

## FOAIE DE GARDA

Intocmire P.U.Z. - Introducere teren in intravilan, construire locuinta P+M si imprejmuire teren

- **PROIECTANTI:**

arh. Ladislau Lacatusu

arh. Mihai Vasile

ing. C. Zetu

ing. Alexandru Vosniuc

ing. Ante Andrei Emanuel



- **BIROU DE ARHITECTURA:**

SC CADO-TECHNIQUE PROJECT SRL

# BORDEROU GENERAL AL PUZ

## PIESE SCRISE

- ***VOLUMUL 1. – Memoriu de prezentare***

**1. Introducere:**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea 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 PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare 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**

**5. Anexe**

- ***VOLUMUL 2. – Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.***

**I – dispoziții generale**

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

**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 la 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 imprejurimi

### **III – Zonificarea funcțională**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

### **IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

- L - locuirea
- IS - institutii si servicii
- ID - unitati de productie si depozitare
- C - cai de comunicatie
- SP - spatii plantate, agrement, sport
- DS - destinatie speciala
- GC - gospodarie comunala
- TE - echipare edilitara

### **V – unitati teritoriale de referinta**

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

### **PIESE DESENATE**

- Planșa IZ1 - **Incadrarea în teritoriu**
- Planșa U1 - **Situația existentă**
- Planșa U2 - **Reglementări urbanistice – zonificare –**
- Planșa U2.1 - **Reglementări urbanistice – mobilare urbana –**
- Planșa U3 - **Reglementări – echipare edilitara –**
- Planșa U4 - **Proprietate asupra terenurilor**

## RESPONSABILITĂȚI

SEF PROIECT:

arh. Ladislau Lacatusu

URBANISM:

arh. Mihai Vasile

ECHIPARE EDILITARĂ:

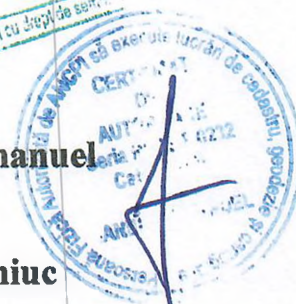
ing. Zetu C.

TOPOMETRIE:

ing. Ante Andrei Emanuel

GEOTEHNICA:

ing. Alexandru Vosniuc



# I - MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE:

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

• Denumirea lucrării: – Intocmire P.U.Z. - Introducere teren in intravilan, construire locuinta P+M si imprejmuire teren

• Beneficiar: CHIRILA SILVIU - IONUT

• Proiectant general: arh. Ladislau Lacatusu

arh. Mihai Vasile

• Subproiectanti / colaboratori ing. Zetu C., ing. Iulian Diaconescu, ing. Ante Andrei Emanuel

• Data elaborării: 2023

### 1.2. Obiectul P.U.Z.

a. Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și stabilirea regulamentului de urbanism, pentru LA (locuinte individuale). Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Mogosesti, judetul Iasi, si este proprietatea lui CHIRILA SILVIU - IONUT.

b. Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată stabilirea regulamentului de urbanism pentru construirea de locuinte individuale.

c. Zona se dezvolta in baza planurilor urbanistice zonale. Prin acestea se propun: modernizare de drumuri (cu rigole, imbracaminte asfaltica si rigole), amplasarea iluminatului stradal si realizarea de imobile noi.

### 1.3. Surse de documentare

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior și anume Planul de Amenajare al Teritoriului Județului Iași, Planul Urbanistic General al comunei Mogosesti.

Au fost cercetate o serie de materiale întocmite de autoritățile locale cum ar fi: Strategia de dezvoltare durabilă a municipiului Iași - 2001, document consultativ elaborat în colaborare cu Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare și Centrul Național de Dezvoltare Durabilă România, Studiu AGER, Studiul de fundamentare - Evoluția localității - 1996, elaborat de S.C. HABITAT PROIECT S.A. Iași.

Pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind întocmite următoarele documentații:

- Studiu geotehnic
- Planuri topografice
- Avize conform C.U.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evolutia zonei**

a. Județul Iasi este într-o continua dezvoltare datorita situatiei sale economice; nod feroviar si aerian, suprafata mare de teren in administratie, dar si un numar mare de locuitori.

b. Terenul este situat în extravilanul comunei Mogosesti, județul Iasi.

Zona in care se afla amplasamentul este într-o continua dezvoltare. Terenurile invecinate sunt construite sau urmeaza a fi construite cu locuinte individuale.

