PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL- INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI

com Tatarusi, sat Uda, DC 1387, nc: 61175 si 61176, jud Iasi

Proiect faza :	**PUZ**
Beneficiar:	**BULEU COSTEL SI BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA**
Proiectant general:	**SC FAB CASA NOUA SRL**
Proiect nr	**67 / IUL 2021**

Volumul cuprinde : **Piese scrise si desenate**

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei
1.2 Obiectul lucrarii
1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

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 ale PUG Pascani
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulatiei
3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
3.7. Protectia mediului
3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE
PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
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 imprejmuiri.
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala.

III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

VOLUMUL 3. – PIESE DESENATE

PLANSA	NUME	SCARA
U0	Plan icadrare in teritoriu	1/5000
U1	Situatia existenta, analiza functionala, disfunctionalitati	1/500
U2.1	Reglementari urbanistice	1/500
U2.2	Ilustrare urbanistica pe zona	1/500
U3	Reglementari tehnico edilitare	1/500
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U5	Posibilitati de mobilare urbana	1/500

FISA DE RESPONSABILITATI

Denumirea:	**PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI**
Amplasament:	**com Tatarusi, sat Uda, DC 1387, nc: 61175 si 61176, jud Iasi**
Beneficiar:	**BULEU COSTEL SI BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA**
Proiectant general:	**SC FAB CASA NOUA SRL**
Urbanism	**SC URBA SISTEM SRL**
Data elaborarii:	**IUL 2021**

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 8913 BODNAR Arhitect cu drept de semnătură

PROIECTANT GENRAL — **SC FAB CASA NOUA SRL**
Arh. BODNAR CRISTIAN-FLORIN

RUR REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA Elena A. DIMITRIU arhitect BCDE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

URBANISM — **SC URBA SISTEM SRL**
Arh. ELENA DIMITRIU

UTILITATI — **SC VIZUAL INSTAL SRL**
Ing. Iulian Gorbanescu

STUDIU GEOLOGIC — **SC PROMV MILENIUM SRL**
ing. ALEXANDRU VOSNIUC

RIDICARE TOPOGRAFICA — **SC GEO BORNA SRL**
Ing Tudor Vlad Matei

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	**PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI**
Amplasament:	**com Tatarusi, sat Uda, DC 1387, nc: 61175 si 61176, jud Iasi**
Beneficiar:	**BULEU COSTEL SI BULEU GHEORGHE SI BULEU**
Proiectant general:	**SC FAB CASA NOUA SRL**
Urbanism	**SC URBA SISTEM SRL**
Data elaborarii:	**IUL 2021**

1.2 OBIECTUL PUZ

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiiior se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata. Din aceasta categorie de documentatii face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000), alaturi de **Planul Urbanistic General** (**P.U.G.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 13 N/1999) si de **Planul Urbanistic de Detaliu** (**P.U.D.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltarii armonioase a acestuia in cadrul localitatii din care va face parte.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI - va stabili regimul de construire pentru parcela studiată, cu influenţele spre vecinătăţile imediate. Se va stabili regimul tehnic aferent construcţiilor ce se vor implanta.

Se va urmări integrarea zonei studiate şi a construcţiilor propuse în caracterul general al unităţii teritoriale de referinţă. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Se va urmări rezolvarea din punct de vedere urbanistic a zonei respective în relaţie cu fondul construit existent.

Se va urmări modul de realizare a legăturilor în cadrul relaţiilor din interiorul UTR. Materializarea propunerilor de amenajare spaţială şi dezvoltare urbanistică, reglementate prin P.U.Z., se face în timp, în funcţie de bugetul si intentiile beneficiarului.

Beneficiarii sunt in posesia terenurilor cu o suprafata totala de **3.193** mp, conform contract de vânzare-cumpărare nr. 2054 din 21.12.2015, contract de vânzare· cumpărare nr. 2483 din 04.11.2019, act de dezmembrare nr. 1618 din 21 .09.2020, contract de schimb imobiliare nr. 1633 din 21.09.2020.

Terenul are o forma poligonala.

În conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.G. comun Tatarusi şi certificatul de urbanism eliberat de Primăria Comunei Tatarusi beneficiarilor:

- Destinaţia UTR-ului: extravilan;

- Procentul de Ocupare al Terenului - P.O.T.: conform PUZ;
- Coeficientul de Utilizare al Terenului - C.U.T.: conform PUZ ce se va elabora funcţie de POT şi de regimul de înălţime stabilit prin PUZ;
- Regim de înălţime: conform PUZ ce se va elabora;
- Caracteristici volumetrice: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţiei în vigoare;
- Aliniament stradal, lateral şi posterior: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţiei în vigoare;
- Accese - parcaje: conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislaţiei în vigoare în vederea asigurării necesarului de locuri de parcare cu un grad de acoperire de 1,2;
- Echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Prin prezenta documentatie se stabilesc limitele de construibilitate, indicatorii urbanistici, regimul de inaltime si aliniamentele posibile.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului PUZ:

- "Plan Urbanistic General al Comunei Tatarusi" şi "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G.-ului",
- Legea 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
- HG 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea RGU
- Metodologia de elaborare PUZ - Ghid GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000

Concomitent, pentru întocmirea PUZ – ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

- Studiu geotehnic;
- Planuri topografice scara 1:5000, 1:2000, 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul vizat pentru proiectul - **introducere terenuri în intravilan pentru construire case de locuit, împrejmuire si racorduri utilităti** - pe care se va întocmi Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul Comunei Tatarusi,avand categoria de folosinţă - **teren arabil**- cu o suprafaţă de **3193 mp** din care **1293 mp arabil (nc 61175), 1450 mp arabil (nc 61176) si 450 mp pasune (nc 61176)**

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Punerea în posesie a terenurilor către proprietari a fost momentul care, printre altele, a relansat activitatea de construcţii de locuinţe individuale, reprezentând o presiune puternică asupra administraţiei locale cu privire la extinderea intravilanelor localităţilor, precum şi intervenţii în zonele de locuinţe cu obiective incompatibile din punct de vedere funcţional.

In zona studiata aceste construcţii noi, majoritatea cu destinatia pentru locuire, s-au amplasat în lungul drumurilor (judeţene, locale), prelungind tentacular intrările în localitate.

Evolutia din ultimii ani a facut ca zona sa fie atractiva pentru realizarea unor investitii imobiliare. Zona adiacenta este compusa, in general, din locuințe individuale, cu regim de înălțime de P+1E, P+M.

Zona studiată prezinta un oarecare potențial de dezvoltare, avand in vedere vecinatatea cu drumul judetean si tianand cont de faptul ca terenurile de vis-a-vis de DE1387 sunt in intravilan, astfel fiind în proximitatea unei zone de locuinte

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentatii – faza PUZ –se află în extravilanul comunei Tatrusi, zona de SV, pe str. DE 1387, aprox 700 m de DJ208 F

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- La Nord – propr privata Bordeianu Neculai;
- La Vest – teren proprietate privata proprietar nc 61171 si nc 61172
- La Est – Drum Acces 1387;
- La Sud – parau

Accesibilitatea

În acest moment legătura amplasamentului cu zonele principale ale comunei Tatarusi se realizează prin intermediul DE 1387 si de acolo spre drumul judetean 208F ce leagă, printre altele, com Tatarusi de localitatea Heci (com Lespezi), dar are si acces bun catre drumul ce leaga localitatea localitatea Cristesti (Iasi) de Tatarusi

Cooperare în domeniul edilitar:

Exceptand reteau electrică, zona nu este echipată edilitar și în momentul actual nu sunt derulate proiecte de modernizare a acestora.

Servirea cu instituții de interes general

Tot în comun Tatarusi se realizează servirea cu instituții de interes general, aici găsindu-se sediul primăriei, unități administrative, școlare, de sănătate, culturale, de cult și comerciale.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ este situat in sesul sud vestic al localitatii Uda, com Tatarusi si este relativ plat Dispune se un cadru natural placut, iar conditiile de mediu sunt bune, neexistand poluare datorata diverselor surse sau vecinatati, iar insorirea este buna

Relieful

Comuna Tătăruşi este localizată în partea de NV a judeţului Iaşi, la graniţa cu judeţul Suceava, aproximativ la jumătatea distanţei dintre râurile Siret şi Moldova, în partea de sud a Podişului Sucevei.

Relieful are un caracter predominant sculptural, prezentând o fragmentare sub formă de interfluvii deluroase, cu altitudini între 325 - 360 m, segmentat de o serie de ravene şi pâraie

Reteaua hidrografica

Reţeaua hidrografică este formată din pârâul Conţeasca şi afluenţii săi: pârâul Satului, pârâul Vâlcica, pârâul Poştei, pârâul Călugărul, pârâul Uda. Regimul lor hidrografic se caracterizează prin creşteri însemnate de debite şi nivele primăvara, la topirea zăpezilor şi vara la ploi torenţiale.

Clima

Climatul are un caracter temperat continental cu unele particularităţi determinate de altitudine, circulaţia atmosferică, formele şi fragmentarea reliefului, cât şi de existenţa pădurilor. Iernile sunt friguroase şi umede, iar verile călduroase.

Fragmentarea reliefului, diferenţele de altitudine, orientarea văilor, înclinarea versanţilor

şi poziţia lor faţă de direcţia razelor de soare determină o încălzire diferită a suprafeţei comunei Tătăruşi. Pădurile existente determină o umiditate sporită.

Condiţii geotehnice,

Sintetizand, profilele unitare de stratificatie (fisele de foraj) de la studiile geotehnice si de stabilitate întocmite anterior in zona si vecinatati, cat si din prospectiunile executate pe amplasament, stratificatia existenta se poate rezuma la:

- soluri vegetale in grosimi de 0,70-0,80m-accidental mai groase;
- argila prafoasa, galbena-cafenie, cu intercalatii nisipoase, plastic viitoasa, prezenta pina la adincimea de 7,00m unde s-a finalizat executia forajelor si care se caracterizata printr-o porozitate de 46-47.5%, mdicile porilor are valoarea de 0.87-0.88, greutatea volumica in stare naturala este y= 17.0-17.5kN/m^3, iar in stare uscata Yd = 14.0-14.5kN/m^3

Terenul de fundare este format dintr-un deposit de argila prafoasa, galbena cafenie, plastic-vartoasa:

Apa subterană nu a fost interceptată în foraje până la adâncimea de 7.00m aceasta avand un nivel variabil functie de regimul pluviometric si microrelief. Prospectiunile au fost efectuate intr-o perioada cu percipitatii natural

Încadrarea seismică.

