



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

- Extravilan Comuna Holboca, conform Plan situatie, CF – 61680, NC 61680.

BENEFICIAR: CHIRIAC LUCIAN.

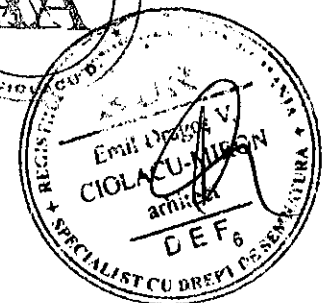
PROIECTANT GENERAL: SC RO ARC LINE SRL
arh. Rotaru Bogdan – Andrei.

URBANISM : “AXA ATELIER DE ARHITECTURA”
Coordonator - arh. Ciolacu Dragos.

INSTALAȚII : -

TOPOMETRIE : ing. Antoniac Ionela A.

GEOTEHNIE : ing. Diaconu G.Iulian



OCTOMBRIE 2021

1 Efectuare P.U.Z. – Introducere teren proprietate din extravilan in intravilan pentru construire locuinta, imobil situat in Jud. Iasi, com Holboca, CF – 61680, NC – 61680
BENEFICIAR: CHIRIAC LUCIAN

AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.comProiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN**BORDEROU
PIESE SCRISE****• VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE**

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei,
- 2.2. Încadrarea în localitate,
- 2.3. Elemente ale cadrului natural,
- 2.4. Circulația,
- 2.5. Ocuparea terenurilor,
- 2.6. Echiparea edilitară,
- 2.7. Probleme de mediu,
- 2.8. Opțiuni ale populației,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare,
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.,
- 3.3. Valorificarea cadrului natural,
- 3.4. Modernizarea circulației,
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici,
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare,
- 3.7. Protecția mediului,
- 3.8. Obiective de utilitate publică,
 - 3.8.1 Modul de elaborare al lucrării.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**5. ANEXE (DOCUMENTE, STUDII SI AVIZE)**

- Certificat de urbanism,
- Act de proprietate,
- Extrase C.F. + Carte Funciara/ Intabulare,
- Aviz favorabil de oportunitate,
- Studiu Geotehnic,
- Ridicare Topografica .



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

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

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

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

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit ;
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public ;
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ;
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii ;
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară ;
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții ;
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi ;
11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială.

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

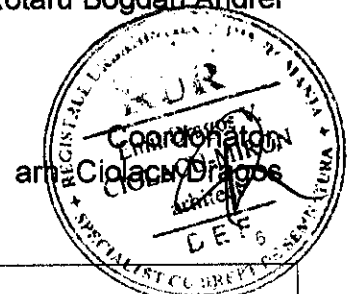
Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

PIESE DESENATE

• Planșa U.1	Plan încadrare în zona și teritoriu	sc:1/2000
• Planșa U.2	Situația existentă	sc:1/500
• Planșa U.3	Reglementări urbanistice- zonificare	sc:1/500
• Planșa U.4	Mobilare urbană	sc:1/500
• Planșa U.5	Reglementări edilitare	sc:1/500
• Planșa U.6	Proprietate asupra terenurilor	sc:1/500
• Planșa U.7	Perspective	



Întocmit,
arh. Rotaru Bogdan Andrei



4 Efectuare P.U.Z. – Introducere teren proprietate din extravilan în intravilan pentru construire locuința, imobil situat în Jud. Iași, com Holboca, CF – 61680, NC – 61680
BENEFICIAR: CHIRIAC LUCIAN



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea: EFECTUARE PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA.

Adresa: Jud. Iasi, Com. Holboca, CF – 61680, NC 61680.

Proiectant General: SC RO ARC LINE SRL.

URBANISM: AXA ATELIER DE ARHITECTURA, CIOLACU DRAGOS.

Colaboratori - Topometrie: ANTONIAC IONELA A.

Faza: Proiect Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

- **Data elaborării: OCTOMBRIE 2021.**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 1205.00 mp fapt ce a generat P.U.Z.-ul de fata in scopul realizarii unei locuinte pe terenul proprietate în suprafata de 1205.00 mp, localizat in comuna Holboca, NC. 61680.

Zona studiata ce face obiectul acestui proiect se propune a se introduce in intravilan in vederea construirii unei locuinte individuale, amenajare circulatie auto si pietonale precum si bransamente utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata dupa cum urmeaza :

- localitatea are potential de dezvoltare, zona aferenta a parcelei studiate este de locuinte individuale si se cunoaste o tendinta de extindere.
- terenul este amplasat in proximitatea Mun. Iasi.
- realizarea constructiei se va face pe baza unor proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati ;
- Folosinta actuala a terenului este de teren extravilan- arabil.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va întocmi cu scopul de a determina: posibilitățile legale de realizare a construcției, relația cu contextul urban din zona proprietății, stabilirea regimului economic si tehnic în concordanță cu P.U.G. Com. Holboca și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum și cu legislația specifică în vigoare.