Necesitatea de extindere a municipiului a dus la ocuparea terenurilor din zona limitrofă (comune, sate, terenuri din extravilan), cu măsurile necesare de scoatere de sub influența factorilor restrictivi (inundabilitate, instabilitatea versanților, etc), precum și cu extensia rețelelor tehnico-edilitare și cu rezolvarea punctelor de conflict (intersecții neamenajate corespunzator traficului actual).

c. Acțiunea de sistematizare a orașului, începută în mod susținut din anul 1966 după elaborarea schiței de sistematizare, a avut în vedere asigurarea condițiilor optime pentru desfășurarea funcțiilor principale (locuire, muncă, odihnă și recreere), a funcțiilor generate de acestea sau determinate de rolul orașului în cadrul rețelei de localități (servicii social-culturale) și a echipării tehnico-edilitare, cu relații de legătură și cooperare între zonele funcționale (circulație, transporturi, gospodărie comunală).

### **2.2. Încadrarea în localitate**

a. Zona studiată se află situată în extravilanul comunei Mogosesti, județul Iasi, in partea de est a comunei. Suprafața studiată se învecinează:

- la nord – o proprietate privata – 3.00m pana la limita proprietatii  
- distanta pana la cel mai apropiat imobil este de 32.00m
- la sud – o proprietate privata – 3.00m de la zona edificabila pana la limita proprietatii  
- nu sunt imobile pe o distanta de peste 100.00m
- la vest – o proprietate privata – 5.00m de la zona edificabila pana la limita proprietatii  
- nu sunt imobile pe o distanta de peste 100.00m
- la est – Drum DE 589 – 5.00m de la zona edificabila pana la limita proprietatii  
- 17.55m pana la axul drumului  
- nu sunt imobile pe o distanta de peste 100.00m

b. Amplasamentul se gaseste in nordul satului Sorogari.

**Retelele edilitare (apa/ canal, energie electrica) se gasesc in zona – pe caile de acces existente (conform planselor anexe). Imobilele vor fi racordate la retelele din zona. Se propune extinderea acestora pana la fiecare imobil (daca este cazul).**

Amplasamentul studiat se afla estul comunei Mogosesti, intr-o zona fara locuinte in dezvoltare.

Nu sunt institutii de interes general in zona. Acestea se gasesc la o distanta considerabila fata de amplasament.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări, iar construcțiile din zonă nu au degradări determinate de instabilitatea terenului.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor, viiturilor de apa din precipitati sau alunecarilor de teren.

#### Clima

Clima are un pronuțat caracter temperat-continental de nuanță excesivă, cu ierni moderat reci și veri secetoase. Diferențele de temperatură dintre orașul "cald" și zona înconjurătoare mai rece, determină mișcări ale aerului sub formă de briză.

Temperatura medie anuală este de +9,6° cu un maxim mediu în iulie de +28,5° și un minim mediu în octombrie de - 6,3°. Valorile extreme ale temperaturii au fost de +40° vara și -30,4° iarna.

#### Reteaua hidrografica

Nu este cazul.

### 2.4. Circulatia

a. Principala cale de comunicatie din zona se afla in partea de est a amplasamentului – cu latimea existenta de 4.00m.

Pe amplasament se poate face accesul din drumul aflat in partea de est a terenului.

- Trecerea peste canalul colector CNN 582, cu latimea de 3.00m, face legatura intre principala cale de acces cu latimea de 4.00m (aceasta fiind si asfaltata) si amplasament.

b. Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa trotuarelor pentru circulatia pietonală;
- Absența iluminatului public duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiată.
- Nu exista transport in comun pe calea de acces aflata la est de amplasament.
- Caile de acces se descriu astfel: drumul principal de la est este asfaltat cu latimea de 4.00m si trecerea peste canalul CNN 582 cu latimea de 3.00m.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

a. În prezent, terenul studiat are categoria de folosință – arabil cu suprafața de 1213 mp. Imobilul propus va avea funcțiunea de locuinte individuale.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire (exprimată în cladiri cu regim de înaltă maxim D+P+1E).

Zona studiată se află situată în extravilanul comunei Mogosesti, judetul Iasi.

b. In starea actuala, este doar o functiune propusa (locuirea).

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- P.O.T. existent = nu este reglementat

- C.U.T. existent = nu este reglementat

- Suprafata studiata = 1213 mp.

d. Aspecte calitative ale fondului construit – imobilele existente sunt construite dupa anul 2000.

e. Se propune construirea unei locuinte intr-o zona ce se va dezvolta.

g. Riscuri naturale – nu este cazul

h. Principalele disfunctionalitati – lipsa sistematizare verticala, iluminat stradal, rigole, trotuare.