Conform prevederilor din normativul P100/1-2013, amplasamentul se încadrează:

- zona cu valoarea de vîrf a acceleraţiei terenului pentru proiectare ag = 0,25g;
- perioadă de control (colţ) Tc = 0,7 sec.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României

Categoria geotehnică – 1 – risc geotehnic redus.

Adîncimea maximă de îngheţ, conform prevederilor STAS 6054-77, este de 0,90m de la supr. terenului. riscuri naturale

Riscuri naturale

Conform concluziilor din studiului geotehnic realizat, amplasamentul studiat are stabilitatea generală şi locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari si nu prezinta probleme de stabilitate. Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi despre inundabilitate.

Nu este supus inundatiilor si viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

2.4 CIRCULATIA

Zona studiată are un caracter de periferie urbană, fiind echipată cu drumuri de pamant din punct de vedere al circulaţiei auto principale.

Amplasamentul studiat are acces pietonal și auto din drumul DE 1387, drumuri aferente laturii de Est. In zona proprietatii, drumul existent DE 1387 este de 2 benzi de circulatie cu profil variabil de la 3.89 la la 4.82 m fiind subdimensionat

Prin actualul P.U.Z. se propune redimensionarea drumurilor 1387astfel incat, să existe 2 benzi de circulație auto (**7,00m** lațimea totală a drumului/**3,50m** pe fiecare sens de circulație) + un trotuar pietonal (**1,00m**). Se propune și schimbarea imbrăcăminții drumului in imbrăcăminte asfaltică.

Caile de comunicatii se vor organiza pe baza studiului realizat prin P.U.Z.

Capacităţi de transport

Capacitatea de transport este cantitatea de mărfuri/numărul de călători care se pot deplasa cu mijloacele de transport auto într-o oră sau într-o zi, într-un anumit sens de circulație; ea depinde de tipul de autovehicule și capacitatea de circulație. Capacitatea de circulație este reprezentată de numărul maxim de autovehicule care pot circula pe un sector de drum într-un sens sau în ambele sensuri de circulație, într-un timp determinat; și este determinată în funcție de lățimea drumului, gradul de vizibilitate, viteza de deplasare, tipul de vehicule (proporția celor grele), posibilitatea efectuării depășirilor.

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe o tramă stradală care nu este dimensionată conform legislației în vigoare. Principala cale de comunicaţie din zonă este DE 1387.Astfel capacitățile de transport ale străzilor din zona studiată acoperă necesitățile populației și ale transportatorilor.

• **Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi**

Este necesară intretinerea periodica a drumurilor existente, fără însă a se realiza artere noi.

• **Intersecții cu probleme**

Intersecțiile situate în zonă trebuiesc semnalizate, necesitând refacerea periodică a marcajelor rutiere.

• Priorități

o Disfuncționalitățile constatate în circulație, au dus la crearea unor priorități:

- contruirea unei imbracamintii asfaltice,
- redimensionarea căilor exitente de circulație,
- realizarea/ refacerea perdelelor vegetale de aliniament/ protecție de langa drumuri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată are în componenţă terenuri apartinand domeniului public - drumuri, căi de acces și terenuri aparținând domeniului privat - din categoria: arabil, pasune, etc..

Prin documentația PUZ se propune trecerea terenurilor in intravilan si contruirea unor cladiri de locuinta individuala pana la regimul de inalțime P+2E ce nu va depăși înălțimea de 9 m (cornisa sau atic), precum si construirea unor anexe si spatii de parcare.

Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

Relaționări între funcțiuni

Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona (parcelele alăturate): terenuri aparţinând persoanelor fizice și juridice.

Terenurile de pe amplasament aparțin domeniului privat

Procentul de ocupere a terenului este maxim 30%, restul terenurilor fiind neocupate, existând posibilitatea parcelării suprafețelor pentru construcția de locuințe individuale și organizarea de spaţii verzi

Prin documentatia P.U.Z. se propune urmatoarea destinatie, U.T.R.1 Li 1 – zona de locuițe unifamiliale + functiuni complementare;

Înălţimea volumelor propuse nu va depăşi inaltimea maxima de 9,00m la cornisa sau atic (P+2E).

Aliniamentul stradal va fi de 6 m fata de axul strazii DE 1387

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.maxim) este de 30,0%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.maxim) de 0,90 ADC/ mp.

Distanțele față de clădirile învecinate

Pentru latura de Est, avand in vedere ca acole este limita extravilanului existent, distana pana la cladirile apropiate este de min 10.49m

Pentru toate celelalte laturi distantele pana la cladirile vecine sunt de peste 100m.

Aliniamentele zonei edificabile se vor pastra conform planșei desenate U.2 Reglementari urbanistice - zonificare.

- Amplasamentele invecinate sunt libere de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona sunt asigurate urmatoarele servicii (pe o raza de 1000m): locuire (locuinte individuale)

Aspectele calitative ale fondului construit

Fondul construit existent este relativ ordonat, distribuit față de drumurile din zonă, cu clădiri
dispuse izolat sau în ansambluri, cu retrageri variabile.

În zona studiată, în vecinătatea amplasamentului, nu putem remarca construcții cu o arhitectură deosebită, cu un stil arhitectural clar definit prin elemente constructive sau detalii caracteristice.

Asigurarea cu spații verzi

In apropierea amplasamentului nu exista spatii verzi amenajate. Datorita dimensiunilor si a necesitatilor functionale, terenul studiat va avea o suprafata min 40% de spatii verzi.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile zonei sunt următoarele:
- necesitatea îmbunătățirii aspectului construcțiilor din zonă,
- necesitatea refacerii drumurilor auto

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Exceptand reteaua de energie electrica, zona studiata nu este echipata edilitar. In zona exista iluminatului public.

ALIMENTAREA CU APĂ

In prezent pe amplasamentul solicitat APAVITAL S.A. nu deține in exploatare rețele publice de distribuție apă sau rețele publice de canalizare. Alimentarea cu apa se face dintr-un put forat sau fantana pana la extindere retelei publice de catre operatorul localitatii SC Apa-Vital SA.

Alimentarea cu apa se face din puturi forate de adancime sau fantana echipate cu pompe, statie de tartare / filtrare apa si rezervoare de inmagazinare a apei cu un debit mediu de maxim 1 mc/zi cu respectarea prevederilor HG 930 / 2005 (protectia sanitara a sursei de apa) si legea 458 / 2002 privind calitatea apei potabile

Apa necesara pentru:

- consum potabil si igienic al beneficiarului in locuinta
- consum pentru irigare teren

CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre bazinul vidanjabil propus a se realiza pe amplasament pe amplasament. Vidanjare ase va face la comanda societatii de catre SC Apa-Vital SA

GOSPODARIRE COMUNALA

Serviciul de colectare, transport şi depozitare a deşeurilor menajere este asigurat de către

operatorul judetean de salubritate Girexim Universal SA.

Pe amplasament va fi amenajată o zonă pentru colectarea gunoiului, pubele PP

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In apropierea zonei studiate se gasesc reţele electrice, aparţinând DELGAZ GRID. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face pe cheltuia beneficiarului.

TELECOMUNICATII

In apropierea amplasamentului există reţele de telecomunicatii (telefonie fixa, cablu, internet) aparţinând diferitelor companii (Telekom, Digi, etc)

Branșarea la rețeaua existentă in zonă se va face pe cheltuiala beneficiarului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

In zona nu exista retele are operatorilor de energie termica in sistem centralizat. Asigurarare incalzirii si prepararea apei calde se va realiza prin centrala proprie.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt rețele care nu sunt situate in apropierea amplasamentului, ci in apropierea DJ 208F (beneficiarul fiind nevoit să facă racordarea la rețelele existente in zonă pe propria cheltuială), drumururile de acces auto/pietonal sunt subdemensionate in prezent fiind necesară redimensionarea acestora.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Clima

Climatul are un caracter temperat continental cu unele particularităţi determinate de altitudine, circulaţia atmosferică, formele şi fragmentarea reliefului, cât şi de existenţa pădurilor. Iernile sunt friguroase şi umede, iar verile călduroase.

Fragmentarea reliefului, diferenţele de altitudine, orientarea văilor, înclinarea versanţilor şi poziţia lor faţă de direcţia razelor de soare determină o încălzire diferită a suprafeţei comunei Tătăruşi. Pădurile existente determină o umiditate sporită.

Aerul

Nu exista surse de poluare majore in zona.

Prezența padurii din apropierea drumului diminuează poluarea aerului din zonă. Astfel valorile medii zilnice, lunare sau anuale nu înregistrează depăşiri ale concentraţiilor admisibile.

Apa

Apreciem că agresivitatea sulfatică asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă, deoarece pe amplasamente şi în vecinătăţile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Solul

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deşeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer şi sol) datorită efectului lor conjugat ecologic şi economic.

Nivelul fonic

Ca şi aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre şi dinspre centrul localtiatii. Totusi avand in vedere ca strada este in planul doi, valorile înregistrate se înscriu în limitele admise (până la 60 dB).

Concluzii

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

- zona nu este poluată,
- microclimatul este foarte potrivit pentru activităţile ce se preconizează a se desfăşura.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze şi pulberi este „mediu" în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepăşind concentraţiile maxime admisibile.

După cum am arătat în capitolele de mai sus, zona studiată este construită, conform Planului Urbanistic General care a reglementat modalităţile de construire şi de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se doreşte amplasarea funcţiunilor propuse beneficiază de o poziţie bună.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv şi exploatarea la maximum a potenţialului natural, se pot crea spaţii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful şi vegetaţia existentă.

În zona amplasamentului nu există valori de patrimoniu sau monumente.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale si antropice.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

Prin urmare, elementele de geomerfologie observate și analizate în teren conferă zonei investigate un caracter stabil din punct de vedere geodinamic fără a impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

În condițiile actuale nu sunt prezente riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Lângă zona studiată nu sunt evidențiate valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Elementele cu potențial turistic si balnear lipsesc din zona studiată.

