

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Beneficiari:
COMUNA HOLBOCA
- Elaborator – arh. Ioan Angela
ing. Phillip Vasile
Subproiectanti colaboratori:
topo - ing. Macovei Mihaela
geo - ing. Hrib Traian Florin
- Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal – **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE DISPENSAR, GRADINITA, TEREN/SALA DE SPORT SI AMENAJARI AFERENTE PUZ**
- sat Rusenii Vechi, com. Holboca, NC 67900, 64781
- Pr. nr. 20/2021

1.2 OBIECTUL LUCRARII

- Lucrarea urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata. Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala, estetica si tehnica a zonei, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia fundamenteaza necesitatea si oportunitatea stabilirii regulamentului de urbanism in vederea construirii in zona studiata.

- Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

P.U.G –ul comunei Holboca a fost intocmit in anul 2009 si cuprinde, in pararel cu analiza situatiei existente in acel moment si propuneri de dezvoltare a comunei Holboca in perspectiva urmatoilor zece ani. Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste in intravilan, la est de limita propusă prin PUG: "Plan Urbanistic General al comunei Holboca " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Holboca nr. 94 /17.12.2009 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul:

UTR 23 - Zona de locuinte individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu si in zona de extravilan

Prin PUZ se propune *incadrarea in zona IS – zona de institutii publice si servicii de interes general.*

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- a. Studiu geotehnic.
- b. Planuri topografice sc.1:500
- c. Plan cadastral sc.1:2000
- d. PUG: Proiectul nr. 102/2006 "Plan Urbanistic General al comunei Holboca " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", HCL nr. 94 /17.12.2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata se afla in partea de sud est a comunei Holboca, limitrofa DC20, pe partea estica a DC20, conform planului de situatie anexat. Prevederile Regulamentului General de Urbanism al PUG comunei Holboca —stabileau incadrarea pentru zona studiata, partial in UTR23 - zona de locuinte individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu si partial in zona de extravilan, iar UTR –urile invecinate amplasamentului

UTR 23 - Zona de locuinte individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu.

In urma reconstituirii drepturilor de proprietate prin aplicarea Legii 18/1991 s-au emis titluri de proprietate asupra unor terenuri pentru care proprietarii initiali (sau cei care au cumparat de la acestea) au solicitat certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Funcțiunea principala a zonei studiate este de zona agro-industrială si cuprinde :

- Zona de locuinte ;
- Dotari ;

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Având in vedere că in ultimii zece ani de la elaborarea P.U.G.-ului comunei Holboca, terenurile prevazute in intravilan sunt in proprietatea unor beneficiari care isi construiesc sau intentioneaza sa construiasca dotari, noile solicitări necesită identificarea unor suprafete noi, cu potential de construire prin care să aiba loc o noua organizare si extindere a intravilanului.

Zona studiată este constituita in zona de locuinte:

- este situata pe un teren favorabil constructiei de dotari (Conform studiului geo);
- este amplasata la limita intravilanul comunei Holboca, fiind astfel posibilă cooperarea in probleme de echipare edilitară si de folosintă a dotarilor social-culturale;
- are asigurate accesese si legăturile favorabile prin DC20 drum betonat, ce asigura legatura cu municipiul Iasi;
- exista echipare edilitara pe DC20 - retele apa, canalizare in curs de executie, gaz si electrice.

• **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat are potential de dezvoltare ca zona de dotari datorita:

- conformarii din punct de vedere al reliefului si a posibilitatii de fundare a constructiilor;
- existentei legăturilor auto si pietonale cu municipiul Iasi
- existentei tendintei clare de ocupare de terenuri in intravilanul si extravilanul comunei Holboca prin schimbarea regulamentului zonei.