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementarea modului de utilizare a terenului.

În acest sens. P.U.Z.- ul își propune rezolvarea contextului urban în care se

**AXA ATELIER DE ARHITECTURA**
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.comProiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

realizează construcția și de asemenea, va determina regimul tehnico - economic ce se impune.

Derularea acestui proiect se impune ca necesitate, apreciindu-se profilul și potențialul de dezvoltare a teritoriului în discuție, precum și voința de a reda acestei zone, o estetică corespunzătoare, terenul fiind situat în vecinătatea UTR 9 – zona de locuințe individuale sau colective mici P- P+1, P+2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, zona construită necesită acțiuni de modernizare și restructurare.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este de a stabili criteriile de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior, care să valorifice specificul zonei.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată și nu este supus inundațiilor, viiturilor de apă din precipitații și alunecărilor de teren.

Documentația P.U.Z. se va întocmi respectând „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ G.M. 010- 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T nr.176/ N/ 2000 și va conține :

- piese scrise - documente, studii și avize,
- memoriu de prezentare,
- regulament local de urbanism,
- piese desenate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zonă a fost întocmită Documentație de Urbanism nr. 18/2003, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local HOLBOCA, NR. 94/17 decembrie 2009.

Concomitent, pentru întocmirea P.U.Z.-ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte, în urma cărora s-au elaborat unele documentații:

- studiul geotehnic,
- planuri topografice scara 1:500,
- delimitarea clară a aliniamentelor existente,
- identificarea situației juridice a terenurilor.
- informații obținute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a comunei Holboca;
- date culese de proiectant din teren.
- studiu propunere realizare PUG COMUNA HOLBOCA JUDEȚUL IASI, realizat de SC ARHITECTIS TRUST SRL IASI, anul 2019.

1.3. BAZA TOPOGRAFICA

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivelul Marii Negre.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

1.4. METODOLOGIE UTILIZATA

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridical a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (n.r 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului ;
- Codul Civil.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Holboca este situata in partea de Est a Mun. Iasi si in partea NE a Romaniei.

Zona urbană din comuna Holboca este rezultatul unei dezvoltari gradate a tesutului urban in functie de necesitatile socio-culturale.

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizarii echilibrate, Comuna Holboca va continua să se extindă pe terenurile disponibile, atât în interior cât și spre exterior, fiind necesare: modernizarea și extinderea rețelilor edilitare existente, a căilor de circulație și nu în ultimul rând înlocuirea vechilor construcții (fără valoare arhitecturală, degradate) cu construcții moderne care să răspundă noilor nevoi ale societății.

Prezenta documentație urmărește integrarea imobilului construit în zonă și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetic.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Comuna Holboca are o suprafață administrativă de 5004 ha, în prezent fiind alcătuită din 7 sate: Holboca, Dancu, Orzeni, Cristesti, Rusenii Vechi și Valea Lunga. Suprafața de teren intravilan este repartizată după cum urmează (conform PUG HOLBOCA, nr. 94/17 decembrie 2009).

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în extravilanul Comunei Holboca, NC 61680, CF 61680.

Toate localitățile componente au în intravilan zone de lotizări cu diferite funcțiuni: locuire, agrozootehnică, unități industriale, instituții publice și servicii, gospodărie comunală, construcții tehnicoedilitare, zone verzi și terenuri de sport.

În componența intravilanului intră toate trupurile aflate pe teritoriul administrativ al comunei, cuprinzând atât zonele construite cât și o serie de trupuri incluse în intravilan și care din diferite motive de ordin financiar sau tehnic nu au putut fi realizate în vatra satului (cantoane silvice, ocoale silvice, rezervoare, etc).

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) și R.L.U. al Comunei Holboca aferent, terenul studiat se afla în vecinătatea UTR – 9 și este localizat în partea de NV a comunei, accesul se realizează din De747.

Potrivit reglementărilor planului urbanistic al comunei Holboca, terenul se afla în extravilanul localității.

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date, nu va fi nevoie de o amplă sistematizare verticală, însă se vor respecta condițiile impuse de studiul geotehnic și de stabilitate.

Această unitate teritorială se va numi - **LA1** - Zonă locuințe individuale și colective situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu.

Amplasamentul nu se afla în zona unor monumente istorice.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamentul studiat este localizat în Com. Holboca, Jud. Iasi.

Zonă apelor, pădurilor și terenurilor neproductive.

Zona apelor se încadrează în bazinul inferior al Bahluiului la varsarea în Jijia. Teritoriul comunei Holboca este străbătut de la nord la sud de raul Jijia iar de la est la vest de raul Bahlui. Alte cursuri care străbat comuna sunt: Paraul Orzeni și Chirita. Lacul de acumulare Chirita este amplasat în vecinătatea localităților Dancu și Valea Lunga.

