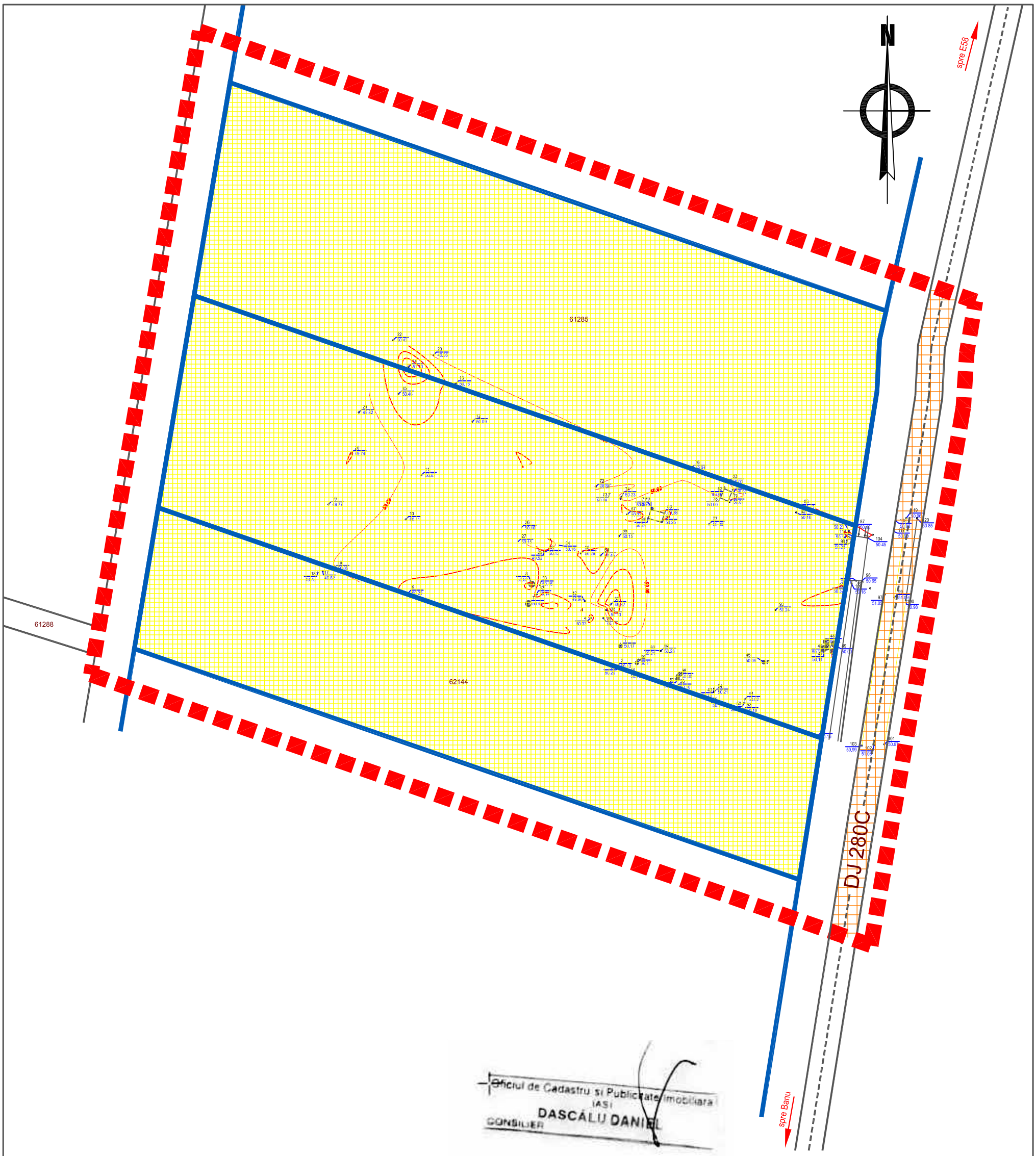
PUT FORAT PENTRU UZ MENAJER

GOSPODARIE APA(PUTURI FORATE)

BEV BAZIN ETANS VIDANJABIL PENTRU UZ MENAJER

PG PUNCT GOSPODARESC

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SC AXLINE STUDIO SRL<br>cui 36713404<br>j22/2396/2016 | | 0745.15.30.72<br>www.atelieruldearhitectura.ro<br>proiectare@atelieruldearhitectura.ro | | BENEFICIAR, AMPLASAMENT:<br>SC TVI CONSTRUCT SRL<br>extravilan comuna Dumesti, judetul Iasi | PROIECT<br>02/2017 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara:<br>1:1000 | DENUMIRE PROIECT:<br>ELABORARE PUZ CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE | FAZA<br>PUZ |
| Sef proiect | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |
| Prolectat | Ing. Ioan MISCA | | Data:<br>2017 | TITLU PLANSA :<br>REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | PLANSA<br>04 |
| Desenat | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |




Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
IASI
DASCALU DANIEL
CONSILIER

10 MAI 2018

- LIMITE

LIMITA P.U.Z.

LIMITA DE PROPRIETATE

- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN - DJ280C

- CIRCULATIA TERENURILOR

NU ESTE CAZUL

| OBIECTIVUL | CATEGORIA DE IMPORTANTA | |
|---|---|---|
| | NATIONALA | LOCALA |
| CALEA DE ACCES | – | X |
| RETELELE DE TELEFONIE | X | – |
| RETELELE ELECTRICE | – | X |
| CONDUCTE GAZ | – | X |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SC AXLINE STUDIO SRL<br>cui 36713404<br>j22/2396/2016 | | 0745.15.30.72<br>www.atelieruldearhitectura.ro<br>proiectare@atelieruldearhitectura.ro | | BENEFICIAR, AMPLASAMENT:<br>SC TVI CONSTRUCT SRL<br>extravilan comuna Dumesti, judetul Iasi | PROIECT<br>02/2017 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara:<br>1:1000 | DENUMIRE PROIECT:<br>ELABORARE PUZ CONSTRUIRE STATIE DE BETOANE | FAZA<br>PUZ |
| Sef proiect | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |
| Prolectat | Arh. Dan POIANA | | Data:<br>2017 | TITLU PLANSA :<br>PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | PLANSA<br>05 |
| Desenat | Arh. Alexandru IGNATEL | | | | |