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiată de P.U.Z. este situata in partea estica a DC20. Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste partial in intravilan si partial in extravilan , la est de limita propusă prin PUG: "Plan Urbanistic General al comunei Holboca " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Holboca nr. 94 /17.12.2009 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul:

UTR 23 - Zona de locuinte individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu si in zona de extravilan

Prin PUZ se propune **incadrarea in zona IS – zona de institutii publice si servicii de interes general.**

Terenul cu suprafata de 29250,00 mp este amplasat în intravilanul – extravilanul satului Rusenii Vechi , comuna Holboca, județul Iași, facand parte din inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Comunei Holboca, conform HCL 43/19.10.2006

Aspecte generale

Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 29250,00 mp si se invecineaza:

- Sud – teren CL Holboca - teren neconstruit;
- Nord – teren CL Holboca –teren neconstruit;
- Est: – paraul Rusenilor;
- Vest – terenuri concesionate de CL Holboca si DC20;

Cele mai apropiate constructii fata de limitele de proprietate sunt:

- la V – locuinte individuale, P, P+M = 9,02 m;
 - Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta DC20 drum asfaltat, ce asigura legatura cu municipiul Iasi .
 - Cooperarea in domeniul edilitar – zona echipata edilitar - retea apa, canalizare in executie, electrica si de gaz.
 - Deservirea cu institutii de interes general- Locuitorii zonei, datorita pozitionării acesteia, vor avea acces la dotările social - culturale ale comunei Holboca si ale municipiului Iasi.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul studiat este amplasat in sat Rusenii Vechi, comuna Holboca si prezintă o panta variabila (1%) pe directia N-S

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

Terenul este limitrof paraului Rusenilor.

2.3.3. CLIMA

Zona studiata in cadrul prezentului P.U.Z. se incadrează intr-un climat de tip temperat - continental pronuntat, integrandu-se in mod organic ansamblului conditiilor naturale ale Podisului Moldovei.

In timpul verii predomină timpul secetos, cu temperaturi ridicate, a caror valoare maxima a fost de 40°C . Iarna. zona este acoperită de mase de aer venite dinspre nord-est si nord, fiind adesea expuse viscolului. Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt destul de ridicate, izoterma de 9°C strabatand sinuos zona.

Cantitatea totala de precipitatii oscilează in functie de anotimp: vara cad ploi torentiale si sub forma de averse, iar toamna burnite de lungă durată.

Vanturile dominante bat din nord-vest si nord, iar secetele, brumele tarzii, ploile cu grindina si furtunile mari sunt fenomene hidrometeorologice destul de frecvente.

2.3.4. CONDITII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE SI GEOTEHNICE

A. Amplasamentul studiat se gaseste in intravilan, sat Letcani, comuna Letcani, conform planului de incadrare in zona SG1 aferent studiului geo

A.1.1. Geomorfologic, zona amplasamentului se incadreaza in:

- regiunea – Podișul Moldovei
- subregiunea Campia Moldovei
- unitatea Campia Jijiei Inferioare
- subunitatea Culoarul Bahluiului, terasa inferioara a raului Bahlui

A.1.2. Geologic, zona este caracterizata de prezenta formatiunilor de varsta sarmatiana si cuaternara. Stratificatiile sunt:

In zona forajului **F01** :

- 0,00 – 0,80m umplutura de pamant si pietris, deseuri asfaltice si din beton;
- 0,80 – 1,50m strat vegetal;
- 1,50 – 2,00m deposit aluvionar.
- 2,00 – 5,00m argila galbena, plastic curgatoare cu plasticitate mare, din care s-a prelevat proba geotehnica la cota -2,20m ale carui caracteristici sunt prezentate in anexa grafica 4.
- 5,00 – 6,00m argila grasa galbena, plastic vartoasa cu plasticitate mare.

A.1.3. Apa subterana

s-a interceptat in foraje la cca 3,00m, de la cota terenului natural si s-a stabilizat la 0,80m.

A.2. Antecedentele terenului

Accidente teren – umpluturi, hrube, etc.