Pe toată suprafața comunei există apă subterană cantonată în pachetul granular permeabil. Amplasamentul studiat apă subterană este prezentă la adâncimi mai mari



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

de 5.50 m, având un caracter și nivel variabil în funcție de regimul pluviometric și descărcările din munte.

Zonă spațiilor verzi, sport, agrement.

Aspectul general al comunei Holboca se prezintă sub forma unor terase / platouri, cu o ușoară înclinare spre Sud, brazdate de văi consecutive adânci și cu versanți de diferite înclinații afectați de eroziune de suprafață și de alunecări stabilizate și semistabilizate.

Cadrul natural al zonei este un teren plan, nefiind necesare lucrări de sistematizare verticală și orizontală.

2.3. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform studiului geotehnic întocmit de ing. Diaconu Iulian, pe amplasamentul viitoarei investiții s-a executat 1 foraj geotehnic până la 6.00 m față de cota de suprafață.

Stratificarea este prezentată în detaliu în studiul geotehnic.

Studiul recomandă ca fundarea să se facă direct la adâncimea de 1.5m de la nivelul terenului amenajat.

Adâncimea de îngheț este de 0.90 m.

Conform P100-1/2013 și STAS 11100/1-77, amplasamentul se află în zona seismică "C", având coeficientul de seismicitate $K_s = 0,25$, perioada de colț $T = 0,7\text{sec}$, echivalând cu gradul seismic $MSK = VIII$.

2.4. CONDIȚII CLIMATICE

Regimul climato-meteorologic este caracterizat prin temperaturi medii anuale de $9,6^\circ$ și cantități medii de precipitații de 517,8 mm, regim ce corespunde unei clime continentale de dealuri și păduri cu altitudine de 200-800 m. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. -20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. $+39^\circ\text{C}$ în cele de vară. Umiditatea relativă a aerului este de 70% cu scăderi de până la 62% în lunile de vară.

Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

CONSIDERAȚII ASUPRA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul viitoarei investiții se află în partea de NV a comunei Holboca, accesul realizându-se din De 747.

Suprafața studiată prin P.U.Z. este de 1205.00mp.

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice, liber de sarcini.

Terenul studiat are număr cadastral 61680 iar dreptul de proprietate asupra lui este înscris în Cartea Funciara 61680.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

2.5. CIRCULATIA

Teritoriul administrativ al comunei Holboca este

Teritoriul administrative al comunei Holboca este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drum judetean 249A;
- cale ferata Iasi-Ungheni.

Terenul aflat în discuție este delimitat de o cale de de acces, principala De747 (drum betonat). Amplasamentul studiat are acces auto si pietonal aferent laturii de Nord.

În zona proprietății **CHIRIAC LUCIAN**, drumul betonat De747 este de 2 benzi de circulație (aprox 6.0 m) circulația auto desfasurandu-se cu dificultate. Redimensionarea tramei stradale si profilarea acesteia conform standardelor de proiectare in vigoare nu face obiectul acestui studiu insa s-a avut in vedere la retragerea aliniamentelor stradale propuse pentru amplasamentul studiat. Căile de comunicații se vor organiza pe baza altor studii care vor fi realizate de Primaria Holboca.

2.6. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Holboca – terenul se afla in extravilanul comunei.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

2.7. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata este neconstruită. Amplasamentul este liber de construcții și beneficiază de împrejmuire din gard de plasă. Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

- Spre N – drum betonat De747;
- Spre S - prop. privata nr. cad. 61681;
- Spre V - prop. privata nr. cad. 61765;
- Spre E - prop. privata nr.cad. 64942 .

DISTANȚELE FAȚĂ DE CLĂDIRILE ÎNVECINATE

- Pe latura de N a amplasamentului este mărginit de drumul De747 iar distanta de la limita proprietatii la axul drumului este de : 5.77m respectiv 7.74 m, iar distanta de la limita zonei construibile pana la axul drumului este 11.00 m.
- Pe latura de S a amplasamentului este marginit de proprietatea privata numar cadastral 61681, distanta de la limita proprietatii la limita edificabila este de 5.00m.
- Pe latura de V a amplasamentului este marginit de proprietatea privata NC 61764, distanta de la limita proprietatii la limita construibila este de 3.00 m.
- Pe latura de E, amplasamentul este marginit proprietate privata NC



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iasi, jud. Iasi
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

64942, distanta de la limita proprietatii la limita edificabila este de 3.00m .

2.8. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baaz datelor obtinute de la Comisia Judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutreburilor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa ;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential ;
- Conform P100-1/2013 și STAS 11100/1-77, amplasamentul se află în zona seismică "C", având coeficientul de seismicitate $K_s = 0,25$, perioada de colț $T = 0,7\text{sec}$, echivalând cu gradul seismic MSK= VIII.