## **2.6. Echiparea edilitară**

- **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se poate realiza prin bransare la rețeaua publică din zonă (dacă este necesar se va face extindere de rețea).

- **Canalizare**

Apele uzate menajere se pot deversa la rețeaua publică din zonă (dacă este necesar se va face extindere de rețea).

- **Alimentarea cu energie electrică**

Rețeaua de curent electric se află în zonă – (dacă este necesar se va face extindere de rețea).

- **Telefonie**

Rețeaua de telefonie nu se află în zonă.

- **Gaze naturale**

Lipsa rețelei de gaze naturale.

## **2.7. Probleme de mediu**

*Prin funcțiunea propusă, proiectul respectă prevederile legislației de mediu în vigoare.*

Amplasamentul studiat este neconstruit. Zonele învecinate nu au densitate mare în ceea ce privește construcțiile.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: **Nu este cazul.**
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: **Nu este cazul**
- Evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: **Nu este cazul.**
- Evidența potențialului balnear și turistic: **Nu este cazul.**

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Prin amplasarea acestor obiective, comuna a introdus pe principalele axe elemente de infrastructură, utilități, drumuri și poduri, transport în comun, etc. Împreună cu regresul economic (mai ales industrial) de după anul 1989 și migrația către rural a unui segment important din populația orasului, dezvoltarea viitoare a acesteia (comuna Mogosești) este din ce în ce mai legată de comunele limitrofe, mai ales în următorii 10-20 de ani, când cele mai multe probleme ale orașului se vor rezolva în teritoriul înconjurător.

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, mărimii numărului de locuitori și tipului de organizare ca "zonă metropolitană", comuna Mogosești va continua să se extindă pe terenurile disponibile din jur, majoritatea devenind zone rezidențiale, ținându-se seama de toate categoriile de bariere existente și de direcțiile prioritare de evoluție.

Din discuțiile cu populația, și din semnalele transmise administrației publice locale, au rezultat următoarele necesități și opțiuni relevante pentru proiectul de față:

- valorificarea superioară a terenurilor;
- terenuri noi pentru construcția de zone de utilitate publică;
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitară;
- transformarea calitativă a rețelelor stradale;

În consecință, administrația publică locală a răspuns solicitărilor populației prin extinderea continuă a zonelor rezidențiale, pentru necesitățile de construire ale acesteia și al viitoarelor dezvoltări și investiții în economia localității.

Investiția propusă nu va altera cadrul natural. Imobilele învecinate nu vor fi afectate. Caile de acces sunt dimensionate (conform P.U.Z.) pentru a susține numărul de autovehicule. Imobilele propuse prin P.U.Z. îndeplinesc atât cerințele beneficiarului cât și normele urbanistice de încadrare în teritoriu.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii:



- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității dar și a unei sistematizări verticale riguroase.
- Se vor găsi soluții pentru bransarea la rețelele existente în zona.
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare – electricitate, apă și canalizare.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

- a. Zona – extravilanul comunei Mogosesti
- b. Utilizari admise – **nu este cazul**
- c. Utilizari admise cu conditionari – **nu este cazul**
- d. Utilizari interzise – **nu este cazul**

P.U.G.-ul comunei Mogosesti nu cuprinde prevederi referitoare la zona studiată. Astfel beneficiarii pentru a putea construi în această zona sunt nevoiți să facă planuri urbanistice zonale. Certificatele de urbanism eliberate, documentațiile de urbanism elaborate și construcțiile realizate în ultimii ani arată un interes deosebit atât al proprietarilor de terenuri cât și al administrației publice locale pentru valorificarea potențialului de dezvoltare a zonei.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate: denivelările de teren, vederile spre dealurile înconjurătoare, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe spații verzi și deschideri spre natură.

Peste calea de acces aflată în partea de est se află spațiu neconstruit. Imobilele vor avea o priveliste prielnică.

Condițiile de fundare sunt detaliate în studiul geotehnic.

### **3.4. Modernizarea circulației**

- a. Organizarea circulației și transportului în comun

Se propune modernizarea cailor de acces după cum urmează:

- calea de acces principală de la est - lățime de 7.00m, din care 5.00m reprezentând două benzi de circulație iar 3.00 m trotuare.