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi mari. Pe amplasament exista fenomenul de baltire, apa provenind din precipitatii. Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

A.3. Consideratii privind:

- seismicitatea amplasamentului
- adancimea de inghet a amplasamentului

A.3.1. Seismicitatea amplasamentului

Conform STAS 11100/1-77, corelat cu Normativ P100-1/2013 rezulta pentru amplasament zona de seismicitate "C", caracterizata prin:

ag – acceleratie gravitacionala = 0.25g

Tc – perioada de colt = 0,7s

Clasa de importanta dupa P100/2006 IV

A.3.2. Adancimea de inghet a terenului de pe amplasamentul studiat

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț a amplasamentului este de 0.90m. de la suprafața terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2014, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7kPa, mediata pe 10 minute la 10m, pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasament este de 2,5kN/mp, pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

A.3.3. Stabilitatea zonei - inundabilitatea

Amplasamentul are stabilitate locala si generala asigurata indiferent de variatia nivelului freatic, datorita faptului ca este plan si orizontal. Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

B. ANALIZA STABILITATII INTRGULUI SISTEM

Pentru dimensionarea fundatiilor portanta terenului de fundare calculate conform STAS 3300/2-85 a rezultat:

- pentru adancimi de fundare de minim 2,00 m din CTA;
- pentru latimi de fundatii de minim 0,60 m;
- pentru incarcari din gruparea de sarcini fundamentale
p plastic = 175 KPa
- pentru incarcari din gruparea de sarcini speciale:
p c critic = 190-210 Kpa

2.3.5. RISCURI NATURALE

Amplasamentul are stabilitate locala si generala asigurata indiferent de variatia nivelului freatic, datorita faptului ca este plan si orizontal.

Având în vedere caracterul de teren inundabil, cu zone de băltire a apei, precum și prezența unor depozități necontrolate de pământ, deșeuri construcții, blocuri beton de dimensiuni mari și foarte mari, deșeuri menajere, de pe amplasament, se impune aplicarea următoarelor etape:

- transportul deșeurilor menajere către un spațiu de depozitare avizat;
- împingerea și depozitarea blocurilor de beton organizat spre marginile amplasamentului (pe zone fără terenuri sport, fără construcții și fără căi de acces);
- nivelarea umpluturilor necontrolate existente depozitate pe amplasament pe întreaga suprafață a parcelei;
- dispunerea unui strat de circa 10 cm de balast și compactarea acestuia cu un cilindru compactor cu vibrații;
- ridicarea cotei terenului din amplasament prin realizarea unor umpluturi compactate din balast, dispus în straturi elementare.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona se face din DC20, drum betonat cu un profil continuu de 7,00m carosabil.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Terenul studiat prin PUZ are in componenta teren pasune, este amplasata in sat sat Rusenii Vechi intravilan - extravilan, comuna Holboca si are urmatoarele vecinatati:

- Sud – teren CL Holboca - teren neconstruit;
- Nord – teren CL Holboca –teren neconstruit;
- Est: – paraul Rusenilor;
- Vest – terenuri concesionate de CL Holboca si DC20;

Terenul studiat este neconstruit. Prin PUZ se propune introducerea in intravilan a terenului studiat in vederea amplasarii unui dispensar comunal, gradinita si a unei sali de sport cu terenuri de sport.

Conform actului de dezlipire nr. 239/11.11.2020, si a fiselor bunului imobil intocmite de O.C.P.I. Iasi, amplasamentul are urmatoarea structura:

T	nr. cadastral	proprietar	suprafata mp.	parcela	suprafata mp.
	67900	COMUNA HOLBOCA	24250,00	pasune	24250,00
	64781	COMUNA HOLBOCA	5000,00	pasune	5000,00
		TOTAL	29250,00		29250,00

2.5.2. Relationari intre functiuni

Relatia cu celelalte zone functionale - zone de locuinte individuale , se realizeaza prin DC20 , DE926 si DE929.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru UTR23 gradul de ocupare este de 30%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Funciunea principala a zonei studiate este de zona de locuinte, si cuprinde:

- Locuinte individuale;
- Dotari ;

Cladirile existente in zona limitrofa amplasamentului studiat prin PUZ, sunt noi, in stare foarte buna .