Din analiza factorilor de mediu rezultă că:

- nivelul de poluare a aerului cu gaze şi pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunar
- microclimatul zonei este potrivit pentru funcțiunea propusă;
- prin proiectarea atentă a obiectivului, se pot crea spaţii reprezentative, racordate la cadrul

natural și construit existent.e/anuale înregistrate nedepăşind concentraţiile maxime admisibile;

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În conformitate cu certificatul de urbanism **nr. 05 / 28.01.2021**, si avizul de oportunitate 7878/31.08.2021 pe terenul pentru care se elaborează prezentul PUZ, se solicită realizarea unei

locuinte P+2E, imprejmuire, racorduri utilitati.

Prezentarea opțiunilor populației

Opţiunea populaţiei ce locuieşte în zona este în general favorabila dezvoltării urbanistice a zonei prin "implantul" de locuinte unifimiliale ce se va realiza, şi aceasta opţiune este motivata de faptul ca odata cu ea se vor moderniza caile de comunicatie (strazi, trotuare), vor aparea o serie de dotari (echipamante publice) şi echiparea edilitara se va îmbunătăţi.

Punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Administraţia publica locală prin Consiliul Local al Comunei Tatarusi şi prin Primăria Comunei Tatarusi are în programul de guvernare locala permanenta dezvoltare a localităţii din toate punctele de vedere, principalul obiectiv fiind creşterea nivelul de trai. În acest context se înscrie şi dezvoltarea investitiilor private.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil iniţiativei investitorilor, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorita faptului ca se deschide o nouă direcţie de dezvoltare urbanistică in ceea ce priveste dotarile rezidentiale.

De asemenea, va trebui ca reglementările acestei lucrări să ţină cont şi de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-şi răspunderea de a construi conform cu documentaţiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezentarea sintetică a concluziilor studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice

Prin tema de proiectare s-au analizat intr-o prima faza, la nivel general, implicaţiile pe care le are realizarea acestui obiectiv

Unul dintre aceste obiective se refera la ameliorarea cadrului construit existent.

Aceasta implica:

- extinderea pe terenuri noi si valorificarea la maxim a potentialului acestora;
- ameliorarea circulatiei si realizarea unor cai de acces optime la zonele nou constituite;
- innoirea fondului de locuinte;
- dezvoltarea zonelor dedicate serviciilor.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ actual, se desprind urmatoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi, avand asigurata stabilitatea generala si locala.
- Prin amenajarile propuse se va asigura scurgerea corespunzatoare a apelor pluviale
- Prin functiunea cladirii nu se aduc neajunsuri vecinatatilor pe termen scurt sau lung.

Concluziile care rezulta din cele analizate converg spre ideea continuării dezvoltării urbanistice a acestei zone, beneficiile fiind nu numai pentru cei doi investitori, ci şi pentru cei ce locuiesc sau îşi desfăşoară activitatea în vecinătatea perimetrului studiat: din punct de vedere al aspectului general al zonei, echipării edilitare, al dezvoltării şi modernizării cailor de comunicaţie.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

"Planul Urbanistic General al Comunei Pascani" şi "Regulamentul urbanistic aferent

P.U.G." avizat şi aprobat în 2017 nu prevede pentru zona studiata nici o reglementare fiind in extravilan, acestea urmand sa se stabileasca prin studii punctuale precum cel de fata.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu prezinta multe elemente atractive naturale. Zona studiata nu beneficiaza de un cadru natural prea elaborat. Terenul va fi amenajat in concordanta cu suprafata, pozitia si specificul constructiei. In apropierea amplasamentului nu se gasesc spatii verzi amenajate.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare.

Pe terenul studiat se poate edifica prin construcția propusă, respectând caracteristicile prezentate în capitolul 2.5 și aliniamentele existente. Prin proiect se propune realizarea unor volume cu o arhitectură modernă, cu elemente constructive corect fixate, îmbinate și etanșeizate (adaptat la condițiile climatice)

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul are acces auto si pietonal direct din DE 1387 si apoi prin DJ208E legatura cu mun Pascani.

Prin PUZ se propune turnarea de covoare asfaltice si amenajarea drumului DE 1387. In interiorul parcelelor se propun cate un loc pentru parcare autovehicule

Amenajarea incintei va cuprinde platforme pentru circulatie auto si parcaje de suprafata pentru beneficiari.

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări)

Modernizarea circulației trebuie asigurată fără a fi necesare completări majore ale arterelor de circulație.

Accesibilitatea pe amplasament şi înscrierea în circulaţie se face din drum DE 1387. Toate acestea vor fi dimensionate şi semnalizate cu marcaje şi semne de circulaţie conform legilor în vigoare.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap locomotor)

In acest moment nu exista trotuare, iar cele propuse prin P.U.Z. în zonă sunt dimensionate conform normativelor și pot prelua pietonii din ambele căi de circulație existente în zonă.

Nu sunt amenajate piste pentru biciclisti în apropierea amplasamentului studiat.

Pentru persoanele cu handicap locomotor sunt amenajate rampe la trecerile de pietoni și la unele obiective de interes general din zonă

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul vizat pentru proiectul - pentru **CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI** - este situat în extravilanul comunei Tatarusi, avand categoria de folosinţă - teren arabil si pasune - cu o suprafaţă de totala de 3193 mp din care 450 mp pasune

În cadrul documentaţiei PUZ se propun următoarele:

- **ALINIERI STRADALE** – se propune minim 6 de metri de la aliniamentul terenului cu DE 1387;
- **ALINIERI LATERALE SI POSTERIOARE**
  - Min 2,00m față de limita de proprietate din partea de Nord – propr Bodenianu Neculai
  - Min 20,00m față de limitele de proprietate din partea de Sud; - parau
  - Min 2,00m față de limitele de proprietate din partea de Vest – propr privata nr cad 61171 si 61172
- **ACCESE** - cladirea are asigurat accesul dinspre strada DE 1387;
- **FUNCTIUNEA** - zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare;
- **REGIMUL DE ÎNĂLŢIME** este P+2E;
- **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ** la cornisa sau atic va fi de 9.00 metri masurata de la cota CTN;
- **P.O.T.** – 30,00%
- **C.U.T.** – 0,90

BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV EXISTENT-PROPUS

Bilanț teritorial				
ZONE FUNCTIONALE	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	MP	**%**	**MP**	**%**
Zona construita	0	0%	958	30
Circulatii carosabile, pietonale	0	0%	958	30
Spatii libere verzi	2.743	86%	827	26
Pasune	450	14%	450	14
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	**3193**	**100,00 %**	**3.193**	**100,00 %**

REGIMUL DE INALTIME

Pentru constructii va fi parter si doua etaje (P+2E).

INDICATORI DE CONSTRUIBILITATE

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi maxim 30,00%.**

Coeficientul de utilizare teren - **C.U.T. va fi maxim 0,9.**

FUNCTIUNI ADMISE

Amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc, conditiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat si completat prin Ord. 994/2018 si Ord. 1378/2018 – art.4.;

Se propune o constructie care sa se dezvolte pe trei nivele supraterane cu structura din zidarie portanta sau cadre si acoperire de tip sarpanta.

Constructia se va amplasa conform plansei U2. Principalele functiuni propuse sunt:

- Zona edificabila;
- Spatii plantate / verzi / gradini;
- Zona circulatie auto si pietonala;

Prezentul studiu va rezolva urmatoarele obiective principale;

- Stabilirea zonei de implantare a constructiilor;
- Stabilirea regimului de aliniere;
- Reglementarea indicilor urbanistici;
- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor actuale;

Dupa realizarea constructiei, terenul ramas liber va fi amenajat ca zona verde si zona de circulatie pietonala.

Modul de utilizare al terenului este ilustrat prin valorile procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) si a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), care sunt raportati numai la incinta obiectvului de investitie propus (a lotului studiat in aceasta documentatie).

Deoarece pe terenul studiat se propun functiuni complementare, si tinand cont de omogenitatea terenului si de suprafata relativ redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT

Spatii amplasate la parterul al imobilului propus, cu acces separat, cu respectarea conditiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat si completat prin Ord. 994/2018 si Ord. 1378/2018 – art.6.;.

FUNCTIUNI INTERZISE

Sunt interzise activitățile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apă, sau a căror nivel de poluare nu poate fi păstrat în standardele prevăzute de lege.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apa se va face dintr-un put forat sau fantana pana la extindere retelei publice de catre operatorul localitatii SC Apa-Vital SA.

Alimentarea cu apa se face din puturi forate de adancime sau fantana echipate cu pompe, statie de tartare / filtrare apa si rezervoare de inmagazinare a apei cu un debit mediu de maxim 1 mc/zi cu respectarea prevederilor HG 930 / 2005 (protectia sanitara a sursei de apa) si legea 458 / 2002 republicata privind calitatea apei potabile

Bransamentul de apa pana la constructie se executa cu conducta PEHD D32 pozata ingropat la cota -1m, pe pat de nisip cu grosimea stratului de minim 10cm.

CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi canalizate catre un bazin vidanjabil cu capacitatea de 12 mc, propus a se realiza pe amplasament. Vidanjarea se va face la comanda beneficiarilor de catre operatorul local de apa si canalizare (SC Apa-Vital SA)

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin camine de tip Gaiger si rigole catre un bazin de colectare, iar apa va fi folosita la udarea spatilor verzi / gradinii

CONCLUZII

Soluţiile definitive privind alimentarea cu apă şi canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, DTAC, DE) si a avizelor de la deţinătorii de utilitati.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In apropierea zonei studiate se gasesc reţele electrice, aparţinând DELGAZ GRID. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face pe cheltuia beneficiarului.

Pentru alimentarea cu energie electrica s-au avut în vedere următoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse

de normele europene,

- la proiectarea şi executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescripţiile tehnice în vigoare: PE 132, PE155, PE 136.
- Pentru calculul necesarului de putere se va stabili puterea de calcul pentru fiecare linie care alimentează grupurile de consumatori.
- Stabilirea soluţiei de racordare la reţelele de joasa tensiune şi medie tensiune, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de S.C. DELGAZ GRID S.A. filiala Paşcani, la comanda investitorilor.

TELECOMUNICATII

In cazul in care se va dori se va realiza cablarea la o teleconunciatii din zona, in apropierea amplasamentului (DJ 208E) există reţele de telefonie, aparţinând TELEKOM S.A

Branșarea la rețeaua existentă in zonă se va face pe cheltuiala beneficiarului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

In zona nu exista retele are operatorilor de energie termica in sistem centralizat. Asigurarare incalzirii si prepararea apei calde se va realiza prin centrala proprie.

REŢELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In apropierea zonei studiate se gaseste retea de gaze naturale, aparţinând DELGAZ GRID.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va face pe cheltuia beneficiarului.

GOSPODARIRE COMUNALA

Serviciul de colectare, transport şi depozitare a deşeurilor menajere este asigurat de către operatorul de salubritate judetean Girexim Universal SA.

Pe amplasament va fi amenajată o zonă pentru colectarea gunoiului, pubele PP. Depozitarea recipietelor pentru colectare selective se va face pe o platforma betonata aflata la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele locuintelor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Toate functiunile din zona studiata vor avea caracter nepoluant, luandu-se toate masurile pentru eliminarea poluarii de tip apa – aer – sol.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Toate funcţiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile
pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem centralizat de canalizare la sistemul de canalizare a orașului - fără să afecteze proprietăţile învecinate. De asemenea, drumurile vor avea îmbrăcăminți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și scurgere a apelor meteorice. Apele rezultate din activităţile menajere vor fi deversate în sistemul propriu de canalizare pana la extinderea retelei de canalizare administrat S.C. Apavital S.A. Deşeurile menajere vor fi depozitate în pubele şi colectate prin serviciu de salubritate centralizat al Municipiului Pașcani.

Calitatea aerului trebuie menţinută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanţe rezultate în urma arderii combustibililor folosiţi pentru încălzire.

Prin funcţiunile propuse, în zonă nu vor exista surse de zgomot, vibraţii şi radiaţii de natură să constituie un factor de poluare.

Toate spaţiile libere vor fi înierbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, realizandu-se o perdea de protecţie, de asemenea și în zona parcărilor.

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 al mediului trebuie să se facă spre:

- 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 monitorizare a calităţii mediului

Aer - Prin activitatea desfasurata nu se elimina noxe sau alte catogorii de poluanti ai aerului.

Apa - Procesele desfasurate nu vor genera ape uzate tehnologice. Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil cu un volul de 12 mc, dupa ce mai intai au fost trecute printr-un separator de grasimi.

Apele pluviale preluate de pe platformele auto vor fi colectate prin gaigere si rigole catre un bazin de colectare, iar apa va fi folosita la udarea spatilor verzi / gradinii

Sol - In prezent, nu se inregistreaza poluari ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deseuri care sa produca un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic. Deseurile rezultate vor fi colectate selectiv in containere etanse si vor fi preluatede serviciul de salubritate. Se interzice cu desavarsire depozitarea pe sol sau ingoparea oricaror tipuri de deseuri solide sau lichide.

O altă măsură ar fi protejarea solului de infiltraţii de apă meteorica în cantităţi mari şi antrenarea de poluanţi sau provocarea de alunecări locale sau chiar generale ale solului. În acest sens sistematizarea verticala, pantele de scurgere şi rigolele la suprafaţa, precum şi reţelele de drenuri subterane vor proteja solul de posibile accidente nedorite.

Nivel fonic - Functionarea nu produce zgomote care sa depaseasca limita admisa de lege pentru zone de locuit.

Pentru reducerea poluării sonore se propun plantaţii de arbori care sa reducă propagarea undelor sonore, suprafeţe opace realizate din materiale absorbante, care reduc reflectarea undelor sonore, utilizarea de materiale durabile, dar şi cu un grad de elasticitate mai ridicat pentru suprafeţele de circulaţie carosabila şi pietonală.

Pentru reducerea poluării sonore datorita traficului auto se propune:

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

Prevenirea riscurilor naturale

Ee vor respecta conditiile de fundare din studiul geotehnic si se va acorda o atentie deosebita sistematizarii verticale.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa se faca catre un bazin vidanjabil, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

Deasemenea drumurile vor avea imbracaminti si profiluri transversale corespunzatoare pentru o buna utilizare si pentru o buna scurgere a apelor meteorice.

Mentinerea calitatii mediului in limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala a unui program de management al mediului (reconstructie ecologica, asigurarea dezvoltarii sale durabile).

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații pot fi eliminate prin:

- 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.

Disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore pot fi eliminate prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene de cablu-Tv.

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului catre:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizata a emisiilor, in corelare cu progresul stiintific si tehnic in domeniu, in functie de disponibilitatile financiare existente (studii cost-eficienta);

Apele *rezultate din activitatile menajere vor fi evacuate catre bazinul vidanjabil ce se va realiza pe proprietate prin intermediul retelei de incinta.*

Pentru îmbunătăţirea microclimatului zonei se propune completarea şi permanenta întreţinere corespunzătoare a spatiilor plantate ce se vor amenaja. În acest sens, pentru a se obţine o suprafaţa plantata cat mai mare, de min 40%, s-a propus un procent de ocupare a terenului de max. 30%.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale (containere etanse) si preluate de catre o firma autorizata in baza unui contract incheiat.

Toate spatiile libere vor fi inierbate, iar locurile de parcare se vor propune dale iniebate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantări de zone verzi

În zonă nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate. Terenurile înconjuratoare ar trebui plantate cu spații verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

În apropierea amplasamentului există spații verzi neamenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nicio zonă de protecție.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

În zona studiată nu există factori cu potențial turistic sau balnear.

CONCLUZII - Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta faptul ca functiunea propusa si capacitatea ei nu aduce elemente care sa disturbe sau sa polueze mediul inconjurator.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiective de utilitate publică existente

DOMENII	CATEGOTIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Lungime	Suprafata
Instituții publice si servicii					
-Nu sunt in zona studiata					
Gospodărire comunala					
-Nu sunt in zona studiata					
Cai de comunicație					
DE 1387			Da	156 m	
Infrastructura majora					
Rețele de energie electrica - existenta, canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaz - propuse.			Da		
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervațiilor naturale, a monumentelor naturii					
Nu exista in zona studiata					
Sisteme de protecție a mediului			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantații de arbuști;					
Apărarea tarii, ordinea publica si siguranța națională					
-nu este cazul.					

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 3193 mp, din care 450 mp pasune, restul agricol apartinand beneficiarulilor conform de vânzare-cumpărare nr. 2054 din 21.12.2015, contract de vânzare· cumpărare nr. 2483 din 04.11.2019, act de dezmembrare nr. 1618 din 21 .09.2020, contract de schimb imobiliare nr. 1633 din 21.09.2020. .

Categoria de folosinta a terenului este agricol. Terenul este in extravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Pe latura de N: propr privata - Radu Lucian nr cad 68097 – teren neconstruit
- Pe latura de E: propr privata - Barsan Gh – teren neconstruit
- Pe latura de S: cale acces DE 378/1 - drum panant – proprietate a CL Pascani
- Pe latura de V: propr privata - Radu Lucian nr cad 68113. – teren neconstruit

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor: va fi necesara cedarea unei suprafețe de 427 mp pentru lărgirea circulației auto. Suprafața a fost evidențiata in planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesionari între deținători

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Amplasamentul studiat nu se înscrie în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) făcând parte din extravilanul comunei.

Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

În zona studiată ar fi oportună diversificarea și înnoirea funcțiunilor care să susțină programul de dezvoltare a comunei Tatarusi.

Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulaţie (modernizarea acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente şi suplinirea celor care lipsesc de pe amplasament) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție)

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restrictii

Având în vedere poziţia amplasamentului se impun o serie de măsuri pentru obţinerea unei zone urbane unitare bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcţional şi plastic;
- tratarea cu cea mai mare atenţie şi rezolvarea corectă a circulaţiei auto şi pietonale în zonă;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate şi articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă şi conformarea la cote înalte calitative a spaţiilor urbane create, atât a celor publice cât şi a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât şi a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi şi culori armonios studiate;
- racordarea noului obiectiv la utilităţi edilitare.

Intocmit,
Arh. CRISTIAN-FLORIN BODNAR

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 6913 Cristian-Florin BODNAR Arhitect cu drept de semnătură

Sef proiect,
Arh. ELENA DIMITRIU

RUR Elena A. DIMITRIU arhitect B C D E

VOLUMUL II -
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I : DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentaţia de bază în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare şi care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor de pe teritoriul localităţilor.

Prescripţiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor de pe întreaga suprafaţă de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile situate în intravilanul municipiului Pascani, ce se constituie ca **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI,** adresa com Tatarusi, sat Uda, DC 1387, extravilan, nc: 61175 si 61176, jud Iasi, avand ca beneficiari pe **BULEU COSTEL SI BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA MARICICA** şi se aplică Unităţii Teritoriale de Referinţă delimitate în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Teritoriul luat în studiu are o suprafaţă de 3139 mp din care **1293 mp arabil (nc 61175), 1450 mp arabil (nc 61176) si 450 mp pasune (nc 61176)** si se află situat în extravilanul Com Tatarusi, în partea de SV a localitatii Uda, pe un platou insorit, cu cai de acces pe laturile de Est, si proprietati private neconstruite pe celelalte laturi.

Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legala si actul de autoritate al administratiei publice locale. Baza legala si actul de autoritate privesc atat regimul tehnic si recomandarile speciale din viitoarele certificate de urbanism cat si eliberarea viitoarelor autorizatii de construire in cadrul zonei.

CAPITOLUL II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin regimul de construibilitate nu se depasesc indicatorii teritoriali din PUG, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism locuinte individuale si functiuni complementare cu caracter nepoluant.

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile 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 urbanistice – U2.

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.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

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.

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.G.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 conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnlogice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.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.G.U.)

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de

urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.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 conform anexei nr. 3 din R.G.U.

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 apasi 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 siguratasi fisiile de protectie.

Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă se respectă distanţele minime obligatorii faţă de limitele posterioare şi laterale ale parcelei conform CODULUI CIVIL, precum şi asigurarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (ISU - Inspectoratul pentru situaţii de urgenţă).

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 sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra retelelor tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc... se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de fose septice individuale sau de grup.

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

Conform parcelarului se permite 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.

Se vor respecta prevederile din RGU care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi 150,00 mp, în cazul clădirilor înşiruite şi 200,00 mp, în cazul clădirilor amplasate izolat (suprafeţe scoase din circuitul agricol).

Regimul de inaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

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 aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi de 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 PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJELE:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993.

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 25 % din suprafata de

aliniament si cladiri.

- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40 %, formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje, platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la 200 mp.

IMPREJMUIRILE:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Nu se recomandă construirea la aliniament a unor împrejmuiri opace mai înalte de 2,00 m.
- Este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- Se recomanda, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj.
- 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. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA.

In cazul aparitiei in extravilan a unor obiective cu destinatie speciala, constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m fata de limita obiectivelor speciale apartinand M.Ap.N. si S.R.I.

Documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate la mai putin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan se avizeaza de M.Ap.N., M.I. si S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. si S.R.I. avizeaza documentatia tehnica pentru autorizarea oricarei lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate pe cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. si S.R.I.).

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Subunităţi funcţionale

Conform analizei şi propunerilor din prezentul P.U.Z. dominanta zonei este funcţiunea de locuire. Această funcţiune este însoţită de o serie de funcţiuni complementare cum ar fi: spaţiile verzi, platformele de acces şi circulaţiile, alte amenajări.

Astfel conform Planului Urbanistic Zonal sunt constituite **o singura unitate functionala Li1- zona locuinte individuale si functiuni complementare**

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafaţă totală de 3.193,00 mp şi este în proprietatea beneficiarilor **BULEU COSTEL SI BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA**.

Pe baza acestui regulament se vor elivera autorizatii de construire/desfiintare

Reglementările zonei se pot studia şi în planşa aferentă Regulamentului Urbanistic.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat se incadreaza intr-o unitate teritoriala de referinta nou creata, unica, - UTR1.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

-locuinţe individuale cu regim de inaltime maxim P+1E+M niveluri în regim de Construire discontinuu (izolat) si anexe aferente;

-echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;

-împrejmuiri, căi de acces pietonale şi private, parcaje, spaţii plantate;

-micro-obiective tehno-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ART. 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Spatii amplasate la parterul al imobilului propus, cu acces separat, cu respectarea conditiilor impuse de Ord.MS 119/2014, modificat si completat prin Ord. 994/2018 si Ord. 1378/2018 – art.6.;.

ART. 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzic următoarele utilizări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- In zona de protectie a retelei electrice de 20 kV (24 m - 12 m din ax) sunt interzise orice fel de constructive

ART. 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- nu este cazul

ART. 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE:

- nu este cazul

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART. 6 - 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 care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

6.1. Suprafata parcelei este de minim **300 mp** si front de **12 m**;

6.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE

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

7.1. Aliniament - linia de demarcatie între terenurile apartinînd domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) In acest caz, aliniamentu este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie continua si va fi retras în scopul largirii strazii la min 4.5m ax drum

7.2. Regimul de aliniere a constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie discontinua si are urmatoarele distante:

Regimul de aliniere principal este la distanta de min 3.5m limita proprietate (min 6m din axul caii de acces), conform plansei de reglementari urbanistice

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. **Aliniere laterala pe latura din N** a terenul sunt invecinat cu terenuri proprietate privata. Alinierea propusa este la 2,00 m

8.2. **Aliniere laterala pe latura din S** a terenul sunt invecinat cu parau. Alinierea propusa este la 20,00 m

8.3. **Aliniere posterioara** pe latura din spate V terenul este invecinat c cu terenuri proprietate privata. Alinierea propusa este la 2,00 m;

8.4. **Alinierea dintre proprietati** – min 2 m de la linia de proprietate

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

ART. 9 - CIRCULATII SI ACCESE

9.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta prin intermediul caii de acces..

9.2. Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de constructie pentru fiecare obiectiv in parte, planul de sistematizare verticala a intregii zone supusa autorizarii, urmarindu - se in mod special :

- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);

- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;
- realizarea in mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto.

ART. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

10.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor.

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

ART. 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

11.1. Inaltimea la cornisa sau atic a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de regulament: maxim 9,0m masurat de la CTN

ART. 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

12.1. 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.

12.2. Volumele construite vor fi simple si se vor urmari asigurarea unei insoriri optime a spatiilor interioare.

12.3. Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii şi va fi subordonat prestigiului investitorului.

12.4. Materialele agreate pentru placarea fatadelor sunt: tencuieli decorative cu aspect superior, placaje ceramice, placare tip alucobond, placare cu granit sau piatra naturala cu aspect superior, timplarie metalica sau lemn stratificat, cu geam termopan Low-E;

12.5. Se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitaţii) şi materialele de construcţie cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.

ART. 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

13.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente, in cazul in care acestea exista.

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

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

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

13.5. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

13.6. Se vor asigura masuri speciale pentru asigurarea evacuarii apelor meteorice din zonele destinate circulatiei autovehiculelor si din spatiile de circulatie a pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata.

13.7. Se va asigura epurarea in sistem propriu sau centralizat a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje.

ART. 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

14.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

14.2. 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 acestuia.

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

ART. 15 – IMPREJMUIRI

15.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,80 m din care un soclu de maxim 0,6m

15.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu..

15.3. Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj

15.4. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

16.1. Procentul de Ocupare a Terenului va fi

P.O.T. de maxim 30,00 %

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

17.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:

C.U.T. va fi maxim 0,9 in zona studiata.

17.2. Se admite depasirea C.U.T.-ului stabilit prin aceasta documentatie numai in cazuri bine justificate, doar prin actualizare Planuri Urbanistic Zonal

ARTICOLUL 18 - MODIFICARI ALE PUZ

18.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si numai prin avizarea sa in Consiliul Local si Consiliul Judetean si cu acordul proiectantului.

SECTIUNEA IV

ART. 19 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

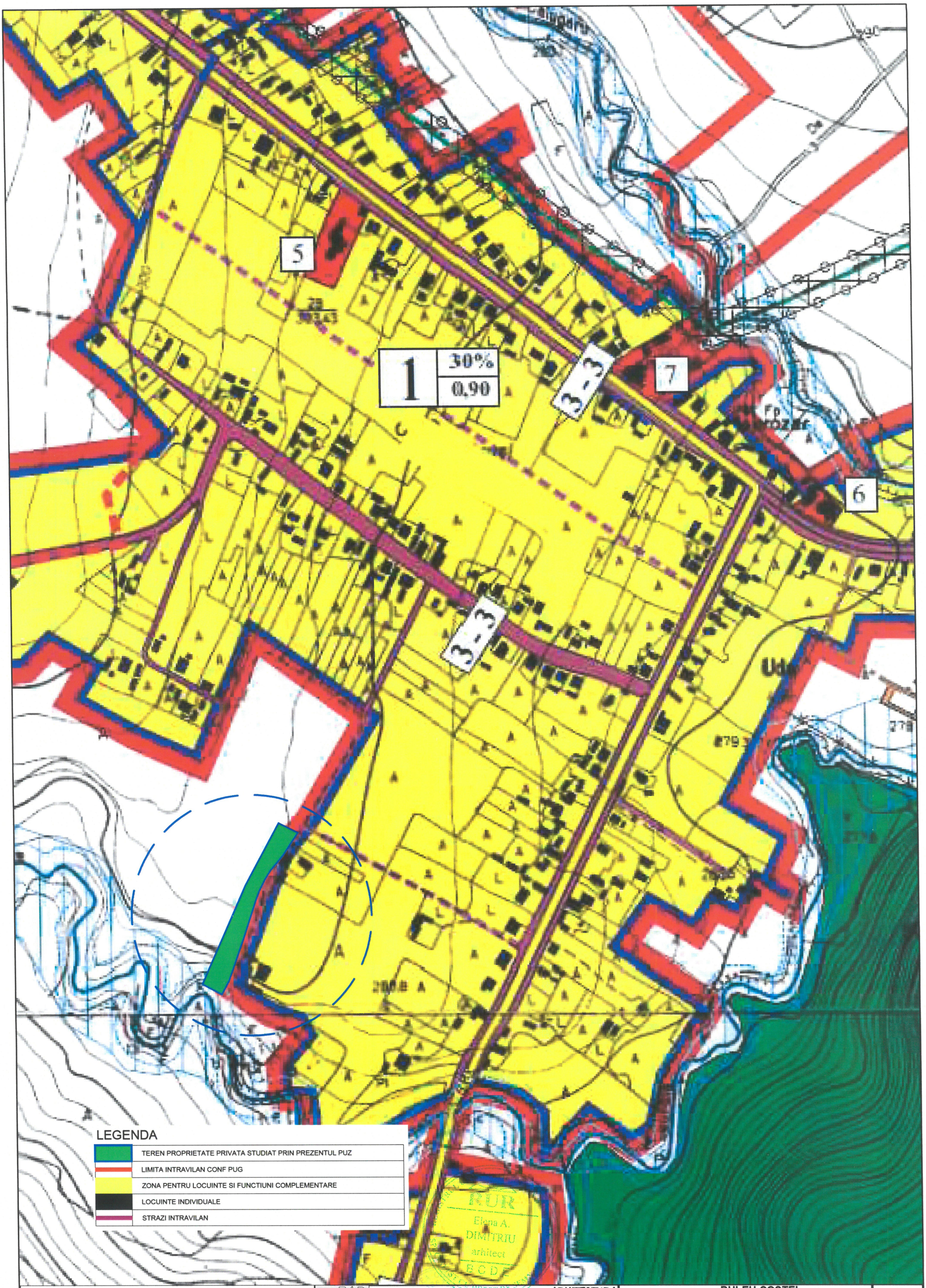
19.1. Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

Întocmit,
Arh. CRISTIAN-FLORIN BODNAR

ORDINUL ARHITECȚILOR ROMÂNIEI
6913
Cristian - Florin BODNAR
Arhitect cu drept de semnătură
FAB CASA NOUA S.R.L.