De asemenea, se prevede realizarea unor parcaje, suficiente pentru deservirea activității propuse, în sistem individual sau comun (prin cooperarea mai multor investitori). **Se propun 2 locuri de parcare ce deservesc locuințele propuse, la o distanță de minim 5 m față de ferestrele spațiilor de locuit.**

Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

- b. Organizarea circulației feroviare – nu este cazul
- c. Organizarea circulației navale – nu este cazul
- d. Organizarea circulației aeriene – nu este cazul
- e. Organizarea circulației pietonale – se propun trotuare (aferele cailor de acces); se propun trotuare perimetrare imobilelor propuse, dar și între acestea.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața relativ redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

**Bilant teritorial existent pentru suprafata de teren – 1 213 mp:**

Nr.	Zonificare functionala	Suprafata - mp	% din suprafata totala
1.	Constructii existente	00.00	00.00 %
2.	Suprafete betonate, circulatii, parcaje	00.00	00.00 %
3.	Teren liber de constructii	1213.00	00.00%
<b>Total</b>			
		<b>1213.00</b>	<b>100%</b>

**Bilant teritorial propus pentru suprafata de teren – 1 213 mp:**

Nr.	Zonificare functionala	Suprafata mp	% din suprafata totala
1.	Constructii propuse	363.90	30.00 %
2.	Circulatii auto si pietonale, trotuare si rigole	485.20	40.00 %
3.	Spatii verzi amenajate	363.90	30.00 %
<b>TOTAL</b>			
		<b>1213.00</b>	<b>100.00 %</b>

**Pentru suprafața de 1213 mp studiat prin P.U.Z. :**

Valorile procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 30.00%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren – C.U.T. va fi de maxim 0.90 mp ADC/mp.

**Regim de inaltime –P+M**

**Inaltimea maxima la cornisa va fi de 7.00m de la CTN.**

**Regim de aliniere**

- alinierea la strazile principale este la distanta de min. 5,00 m fata de limita proprietatii la drum, cu profilul modernizat – respectiv 17.55m din ax drum.
- În cadrul parcelelor, alinierea posterioara este de 5,00m fata de limitele parcelei.
- În cadrul parcelelor, alinierea laterala este de 3,00m fata de limitele parcelei.

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Conditii echipare edilitara:

Pentru asigurarea utilităților clădirilor de pe amplasament, se propune echiparea edilitară a zonei studiate, prin realizarea de rețele edilitare stradale.

Cladirea propusa se va bransa și racorda la aceste rețele prin racorduri propuse:

- **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se poate realiza prin bransare la rețeaua publica din zona (daca este necesar se va face extindere de retea).

- **Canalizare**

Apele uzate menajere se pot deversa la rețeaua publica din zona (daca este necesar se va face extindere de retea).

- **Alimentarea cu energie electrica**

Rețeaua de curent electric se afla in zona – (daca este necesar se va face extindere de retea).

- **Telefonie**

Rețeaua de telefonie nu se afla in zona.

- **Gaze naturale**

Lipsa rețelei de gaze naturale.

- **Gospodarirea comunala**

Deseurile vor fi depozitate pe o platforma amplasata la o distanta de minim 10.00m fata de imobilele propuse si vecine.

### 3.7. Protecția mediului

*Prin funcțiunea propusă, proiectul respectă prevederile legislației de mediu în vigoare.*

*Conform avizului de protecție a mediului aceste funcțiuni nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurător.*

Amplasamentul studiat este neconstruit. Zonele învecinate nu au densitate mare în ceea ce privește construcțiile.

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

#### **a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:**

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

#### **b. Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

#### **c. Epurarea și preepurarea apelor uzate:**

Nu este cazul.

#### **d. Depozitarea controlată a deșeurilor:**

Deșeurile vor fi depozitate pe o platformă amplasată la o distanță de minim 10.00m față de imobile.

#### **e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:**

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

#### **f. Organizarea sistemelor de spații verzi:**

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor verzi existente cu spațiilor plantate.

#### **g. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:**

Nu este cazul.

#### **h. Refacere peisagistică și reabilitare urbană:**

Drumurile vor avea îmbrăcăminte și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

#### **i. Valorificarea potențialului turistic și balnear:**

Nu este cazul.