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona de locuinte adiacenta amplasamentului este deservita de dotari si servicii cu raza de deservire locala etc., situate in vecinatate.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Zona nu are spatii verzi amenajate.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Amplasamentul are stabilitate locala si generala asigurata indiferent de variatia nivelului freatic, datorita faptului ca este plan si orizontal. Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

- transportul in comun este deficitar;
- poluarea datorata traficului de pe DC20.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

A. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a cladirilor existente se realizeaza in sistem centralizat aflat in exploatare la SC ApaVital SA, amplasata pe DC20.

B. ALIMENTAREA CU CALDURA

Alimentarea cu caldura a cladirilor se realizeaza individual, cu centrale termice proprii sau cu sobe cu combustibil lichid sau solid.

C. CANALIZARE

Canalizarea se realizeaza in sistem individual prin bazine vidanjabile.

D. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In zona exista posturi de transformare care furnizeaza energia electrica de joasa tensiune la consumatorii existenti. Exista deasemeni retele electrice aeriene de joasa tensiune de 0,4KV, amplasata pe DC20, ce asigura alimentarea cu energie electrica a consumatorilor cat si iluminatul public.

E. TELEFONIE

Zona dispune de o retea telefonica aeriana deservita de centrala telefonica automata de tip ALCATEL respectiv centrala comunei Holboca .

F. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale amplasata pe DC20. Regimul de presiune in retelele de distributie este cuprins intre 0,5-1,2bar in perioada de vara si 0,3-0,6 in perioada de iarna.

Disfunctionalitati

- Subdimensionarea retelei de apa ;
- Lipsa canalizarii (in curs de executie);
- Scaderea generala a presiunii in sistemul national de gaze la varfurile de consum, in timpul perioadelor cu temperaturi exterioare scazute.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadru natural – cadru construit

Aer :

- Aerul este poluat doar de traficul existent pe DC20

Solul :

- Solul nu este poluat, in zona nefiind surse de poluare precum unitati industriale poluante, singurele surse de poluare fiind:
 - praful de pe DC20 rezultat in urma traficului, prin erodarea carosabilului datorita frecarii anvelopelor de imbracamintea asfaltica;
 - materialele antiderapante (amestec de nisip si sare) utilizate iarna si care odata cu topirea zapezii sunt antrenate de autovehicule in aer, depunandu-se in final pe sol, colmatand retelele de canalizare. Aceste particule polueaza in prealabil aerul dupa care se depun pe sol;

Apa :

- apa subterana poate fi poluata fie de la ingrasamintele chimice care datorita apelor pluviale patrund adanc in sol, fie de la fosele pentru reziduurile menajere aferente locuintelor existente, care nu sunt amenajate corespunzator, pentru a nu permite infiltrarea reziduurilor in sol, precum si pentru a permite vidanjarea periodica a resturilor menajere.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu este cazul
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul

Configurarea reliefului si geomorfologia terenului nu incumba riscuri naturale si antropice. Nu exista cai de comunicatie si echipamente edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona..

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administrația publică locală a optat pentru întocmirea unui plan de urbanism pentru stabilirea condițiilor amplasării unui dispensar comunal, grădinița și sala de sport / terenuri de sport. Prin planul urbanistic zonal se vor elabora soluții concrete pentru obținerea prin investiții în zonă, a confortului urbanistic și a unei imagini încheiate și de calitate din punct de vedere arhitectural.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca etapă premergătoare realizării prezentei documentații s-a întocmit și aprobat de către Comisia de Urbanism a Primăriei Comunei Holboca avizul pentru "Plan Urbanistic Zonal" ce are ca obiect stabilirea condițiilor de **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE DISPENSAR, GRĂDINIȚĂ, TEREN/SALA DE SPORT ȘI AMENAJĂRI AFERENTE PUZ**. Concluziile care rezultă din cele analizate converg spre ideea continuării dezvoltării urbanistice a acestei zone, urmărindu-se:

- Rezolvarea unitară a zonei studiate – dispensar, grădinița și sala de sport/ terenuri de sport – cu dotări aferente;
- Obținerea indicilor POT și CUT propuși pentru zona respectivă;
- Execuția racordurilor la rețeaua de apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale precum și extinderea rețelei de telefonie la clădirile ce se vor construi.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Reglementări urbanistice PUG "Plan Urbanistic General al comunei Holboca" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat și aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Holboca nr. 94 /17.12.2009 și prevede pentru unitatea teritorială de referință în care se află amplasamentul:

UTR 23 - Zona de locuințe individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu și zonă de extravilan

Prin PUZ se propune *incadrarea în zona IS – zona de institutii publice si servicii de interes general*.

UTR 23 - Zona de locuințe individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu

UTILIZĂRI PERMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise.
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și

secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – CCrp – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
- In zona drumurilor naționale, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri:
 - minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
 - minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate::

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 6,00m
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice..

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 30 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Holboca și Consiliul Județean Iași.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei
- **CUT maxim = 0,6 mp. ADC/mp**
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Holboca și Consiliul Județean Iași.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ dispune in prezent de conditii de mediu bune, neexistand poluare majora datorata diverselor surse sau vecinatati; insorirea este maxima datorita orientarii amplasamentului.

Amenajari exterioare. Acestea se vor proiecta detaliat la nivelul proiectului de DTAC si vor urmari:

- realizarea unei sistematizari verticale a terenului, fara a se ajunge la miscari in cantitati mari a pamanturilor; care sa asigure o evacuare rapida a apelor pluviale de pe teren si dirijarea acestora prin rigole de suprafata catre rețeaua de canalizare;
- amenajarea de spatii verzi prin asigurarea a minim 2,0 mp spatiu verde / locuitor si care sa urmareasca latura estetica, peisagera, de combinare a diverselor specii de plante si arbori, in asa fel incat in fiecare an imaginea spatiilor exterioare sa fie alta datorita modului de evolutie in permanenta schimbare a plantelor in raport cu clima;
- realizarea unor zone verzi de protectie in raport cu principalele cai de comunicatie, dar si cu alte functiuni.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Cai de comunicatie

Accesul in zona se face din DC20 si DE929 limitrofe amplasamentului pe latura de vest drumuri betonate cu un profil de 7,00m carosabil, prin DE926 drumul propus propus a se largi – drum betonat cu un profil de 7,00m carosabil si cu trotuare pe o latura de 2,00m.

La intrarile in cladire sunt prevazute rampe pentru persoanele cu dizabilitati.

3.4.2. Transportul in comun

Transportul in comun se desfasoara in lungul DC20 Iasi - Holboca prin autobuze si maxi-taxi.

3.4.3. Parcaje

Pentru zona studiata parcajele se vor rezolva in interiorul lotului, pe teren proprietate. Sunt propuse 78 locuri de parcare si doua pentru autocare , conform HGR 525/96 anexa 5, din care 3 locuri sunt pentru persoane cu dizabilitati.

IS - zona de institutii publice si servicii de interes general.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 UTILIZARI PERMISE

- dispensar
- gradinita
- sala de sport
- terenuri de sport
- alimentatie publica
- spații verzi.
- funcțiunile comerciale si servicii complementare
- cladiri administratie

Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- dispensar
- gradinita
- sala de sport
- terenuri de sport
- alimentatie publica
- spații verzi.
- funcțiunile comerciale si servicii complementare
- cladiri administratie

Art.3 UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

Dispensar

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Grădina

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafața minimă de teren de 22 mp/copil.