Sef proiect,
Arh. ELENA DIMITRIU

Elena A. DIMITRIU
arhitect
B C D E



FAB CASA NOUA J22/1784/2006 BIROU DE PROIECTARE
ARHITECTURA URBANISM INGINERIE

specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/10000
Proiectat	arh. F. Bodnar		IUL 2021
Desenat	arh. F. Bodnar		

Beneficiar: BULEU COSTEL, BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA

Pr. Nr. 67

"INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂȚI"
sat Uda, com Tatarusi, nc 61175, 61176, jud Iasi

Faza PUZ

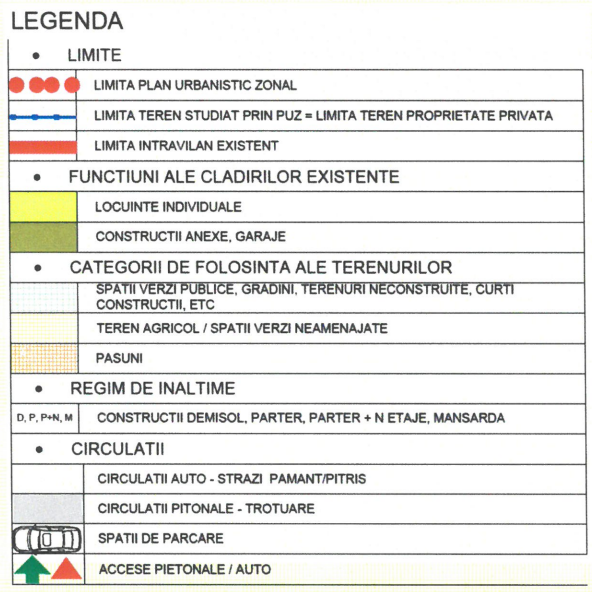
PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU CONF PUG

Pl.Nr. U0

PLAN DE SITUATIE

PLAN URBANISTIC ZONAL
SITUATIA EXISTENTA

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat: "PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 1515/2021



DISFUNCTIONALITATILE ZONEI	
STAREA STRAZILOR	strazile din zona sunt din pamant pana la modernizarea lor
PROFILE STRADALE	calea de rulare este ingusta; se propune largirea
OCUPAREA TERENURILOR	prin construire se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului
MEDIU	lipsa retea de canalizare; se poropune realizarea de bazine etanse vidanjabil pana la extinderea retelelor

PRIORITATI:
- Modernizarea caii de acces la latimea de 7.0 m carosabil;
- Realizarea de trotuare.
- Realizarea retelelor edilitare

Dumitru-Daniel Dascalu
Semnat digital de Dumitru-Daniel Dascalu
Data: 2021.03.11 08:05:40 +02'00'

Tudor-Vlad Matei
RO-IS-F 0126/2012; Geo
Borna SRL RO-B-J 1937/2020
2021.02.12 12:44:03 +02'00'

LEGENDA

	taluz
	stalp electricitate (beton)
F	fantana
	nuc
	stalp iluminat stradal

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Elena A. DIMITRIU arhitect BCRE

Beneficiar: Buleu Costel, Buleu Gheorghe si Buleu Gabriela
Amplasament: extravilan, com. Tatarusi, jud. Iasi

ORNA SRL

nume	semnatura	cerinta

FAB CASA NOUA BIROU DE PROIECTARE		ARHITECTURA URBANISM INGINERIE		Beneficiar: BULEU COSTEL, BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA	Pr. Nr. 67
specificatie	nume	semnatura	Scara 1/500	"INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂȚI" sat Uda, com Tatarusi, nc 61175, 61176, jud Iasi	Faza PUZ
Sef proiect	arh. E. Dimitriu				
Proiectat	arh. F. Bodnar		IUL 2021	SITUATIA EXISTENTA	Pl.Nr. U1
Desenat	arh. F. Bodnar				

PLAN DE SITUATIE

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARI URBANISTICE

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat: "PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 1515/2021

ACCESE - accesul se va realiza direct dinspre latura din Est
FUNCTIUNEA - locuinte unifamiliale + functiuni complementare

REGIMUL DE INALTIME	- P+2E
INALTIMEA MAXIMA cornisa sau atic	- 9 m
P.O.T.	- 30%
C.U.T.	- 0.9 ADC/mp

NOTA: Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFO,generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu, etc) ziduri de sprijin, alte elementeconstructive cu rol de amenajare exterioara, etc. Acestea vor putea fi amplasate in afara zoneiedificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codului civil (sau in baza unui acord cu vecinii directafectati).

Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri"(console, bowindow-uri, circulatii tehnice, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelorconstruite. Acestea se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil

LEGENDA

- LIMITE
  - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
  - LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- FUNCTIUNI ALE CLADIRILOR EXISTENTE
  - LOCUINTE INDIVIDUALE
  - CONSTRUCTII ANEXE, GARAJE
- CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR
  - SPATII VERZI PUBLICE, GRADINI, TERENURI NECONSTRUITE, CURTI CONSTRUCTII, ETC
  - TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE
  - PASUNE
- REGLEMENTARI URBANISTICE
  - RETRAGERE ALINIAMENT
  - ALINIERI STRADALE PROPUSE
  - ALINIERI LATERALE PROPUSE
  - SUPRAFATA EDIFICABILA
  - TEREN CURTI CONSTRUCTII

1	2	1. REGIM DE INALTIME MAXIM	2. INALTIME MAXIMA LA STREASINA SAU ATIC
3	4	3. P.O.T MAXIM	4. C.U.T. MAXIM

- PLATFOMA GOSPODAREASCA
- CIRCULATII
  - CIRCULATII AUTO - STRAZI ASFALTATE
  - CIRCULATII PITONALE - TROTUARE
  - SPATII DE PARCARE
  - ACCESE PIETONALE / AUTO

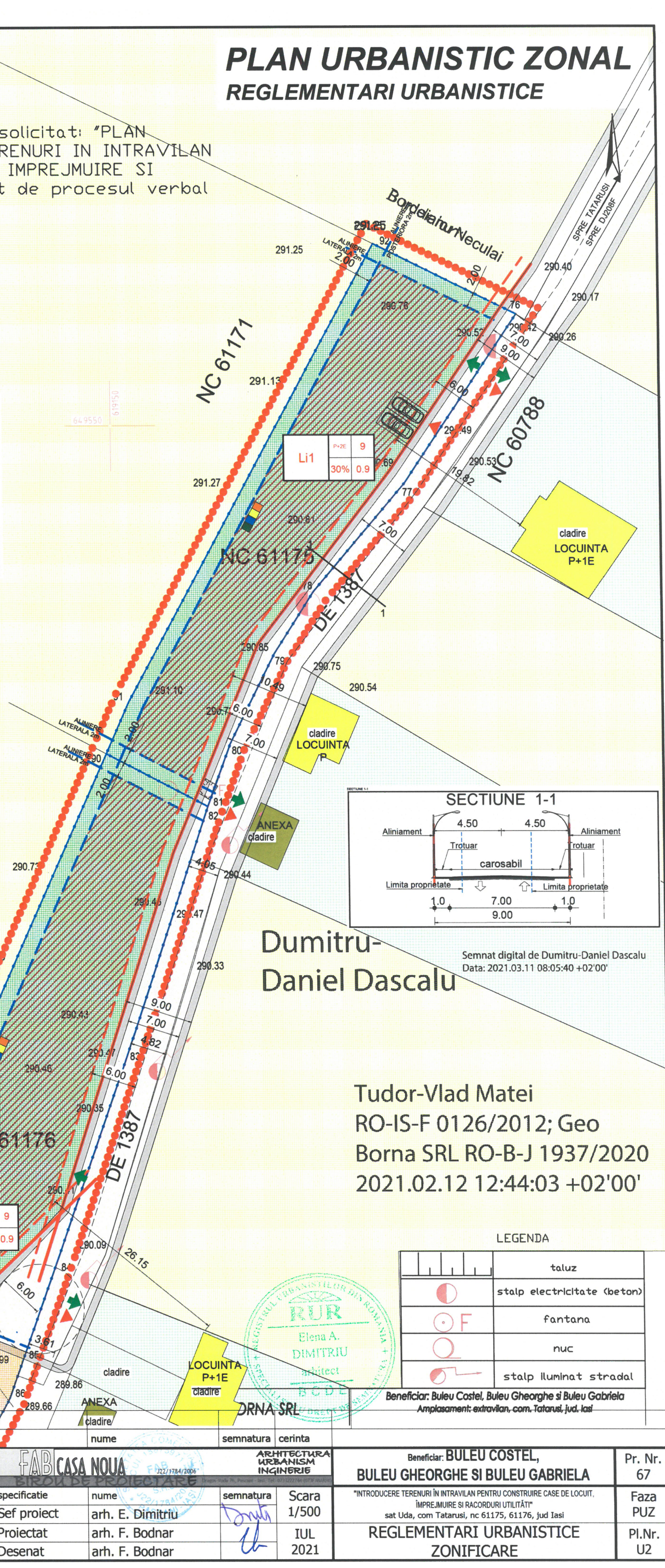
BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	958	30
ZONA CIRCULATII	-	-	958	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1.277	40
TEREN LIBER	3.193	100	-	-
TOTAL	3.193	100	3.193	100

Suprafata necesara largire strada 427 mp

PROPUNERI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI:
- extinderea in zona a retelei de apa si canalizare;
- modernizarea retelei stradale
- realizarea de spatii plantate de protectie intre cladiri si reteaua stradala;

Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenul natural
Se poate construi P+2E fara a depasii CUT -ul aprobat



Dumitru-Daniel Dascalu
Semnat digital de Dumitru-Daniel Dascalu
Data: 2021.03.11 08:05:40 +02'00'

Tudor-Vlad Matei
RO-IS-F 0126/2012; Geo
Borna SRL RO-B-J 1937/2020
2021.02.12 12:44:03 +02'00'

LEGENDA

	taluz
	stalp electricitate (beton)
F	fantana
	nuc
	stalp iluminat stradal

Beneficiar: Buleu Costel, Buleu Gheorghe si Buleu Gabriela
Amplasament: extravilan, com. Tatarusi, jud. Iasi

	nume	semnatura	cerinta
			ORNA SRL

FAB CASA NOUA BIROU DE PROIECTARE J22/1784/2006 — ARHITECTURA URBANISM INGINERIE

specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/500
Proiectat	arh. F. Bodnar		IUL 2021
Desenat	arh. F. Bodnar		

Beneficiar: BULEU COSTEL, BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA — Pr. Nr. 67