#### **j. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:**

Nu este cazul.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

DOMENII	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
	CATEGORIA DE INTERES		
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL
<b>OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII</b>			
Decizii ale C.L. privind regimul terenurilor			DA
<b>CAI DE COMUNICATIE</b>			
Artere de circulatie			DA
<b>SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI</b>			
Amenajarea terenului si intretinerea spatiilor plantate			DA
<b>ECHIPARI ALE TERITORIULUI</b>			
Retea electrica			DA
Retea apa			DA
Retea gaze naturale			
Retea canalizare			DA
Retea telecomunicatii			
<b>OBIECTIVE IN SARCINA BENEFICIARULUI</b>			
Elaborarea si avizarea DTAC, PTH			DA
Bransamente retele edilitare			DA
Realizarea investiei conf. reglementarilor impuse			DA
Amenajarea terenului si intretinerea spatiilor verzi			DA

DENUMIREA LUCRARI	Categoria de interes	Suprafata/lungimea lucrarii
Modernizare si creare drumuri	Interes local	Conform plasa U2/U4
Retea electrica de tensiune medie	Existenta	Conform plansa U.3
Retea apa	Existenta	Conform plansa U.3
Retea canalizare	Existenta	Conform plansa U.3

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- a. Obiective de utilitate publica: **nu sunt in zona.**
- b. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructie) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare): **proprietate privata (conform plansei anexate)**
- c. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
  - terenuri ce se mentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale; **Se propune modernizarea/realizarea cailor de acces.**
  - terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea privata a unitatilor administrativ-teritoriale; **Nu este cazul**
  - terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii; **Nu este cazul**
  - terenuri aflate in proprietatea privata, destinate schimbului; **Nu este cazul**

#### d. PLAN DE ACTIUNE, CONF. ART. 18 DIN ORDINUL 233/2016

Categorii principale de interventie , care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:  
Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza ~~premergatoare realizarii~~  
investitiei

Prevederile PUZ-ului se realizeaza etapizat, pe platforme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

S-au tratat urmatoarele categorii principale de interventie:

- Reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.);
- Lucrari de sistematizare verticala si organizarea retelei stradale;
- Reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Masuri de protectie a mediului;
- Masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice.

#### Prioritati de interventie

Pentru realizarea investitiei sunt enuntate urmatoarele prioritati de interventie:

- Modernizarea si extinderea (daca este cazul) drumurilor existente si a circulatiei pietonale;
- Realizarea sistematizarii terenurilor;
- Extinderea retelelor edilitare din zona (daca este cazul);

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii:

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local se va crea o zona cu functiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra intregii comunitati locale prin atragerea altor investitii viitoare in zona precum si imbunatatirea contributiei la bugetul local.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului in apropierea unei circulatii importante, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone unitare si bine structurate prin:

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

Parcela destinata construirii indeplineste urmatoarele conditii:

- Acces direct carosabil si pietonal;
- Posibilitatea de racordare la retelele edilitare existente;
- Asigurarea parcarii in interiorul parcelei;

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrari necesare de elaborare in perioada urmatoare:

- Dupa obtinerea avizelor legale din partea factorilor interesati, documentatie PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobarii Consiliului Local UAT-ului.

Odata cu aprobarea PUZ, inclusiv RLU capata valoare juridica, constituindu-se instrument de lucru al administratiei publice in:

- Fundamentarea solicitarii unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publica ;
- Modernizarea cailor de comunicatie sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echiparii edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire in conformitate cu prevederile PUZ si RLU;
- Rezolvarea unor probleme...

- Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU;
- Pentru realizarea investitiilor propuse, dupa obtinerea certificatului de urbanism se va trece la:
- Realizarea studiilor si documentatiilor de avizare;
  - Obtinerea avizelor;
  - Realizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire;
  - Obtinerea autorizatiilor de construire;
  - Realizarea sistematizarii terenurilor;
  - Realizarea infrastructurii edilitare;
  - Modernizarea drumurilor existente si realizarea drumurilor propuse pe trasee noi , realizarea circulatiei pietonale;
  - Realizarea constructiilor propuse;
  - Realizarea amenajarilor exterioare propuse;
- Prevederile PUZ-ului devin aplicabile si operationale numai dupa avizarea si aprobarea conform anexei la Legea nr. 350 / 2001 actualizata.