Sala de sport

Pentru construcțiile și amenajările sportive amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 3,50m și o lungime de maxim 30,00m

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este la minim 10,00m din axul DC20 ;
- Retragerile de la aliniament sunt de 33,00m din axul DC20 ;
- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția postului trafo, împrejuririlor aleilor de acces și parcarilor.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- o Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limita laterală din vest a parcelei cu minim 5,00m;
- o Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limita laterală din est cu minim 15,00m din albia paraului

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limita de nord și sud a parcelei cu minim 5,00m.

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, sau se pot cupla pe peretii calcan;

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

- Pentru a fi construite toate parcelele solicitantului trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită cu lățimea de minim 3,50 m și o lungime de maxim 30,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în zona studiată se face prin DC20;
- Circulația în zona studiată se face pe DC20D.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice; necesare 78 locuri de parcare+ 2 locuri pentru autocare - conform HGR 525/96 anexa 5, din care 3 locuri sunt pentru persoane cu dizabilitati.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **15,00m** la cornișă, înălțime măsurată de la cota cea mai înaltă a CTA.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje și vor fi subordonate cerințelor specifice funcțiunii și vor corespunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente, rețele de apă, canalizare, electrice și gaze;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.
- Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va realiza o perdea de protecție pe limita proprietății.

Art.14. IMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,50m sau vor fi dublate cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m.
- Suprafața ocupată de Terenul de Hadbal / Tenis va fi delimitată cu împrejmuire din stalpi metalici și plasa bordurată, cu înălțimea $h = 6,00$ m

- Suprafata ocupata de Terenul de Baschet va fi delimitata cu imprejmuire din stalpi metalici si plasa bordurata, cu inaltimea h = 4,00 m

BILANT TERITORIAL PROPU

Zone functionale	EXISTENT		PROPU	
	mp	%	mp	%
1. Suprafata nou construita	0,00	0,00	4387,50	15,00
2. suprafata terenuri sport	0,00	0,00	2925,00	10,00
3. Suprafata amenajata (parcaje, circulatii carosabile)	0,00	0,0	4387,50	15,00
4. Suprafata teren plantat+alei pietonale	0,00	0,00	17550,00	60,00
TOTAL zona studziata	29250,00	100,0	29250,00	100,0

INDICI URBANISTICI

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim pe zona 15,0%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim 0,3 mpADC/mp

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Fata de aliniamentul la strada cladirile vor respecta distanta indicata in plansa U2. Alinierea laterala vor respecta prevederile din regulamentul PUZ.

PROTECTII

Inchiderile exterioare vor asigura in interiorul cladirii, in conditiile unei temperaturi exterioare de -15°C, o temperatura de +20°C, consumand o cantitate de energie de max.50KJ. La limita parcelei nivelul de zgomot admis exterior este de 50dB, iar in interiorul constructiei este de 30Db. Apele uzate menajere se vor inscrie in normativul C90/1998 si categoriei III de calitate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza prin extinderea sistemului public de alimentare cu apa al comunei Holboca. De la rețeaua de distributie la obiectivele studiate vor fi executate bransamente din teava PEHDØ32mm echipate cu camine de vane si contor pentru inregistrarea consumului.

Canalizarea apelor uzate menajere se va realizeaza cu o rețea de incintă din PVC-KG cu Dn 160mm cu racordare la rețeaua de canalizare de pe DC20 aflata in executie. La modificarile de directie si intersectie a conductelor exterioare de canalizare sunt prevazute camine menajere.

Pe acest racord se vor prevedea cămine de vizitare din pvc la fiecare schimbare de directie.

Apele meteorice din zona vor fi colectate intr-un bazin de retentie cu capacitate de 12 mc, printr-un separator de hidrocarburi unde cu o pompa de epuismet vor fi evacuate spre parau, atunci cand e cazul.

CONCLUZII

1. solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, PAC, DE), in baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului.

3.6.2. Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se realizeaza cu corpuri statice, radiatoare din otel cu functionare pe apa calda. Acestea se vor amplasa la partea inferioară a încăperilor, în zona

suprafețelor vitrate, pentru obținerea unei eficiențe termice maxime sau, acolo unde este cazul, cât mai aproape de locul de pătrundere a aerului rece.