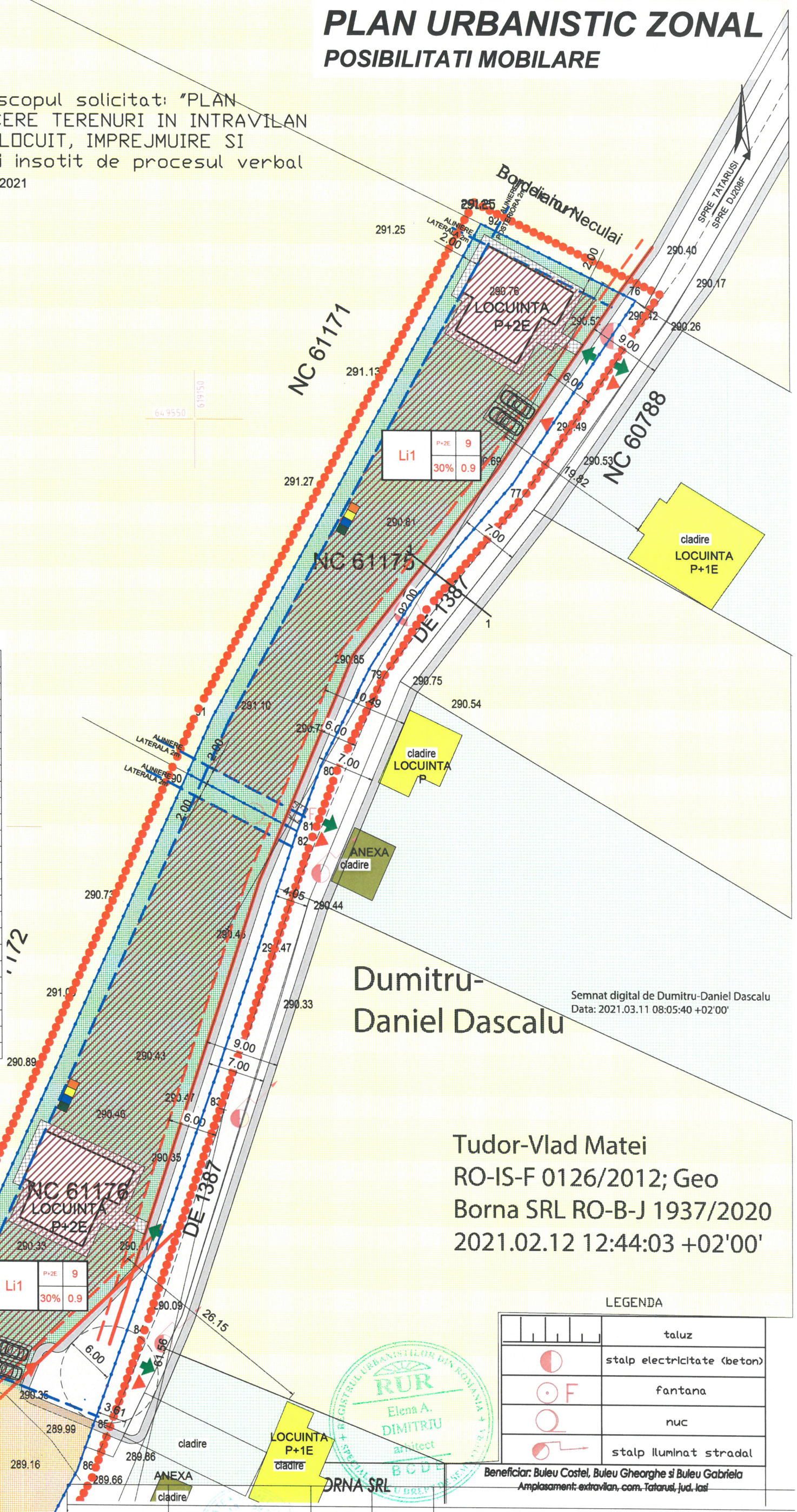
"INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂȚI"
sat Uda, com Tatarusi, nc 61175, 61176, jud Iasi — Faza PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE — Pl.Nr. U2

PLAN DE SITUATIE

PLAN URBANISTIC ZONAL
POSIBILITATI MOBILARE

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat: "PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 1515/2021



Dumitru-Daniel Dascalu

Semnat digital de Dumitru-Daniel Dascalu
Data: 2021.03.11 08:05:40 +02'00'

Tudor-Vlad Matei
RO-IS-F 0126/2012; Geo
Borna SRL RO-B-J 1937/2020
2021.02.12 12:44:03 +02'00'

LEGENDA

• LIMITE			
LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL			
LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA			
• FUNCTIUNI ALE CLADIRILOR EXISTENTE			
LOCUINTE INDIVIDUALE			
CONSTRUCTII ANEXE, GARAJE			
• CATEGORII DE FOLOSINTA ALE TERENURILOR			
SPATII VERZI PUBLICE, GRADINI, TERENURI NECONSTRUITE, CURTI CONSTRUCTII, ETC			
TEREN AGRICOL / SPATII VERZI NEAMENAJATE			
PASUNE			
• REGLEMENTARI URBANISTICE			
RETRAGERE ALINIAMENT			
ALINIERI STRADALE PROPUSE			
ALINIERI LATERALE PROPUSE			
SUPRAFATA EDIFICABILA			
TEREN CURTI CONSTRUCTII			
1	2	1. REGIM DE INALTIME MAXIM	2. INALTIME MAXIMA LA STREASINA SAU ATIC
3	4	3. P.O.T MAXIM	4. C.U.T. MAXIM
PLATFOMA GOSPODAREASCA			
• CIRCULATII			
CIRCULATII AUTO - STRAZI ASFALTATE			
CIRCULATII PITONALE - TROTUARE			
SPATII DE PARCARE			
ACCESE PIETONALE / AUTO			

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	958	30
ZONA CIRCULATII	-	-	958	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1.277	40
TEREN LIBER	3.193	100	-	-
TOTAL	3.193	100	3.193	100

Suprafata necesara largire strada 427 mp

PROPUNERI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI:
- extinderea in zona a retelei de apa si canalizare;
- modernizarea retelei stradale
- realizarea de spatii plantate de protectie intre cladiri si reteaua stradala;

Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenul natural
Se poate construi P+2E fara a depasii CUT -ul aprobat

LEGENDA

	taluz
	stalp electricitate (beton)
F	fantana
	nuc
	stalp iluminat stradal

Beneficiar: Buleu Costel, Buleu Gheorghe si Buleu Gabriela
Amplasament: extravilan, com. Tatarusi, jud. Iasi

	nume	semnatura	cerinta
FAB CASA NOUA J22/1784/2006 ARHITECTURA URBANISM INGINERIE BIROU DE PROIECTARE			
specificatie	nume	semnatura	Scara 1/500
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		
Proiectat	arh. F. Bodnar		IUL 2021
Desenat	arh. F. Bodnar		

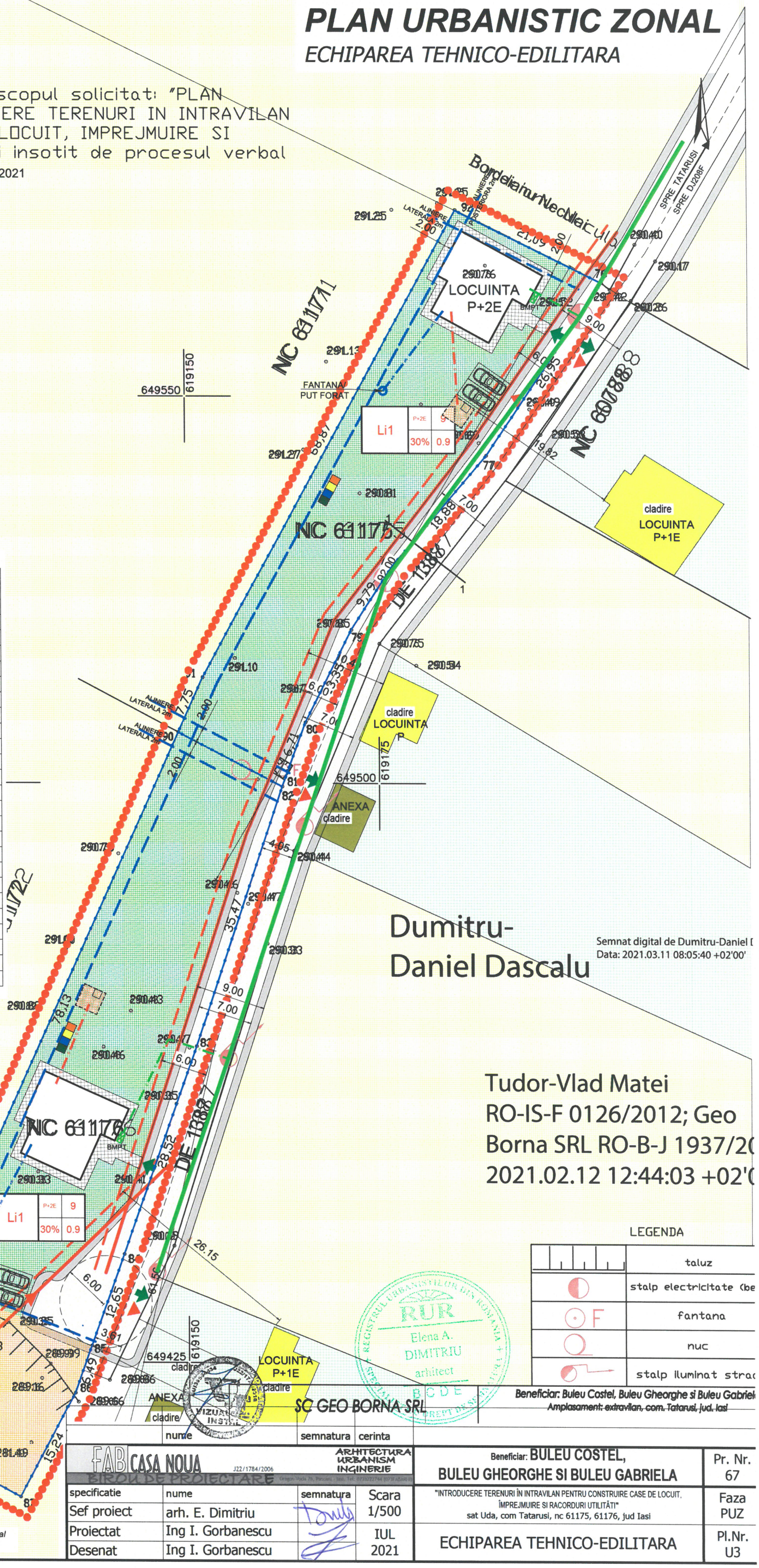
Beneficiar: BULEU COSTEL, BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA	Pr. Nr. 67
"INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂȚI" sat Uda, com Tatarusi, nc 61175, 61176, jud Iasi	Faza PUZ
REGLEMENARI URBANISTICE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA	Pl.Nr. U2.1