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

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de masuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

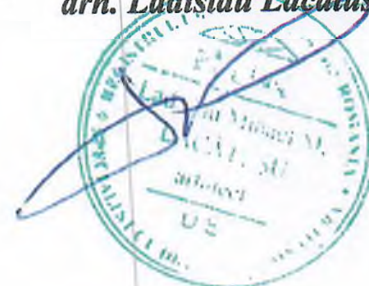
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratatari urbane de asemenea maniera incit sa se puna în valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiata și articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta și conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atit a celor publice cit și a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit și 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 funcțional și plastic;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

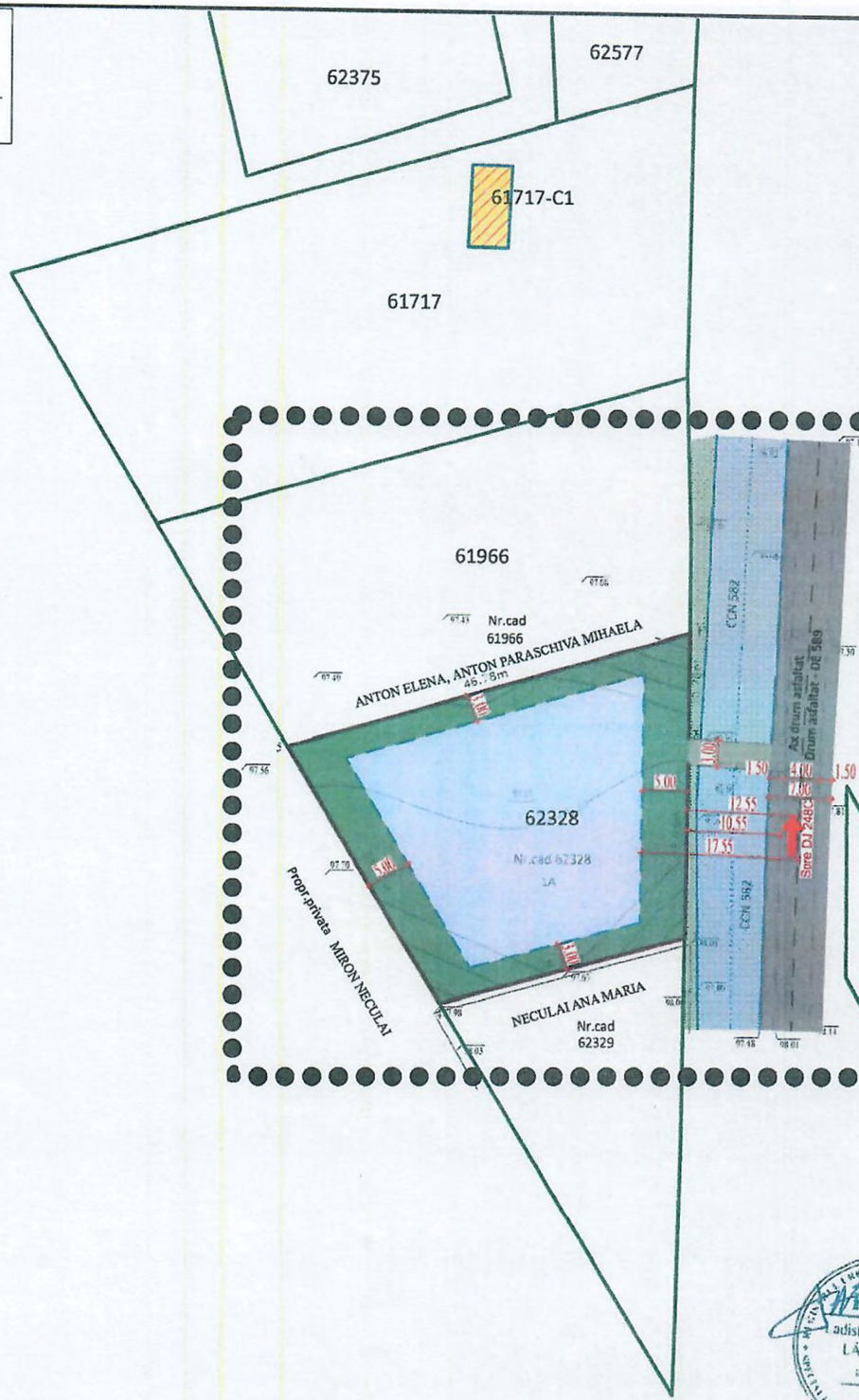
**Intocmit:**

**arh. Mihai Vasile**

**Sef proiect:**

**arh. Ladislau Lacatusu**





Lc Locuințe individuale nr. cad. 62328 (1.213mp)	REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M	
	H max cornișă +7,00m de la CTN	
	POT 30,00%	CUT 0,90

- Zonă pentru locuințe cu regim mediu-mare de înălțime
- Construcții existente învecinate
- Drum asfaltat
- Zonă edificabilă
- Spațiu verde
- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limita terenului studiat prin PUZ (dupa retrageri)
- Parcele vecinate