Prepararea agentului termic, apa caldă, se realizează în centrala termică amplasată în camera centrală termică. Distribuția agentului termic la sistemele radiatoare este de tip inferior. Fiecare corp de încălzire este prevăzut cu robinet de reglaj tur și retur iar legarea acestora la instalația de încălzire se va realiza prin îmbinări demontabile.

CONCLUZII

1. Peretii cladirilor se recomanda a fi realizati din zidarie de B.C.A. de 35cm grosime si termosistem sau similar, pentru a se realiza un coeficient optim de transmisie a caldurii si de a se reduce consumul de combustibil si gradul de poluare
2. Randamentul cazanelor functionand cu gaze naturale si/sau combustibil lichid trebuie sa fie mai mare de 90%. Cazanele pot fi cu evacuare naturala sau fortata a gazelor de ardere;

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza printr-un racord la rețeaua electrica existenta pe DC20.

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

- alimentarea cu energie electrica sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele tehnice în vigoare;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica se vor respecta prevederile normativelor PE132, PE 155 si PE136.

3.6.4. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze a cladirii se va realizeza printr-un racord la rețeaua de alimentare cu gaze existenta pe DC20.

Toate conductele din otel pentru distributie si bransamente se vor monta suprateran si proteja anticoroziv.

Instalația de utilizare exterioara si interioara asigura legatura între punctul de masurare si locul de utilizare al gazelor naturale. Instalația de utilizare se va executa aparent si vor avea prioritate criteriile de siguranta în fata celor de aspect.

Atat firida pentru postul de reglare-masurare cat si conductele din instalația de utilizare vor fi protejate anticoroziv, prin grunduire si vopsire în doua straturi cu vopsea de culoare galbena.

CONCLUZII

1. O data cu obtinerea aprobarilor legale pentru alimentarea cu gaze se va verifica si capacitatea conductei publice (presiunea redusa);
2. Solutiile definitive pentru alimentarea pe gaze naturale vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare (Pth, PAC, DE), în baza avizului furnizorului de gaz metan;

3.6.5. Instalatii de telecomunicatii

Noua constructie care face obiectul prezentului PUZ va fi racordata la rețeaua telefonica automata existenta pe DC20. Legaturile telefonice între utilizatori si centrala telefonica se realizeza prin cabluri telefonice amplasate în canalizari subterane.

Protejarea cablurilor subterane este realizata cu tuburi din material plastic. Traseele cablurilor telefonice sunt distribuite dupa directia strazilor principale, de la camerele de tragere existând ramificatii pentru utilizatorii concentrati si locuinte.

3.6.6. Instalatii prin cablu TV

În zona studiata se propune realizarea unei instalatii de distributie a semnalului TV pentru transmiterea emisiunilor TV prin cablu. Rețeaua va fi montata aerian, sustinuta pe elementele de constructie a cladirii si pe stalpii de iluminat exterior.

Proiectantul de specialitate si executantul vor alege traseele astfel încat sa aiba un aspect corespunzator, sa coordoneze si sa sistematizeze rețelele în functie de restul dotarilor edilitare din zona.

La extinderea sistemului de televiziune prin cablu in zonele de dotari este necesar studiul de coexistenta cu retelele cu acelasi traseu. De asemenea in sistemul de distributie al televiziunii prin cablu investitorii au obligatia sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

3.6.7. Gospodarie comunală

Se propune amenajarea unor platforme gospodaresti exterioare, dotate cu pubele de colectare selectiva a deseurilor menajere si cu instalatie de spalare. Deseurile menajere se vor fi evacuate periodic contract cu o firma de specialitate.