PLAN DE SITUATIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat: "PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 1515/2021



LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

•	LIMITE
	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
	LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
•	REGLEMENTARI URBANISTICE
	ALINIERI STRADALE PROPUSE
	ALINIERI LATERALE PROPUSE
	SUPRAFATA EDIFICABILA
	TEREN CURTI CONSTRUCTII
	PLATFOMA GOSPODAREASCA
PT	PUNCT TRAFO
•	RETELE EDILITARE EXISTENTE
	RETELE ELECTRICE
	STALPI RETEA ELECTRICA
	RETEA APA
	RETEA CANALIZARE
	RETELE GAZE
	TELECOMUNICATII (CATV, FIBRA OPTICA)
•	RETELE EDILITARE PROPUSE
	RETELE ELECTRICE
BMPT	BLOC DE MASURA SI PROTECTIE/TRANSFORMARE
AR	RETEA APA
CA	CAMIN BRANSAMENT APA POTABILA
	RETEA CANALIZARE
CM	CAMIN BRANSAMENT CANALIZARE
	RETELE GAZE
	STATIE REGLARE GAZE NATURALE
	BRANSAMENT FIBRA OPTICA

NOTA:
- Alimentarea cu apa rece menajera se face dintr-un put forat pana la extinderea retelei publice locala in zona
- Conductele sunt montate sub cota de inghet la -0,9 m
- Conductele de canalizare la iesirea din cladiri se monteaza la cota de -0,90m intrarea in camine la - 0,95m
- Apele uzate menajere vor fi dirijate catre bazinul vidanjabil etans propus prin intermediul caminelor de canalizare.
- Pe traseu se vor pastra pantele de scurgere in functie de diametru

Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenul natural
Se poate construi P+2E fara a depasii CUT -ul aprobat

LEGENDA

	taluz
	stalp electricitate (be
F	fantana
	nuc
	stalp iluminat strad

Beneficiar: Buleu Costel, Buleu Gheorghe si Buleu Gabriel
Amplasament: extravilan, com. Tatarusi, jud. Iasi

nume	semnatura	cerinta
SC GEO BORNA SRL		

FAB CASA NOUA BIROU DE PROIECTARE J22/1784/2006 — ARHITECTURA URBANISM INGINERIE			
specificatie	nume	semnatura	Scara 1/500
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		
Proiectat	Ing I. Gorbanescu		IUL 2021
Desenat	Ing I. Gorbanescu		

Beneficiar: BULEU COSTEL, BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA	Pr. Nr. 67
"INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂȚI" sat Uda, com Tatarusi, nc 61175, 61176, jud Iasi	Faza PUZ
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA	Pl.Nr. U3

PLAN DE SITUATIE

PLAN URBANISTIC ZONAL
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat: "PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI" si va fi insotit de procesul verbal de receptie nr. 1515/2021

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DENUMIREA LUCRARII	Categoria de interes			Dimensiuni	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	suprafata teren(ha)	lungime (Km)
OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII					
- reactualizare PUG mun. PASCANI			da		
CAI DE COMUNICATIE					
- Se propune largirea caii de acces pe zona amplasamentuluistudiat, la 7,00m carosabil.			da	0.042	0,176
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
- mobilier urban cu caracter utilitar			da		
- sistematizare verticala, reabilitare spatii verzi			da	dupa caz	dupa caz
- masuri de stabilizare a versantilor			da	-	-
ECHIPARI ALE TERITORIULUI					
- reabilitare, extindere retea de apa			da		0,17
- extindere retea de canalizare			da		0,17
- extinderea retea de gaze			da		0,17
- extindere retea electrica			da		0,17
OBIECTIVE IN SARCINA BENEFICIARULUI					
- elaborare si avizare DTAC			da	0,31	
- realizarea investitiilor conform PUZ aprobat			da	0,31	
- bransarea la retelele edilitare			da	dupa caz	dupa caz
- amenajarea si intretinerea sp. libere din incinta			da		

LEGENDA

- LIMITE
  - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
  - LIMITA TEREN STUDIAT PRIN PUZ = LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- ZONIFICARE
  - LOCUINTE INDIVIDUALE
  - CONSTRUCTII ANEXE, GARAJE
- DOMENIUL PUBLIC
  - TERENURI IN PROPRIETATEA DOMENIULUI PUBLIC
  - CIRCULATII AUTO - STRAZI
  - CIRCULATII PITONALE - TROTUARE
- DOMENIUL PRIVAT
  - TERENURI IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR JURIDICE ANALIZATE SI REGLEMENTATE PRIN PREZENTUL PUZ
  - TERENURI IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- REGIMUL JURIDIC
  - ZONA DE LARGIRE A ACCESULUI AUTO PRIN CEDAREA UNEI FASIIDE TERENTERENURI
  - ACCESE PIETONALE / AUTO

Bordeiaiu Neculai

SPRE TATARUSI
SPRE DJ208F

NC 611711
NC 611755
NC 611722
NC 611766
DE 138807
DE 138808

cladire
LOCUINTA
P+1E

cladire
LOCUINTA
P

ANEXA
cladire

cladire
cladire
cladire

649550 619150
649500 619125
649425 619100
649500 619150
649425

zona de largire a strada
prin cedarea unei fasii de
teren cu suprafata de 427 mp pentru
asigurare profil transversal stradal

ALINIERE LATERALA 20m

Dumitru-Daniel Dascalu
Semnat digital de Dumitru-Danie
Data: 2021.03.11 08:05:40 +02'00'

Tudor-Vlad Matei
RO-IS-F 0126/2012; Geo
Borna SRL RO-B-J 1937/2
2021.02.12 12:44:03 +02'

RUR
Elena A.
DIMITRIU
architect
BCDE

LEGENDA

	taluz
	stalp electricitate (k
F	fantana
	nuc
	stalp iluminat str

Beneficiar: Buleu Costel, Buleu Gheorghe si Buleu Gabri
Amplasament: extravilan, com. Tatarusi, jud. Iasi

GEO BORNA SRL

nume	semnatura	cerinta

FAB CASA NOUA J22/1784/2006 — ARHITECTURA URBANISM INGINERIE — BIROU DE PROIECTARE

specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/500
Proiectat	arh. F. Bodnar		IUL
Desenat	arh. F. Bodnar		2021

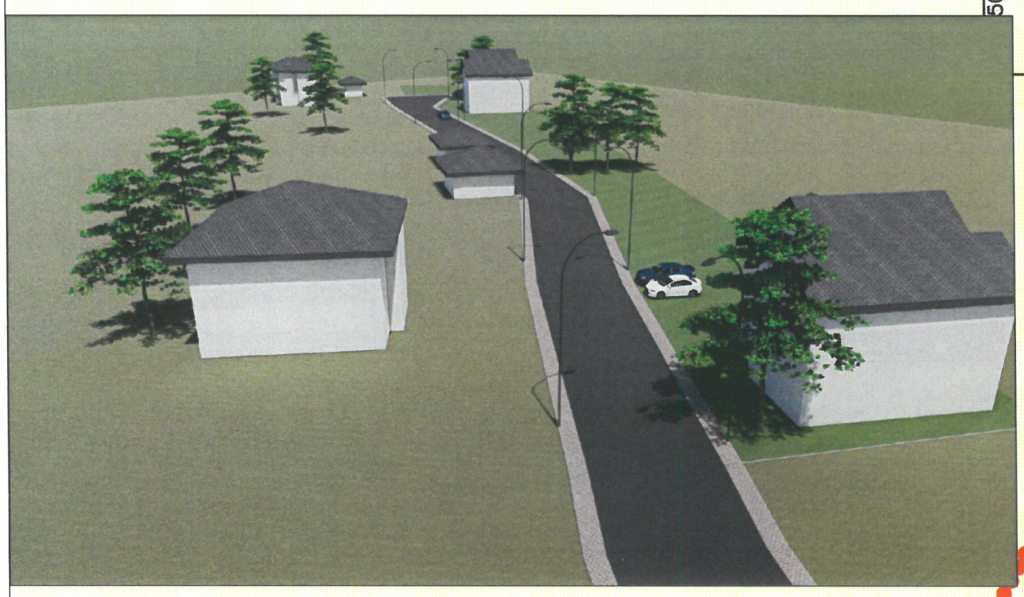
Beneficiar: BULEU COSTEL, BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA — Pr. Nr. 67

"INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI"
sat Uda, com Tatarusi, nc 61175, 61176, jud Iasi — Faza PUZ

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR — Pl.Nr. U4

Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenul natural
Se poate construi P+2E fara a depasii CUT -ul aprobat





PLAN URBANISTIC ZONAL

ILUSTRARE URBANISTICA PE ZONA

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	958	30
ZONA CIRCULATII	-	-	958	30
ZONA SPATII VERZI / GRADINI	-	-	1.277	40
TEREN LIBER	3.193	100	-	-
TOTAL	3.193	100	3.193	100

Suprafata necesara largire strada 427 mp

PROPUNERI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI:
- extinderea in zona a retelei de apa si canalizare;
- modernizarea retelei stradale
- realizarea de spatii plantate de protectie intre cladiri si reteaua stradala;

Inaltimea la streasina se masoara de la cota cea mai inalta a terenul natural
Se poate construi P+2E fara a depasii CUT -ul aprobat

Dumitru-Daniel Dascalu

Semnat digital de Dumitru-Daniel D
Data: 2021.03.11 08:05:40 +02'00'

Beneficiar: Buleu Costel, Buleu Gheorghe si Buleu Gabriel
Amplasament: extravilan, com. Tatarusi, jud. Iasi

nume	semnatura	cerinta

SC GEO BORNA SRL

FAB CASA NOUA J22/1784/2006 ARHITECTURA URBANISM INGINERIE
BIROU DE PROIECTARE

specificatie	nume	semnatura	Scara
Sef proiect	arh. E. Dimitriu		1/500
Proiectat	arh. F. Bodnar		IUL 2021
Desenat	arh. F. Bodnar		

Beneficiar: BULEU COSTEL, BULEU GHEORGHE SI BULEU GABRIELA — Pr. Nr. 67

"INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITĂTI"
sat Uda, com Tatarusi, nc 61175, 61176, jud Iasi — Faza PUZ

ILUSTRARE URBANISTICA PE ZONA — Pl.Nr. U5