**UTR PROPUS - Lc - locuințe individuale**

BILANT TERITORIAL EXISTENT (conform CU si extras CF)			BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA mp	PROCENT din SUPR. TOTALA	ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA mp	PROCENT din SUPR. TOTALA
CONSTRUCȚII EXISTENTE	0.00	0.00%	CONSTRUCȚII PROPUȘE	363.90	30.00%
CIRCULAȚII, PARCAJE, PLATFORME	0.00	0.00%	CIRCULAȚII PIETONALE, AUTO, ALEI și PARCARI	485.20	40.00%
TEREN NECONSTRUIT	1213.00	100.00%	SPATII VERZI AMENAJATE	363.90	30.00%
<b>TOTAL</b>	<b>1213.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1213.00</b>	<b>100.00%</b>

Verificator / expert	Nume si prenume	Semnatura	Cerinta	Referat / expertiza; Nr. / data
<p><b>S.C. CADO-TECHNIQUE PROIECTING S.R.L.</b> MUNICIPIUL IASI, JUDEȚUL IASI TEL: 0726324093</p>	Beneficiar:	CHIRILA SILVIU - IONUT		Proiect nr. 22/2023
	Proiectat:	Jud. Iasi, com. Mogosesti, nr. cad. 62328		
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara	Intocmire P.U.Z. - Introducere teren in intravilan, construire locuința P+M si împrejurire teren
Sef proiect	arh. Ladislau Lacatusu		1:500	
Proiectat	arh. Mihai Vasile		Data	REGLEMENTARI ZONIFICARE (VECINATATI)
Desenat	arh. Mihai Vasile		2023	
				Planșa U2.2

## **II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism:**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La reactualizarea documentației P.U.G. pentru comuna Mogosești se va ține cont de reglementările urbanistice propuse de prezenta documentație.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din P.U.Z., având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### **2. Baza legală a elaborării:**

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Regulament general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM 007/2000

#### **3. Domeniul de aplicare:**

3.1. Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul comunei Mogosești, județul Iași, ce se constituie ca „P.U.Z. – Introducere teren în intravilan, construire locuința P+M și împrejmuire teren” - beneficiar CHIRILA SILVIU – IONUT și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

3.2. După aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizațiilor de construire în cadrul zonei.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole 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 amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. 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 îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului:**

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face la rețeaua publică.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.
- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre special amenajate. Administrația publică locală va asigura precolectarea și evacuarea rezidurilor stradale.

#### **2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan:**

- Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:
  - Rețeaua publică din zonă.
- Rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:
  - Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești:
  - 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.

#### **3. 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 gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate 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 salubritate ale zonei nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate.

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

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public:**

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.

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 funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai 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 administratorului drumului public pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, 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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezentul P.U.Z. și stabilit prin certificatul de urbanism.

• Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat ( linia gardului, a lotului, etc. ) In acest caz, latimea caii de acces existente nu permite modernizarea acestuia fara a lua din terenurile adiacente.

- Regim de aliniere – in acest caz, positionat la 5.00m fata de limita de la strada
  - 5.00m fata de limita posterioara a terenurilor.
  - 3.00m fata de limitele laterale ale terenului

Aceste limite pot fi micșorate strict cu acordul scris al vecinilor direct afectați.

Cladirile nu vor avea iesinduri si console care sa incalce limitele mai sus mentionate.

#### **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, posterioara si la strada** conform P.U.Z. si Codul Civil:

- 3,00m – limita nord
- 5,00m – limita vest
- 5,00m – limita est – cale de acces
- 3,00m – limita sud

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.)

#### **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, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea 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.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Autorizarea executării construcțiilor...

- 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 (Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993) care statuează direct sau indirect acest domeniu.

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 edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar.

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

##### **Articolul 27:**

##### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, în urmatoarele conditii:
  - a) realizarea de solutii de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
  - b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, în mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor în localitatile unde nu exista rețele publice de apa si de canalizare.

##### **Articolul 28:**

##### **Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz, în conditiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alin. (3), se executa în varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, în incinte sau în nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevazute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.
- (6) Montarea rețelelor edilitare prevazute la art. 18 alin. (1) lit. c) se executa în varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitati a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se preved obligatoriu ...

nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea /modernizarea /reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

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

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- 1) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- 2) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 3) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile pct. (2).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile pct. (1 – mai sus menționat) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri:**

#### **Spațiile verzi și plantate:**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația 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 100 mp în zona rezidențială și de dotări.