Eliminarea disfunctionalitatilor se va realiza prin:

- Extinderea retelei de apa, canalizare si gaz metan.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Masurile ce se vor lua pentru protejarea mediului au drept scop:

- *Diminuarea surselor de poluare* : prin amenajarea de spatii plantate intre cladiri si retea stradală;
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale prin*: terasarea terenului, sistematizarea verticala, pantele de scurgere si rigolele la suprafata vor proteja solul de posibile accidente nedorite;
- *Epurarea si prepurarea apelor uzate*: Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza cu o rețea de incintă din PVC-KG cu Dn 160mm cu racordare la racordare la retea centralizata de canalizare aflata in curs de executie pe DC20; Apele meteorice din zona vor fi colectate intr-un bazin de retentie cu capacitate de 12 mc, printr-un separator de hidrocarburi unde cu o pompa de epuismen vor fi evacuate spre parau, atunci cand e cazul.
- *Depozitarea controlata a deseurilor* :
 - deseurile sunt colectate selectiv si depozitate in pubele adecvate pe o platforma special amenajata, dotata cu instalatie de apa si canalizare. Deseurile astfel colectate sunt predate catre o firma de specialitate;
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.* – nu este cazul
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*:
 - vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie fata de retea stradală;
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*- nu este cazul; Biserica Adormirea Măcii Domnului 1481 COD LMI IS-II-m-B-04239 este la o distanta de 284,00m de amplasamentul studiat.
- *Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana*; nu este cazul;
- *Valorificarea potentialului turistic si balnear* – nu este cazul;
- *Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore*:
 - *extinderea retelelor de apa, canalizare si gaz*;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

	Categoria de interese			Dimensiuni	
	National	Judetean	Local	Steren (ha)	Lungime (km)
OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII					
- reactualizare PUG comuna Holboca			da		
CAI DE COMUNICATIE					
- restructurarea si modernizarea arterelor de circulatie			da	1,9	0,5
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					

- mobilier urban cu caracter utilitar			da		
- sistem. verticala, reabilitare sp. verzi			da	dupa caz	dupa caz
- masuri stabilizare a versantilor			da	dupa caz	dupa caz
ECHIPARI ALE TERITORIULUI					
- reabilitare, extindere retea apa			da		0,01
- extindere retea de canalizare			da		0,01
- extindere retea de gaze			da		0,01
- extindere retea electrica			da		0,01

Identificarea tipului de proprietate a terenurilor

Zona aferenta P.U.Z.—ului va beneficia in domeniile administratiei, sanatatii, culturii, a serviciilor si a comertului de obiectivele de utilitate publica amplasate in comuna Letcani.

Obiectivele care vor fi amplasate in zona vor constau in: un dispensar comunal, gradinita si sala de sport / terenuri de sport.

In zona studiată sunt conform plansei U4 terenuri:

- Terenuri proprietate publica de interes comunal (cai acces, drumuni exterioare)
- Terenuri proprietate privata comuna Holboca (parcela prevazuta in P.U.Z.)

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG:
Reglementari urbanistice PUG prevad pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul

- **UTR 23** - Zona de locuinte individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu si zona de extravilan

Prin PUZ se propune **incadrarea in zona IS – zona de institutii publice si servicii de interes general**, iar proprietatile limitrofe amplasamentului studiat sunt construite in regim de inaltime de P+1-2E, avand destinatia de locuinte individuale. Cladirile propuse, avand functiunea de dispensar, gradinita si sala de sport, se inscriu astfel in caracterul zonei.

Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea legaturilor auto si pietonale:
 - Realizarea drumului pe proprietate
- realizarea parcarilor pe teren proprietate;
- realizarea extinderilor la retelele tehnico - edilitare: retea de apa si canalizare, retea gaz , retea electrica.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:*
In vederea inscrierii cladirilor propuse in caracterul general al zonei, pe amplasamentul studiat se propune:
 - tratarea calitatii spatiilor create prin folosirea de materiale de buna calitate cu texturi si culori in vederea integrarii in dominanta arhitectonica a zonei;
 - tratarea atenta a suprafetelor verzi si a celor plantate care vor contribui la realizarea unei zone unitare cu un caracter individualizat;

Intocmit:
Conform fisei de responsabilitati