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 care depășesc 500 mp și au o înălțime de cel puțin 1 m.

### Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max. 30 cm iar cea superioară de max. 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de max. 1.50m 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 (jardinieri, banchete, panouri publicitare, etc.)

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.

## III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 1213.00 mp.

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața relativ redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință. – LA – locuințe individuale.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

## IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### **Sectiunea I - utilizare funcțională**

#### **Articolul I - utilizări admise**

A1 – conform avizului de oportunitate - se admit locuințe individuale, funcțiuni complementare funcțiunii de locuire, utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate (cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, platforme, spații plantate).

#### **Articolul 2 - utilizări permise cu condiții**

#### **Articolul 3 - interdicții de utilizare**

3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

### **Sectiunea II : condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor**

#### **Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

4.1. Parcelele sunt accesibile din cai de acces propuse ce vor avea lățimea minimă de 7.00m (cu două benzi de circulație – 5.00m - și trotuare cu rigola).

4.2. Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

#### **Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie albastră întreruptă altfel:

– Alinierea la strada - la 5.00m din zona edificabilă până la strada – respectiv 17.55m din axul străzii;

#### **Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

6.1. Regimul de aliniere posterior al clădirilor a fost stabilit la:

6.2 Regimul de aliniere lateral al cladirilor:

- la min. 3,00m față de limita laterala a parcelei;

- la min. 3,00m față de limita laterala a parcelei;

6.3. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor – unele fata de altele – pe aceeași parcela:

- distanta va fi egala cel puțin cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte.

- înălțimea maxima la cornisa va fi de maxim +7.00m.

#### Articolul 7 - circulații și accese

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin partea de nord a terenului.

7.2. Se va solicita de către administrația publică locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu - se în mod special :

- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurării pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto;
- realizarea de rampe pentru persoanele cu dizabilitati;

#### Articolul 8 - staționarea autovehiculelor

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor. Se recomandă gruparea parcajelor, astfel ca la 75mp desfasurati va fi amplasat un loc de parcare (suprafata desfasurata). **Sunt propuse 2 locuri de parcare pentru fiecare parcela avand contruita o singura locuinta individuala.**

8.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

#### Articolul 9 - înălțimea maxima admisibila a cladirilor –P+M

9.1. Înălțimea la streșină sau atic, a cladirii va fi cea prevazută prin planul de Regulament:

**Înălțimea maxima la cornisa va fi de 7.00m, masurata in zona favorabila de amplasare a volumului construit, fata de CTN.**

#### Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerintelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

#### Articolul 11 - condiții de echipare edilitara

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

11.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe .

11.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole

- 11.5. Se va asigura racordarea la rețeaua de apă și canalizare existentă în zonă.
- 11.6. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.
- 11.7. Se va asigura încălzirea imobilelor prin racord la rețeaua de gaz existentă în zonă

#### **Articolul 12 - spații libere și spații plantate**

- 12.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.
- 12.2 Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.
- 12.3 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

#### **Articolul 13 – împrejurimi**

- 13.1 Împrejuririle spre stradă vor fi transparente la maxim 1.50 m din care un soclu de maxim 0,3m.
- 13.2 Împrejuririle vor fi dublate de gard viu.
- 13.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejuririlor din zidărie.

#### **Sectiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

##### **Articolul 14 - procent maxim admisibil de utilizare a terenului**

- 14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:
- Maxim 30% pentru construcțiile noi.

##### **Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului**

- 15.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :
- Maxim 0.90

15.2 Se va admite de către administrația publică locală, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T.-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de planuri urbanistice ce se vor aviza în Consiliul Local Iași și Consiliul Județean Iași.

##### **Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.**

16.1. Orice modificare a P.U.Z. - 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 și Consiliul Județean Iași, și cu acordul proiectantului.

#### **Sectiunea IV**

##### **Articolul 17 - recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri sau imobile în zonă.**

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

#### **V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața relativ redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință. – LA – locuințe individuale.



Intocmit:  
**arh. Mihai Vasile**  
Sef proiect:  
**arh. Ladislau Lacatusu**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Intocmire P.U.Z. - Introducere teren in intravilan, construire locuinta P+M si imprejmuire teren

- **PROIECTANTI:**

arh. Ladislau Lacatusu

arh. Mihai Vasile

ing. C. Zetu

ing. Alexandru Vosniuc

ing. Ante Andrei Emanuel