2.9. ECHIPAREA EDILITARA

La drumul De 747 avem următoarele utilități:

- rețeaua electrică de joasă tensiune, montată suprateran ;
- zona studiata nu dispune de iluminat stradal ;

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

- rețea de apă potabilă realizată îngropat.
- fantani realizate pe proprietatea private.

CANALIZAREA APELOR UZATE

- canalizarea apelor uzate se realizeaza in zona prin intermediul unei fose septice vidanjabile – apele pluviale se scurg liber pe suprafata terenului prin intermediul rigolelor.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- in prezent, comuna Holboca este bransata la rețeaua de gaze naturale EON-DELGAZGRID SA

TELECOMUNICATII

- rețeaua de telecomunicatii a Comunei Holboca se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane si interurbane.
- amplasamentul nu este strabatut de rețele subterane sau supraterane de telecomunicatii.

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii.

Zona studiata nu este complet echipata edilitar, iar infrastructura este de tip centralizat, organizata in zone/ sectoare.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

3.0. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Comunei Holboca este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

Aerul

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in lunile de vara la inceputul si sfarsitul zilei cand se creeaza blocaje de circulatie.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi sau solizi (SO₂, NO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct de la sursa.

Apa

Apele de suprafață

Comuna Holboca este strabatuta de la nord la sud de raul Jijia iar la est de raul Bahlui. Alte ape : paraul Chirita si paraul Orzeni, lacul de acumulare Chirita.

Conform studiilor hidrotehnice in zona apa subterana este cantonata in formatiunile permeabile cuaternare la adancimi de peste 6,00 m, avand caracter si nivel variabil, in functie de regimul pluviometric si descarcările din amonte (ape de infiltratie). Deși prin infiltratie sunt dizolvate o serie de saruri, apa subterana de aici nu prezinta agresivitate sulfatica sau magneziana.

Solul

a) Poluarea solurilor

Pentru teritoriul comunei nu exista date care sa confirme poluarea certa a solurilor. Potentialele surse de poluare a solurilor din teritoriul studiat sunt de natura biologica.

Principalul factor care poate cauza poluarea solurilor este depozitarea intamplatoare pe sol a deseurilor menajere si a reziduurilor si dejectiilor zootehnice.

In ceea ce priveste deseurile menajere, incepand cu data de 16 iulie 2009 s-a sistat depozitarea deseurilor in toate comunele, astfel incat, la sfarsitul anului 2009, in județul Iasi nu mai existau in exploatare depozite rurale neconforme.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19778526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

În prezent, pentru deșeurile rezultate în comuna Holboca, Primăria comunei are încheiat contract de prestări servicii cu operatorul autorizat S.C. GIREXIM S.A. IASI, în vederea colectării, transportului și eliminării controlate a deșeurilor menajere.

Cu toate că în prezent pe teritoriul comunei este asigurată preluarea deșeurilor menajere, se menține încă obiceiul depozitării la „voia întâmplării” a deșeurilor menajere și a gunoiului de grajd în imediata vecinătate a vetrei satelor, pe marginea drumurilor din hotar, la liziera pădurii, de-a lungul drumurilor județene care străbat comuna..

Nivelul fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre și dinspre Municipiul Iași. Valorile înregistrate se înscriu în limitele admise (până la 60 dB).

Concluzii

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

- zona nu este poluată,
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este „mediu” în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

După cum am arătat în capitolele de mai sus, zona studiată este extravilana, neconstruită, conform Planului Urbanistic General care a reglementat modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție bună, într-o zonă periferică a satului Dancu.

Ca obiectiv cu potențial poluant în zonă pot fi considerate DJ 249A și calea ferată Iași- Ungheni, cu flux de autovehicule mare și cu o potențială dezvoltare pe viitor.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

În zona amplasamentului nu există valori de patrimoniu sau monumente.

3.1. DISFUNCTIONALITATI

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamează soluții de eliminare sau remediere :

- gradul redus de racordare a construcțiilor și a terenurilor la rețelele de alimentare cu apă și canalizare ;
- gradul de încărcare foarte mare al rețelelor electrice determină pierderi



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

in conductori (dimensionarea rețelilor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea) ;

- grad de telefonizare scăzut ;
- poluarea apelor ;
- nivelul de dezvoltare economică destul de redus;
- lipsa multor dotări necesare ;

In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :

- dotări edilitare inexistente;
- starea drumurilor care necesită modernizări și reparații pentru a fi reduse la nivelul cerințelor.

3.2. NECESITATI SI OPTIUNI

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului comunelor din Județul Iași.

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume :

- modernizarea și amenajarea De747 ;
- crearea unei rețele edilitare locale la nivelul standardelor internaționale.

3.3. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Organele administrative locale ale Comunei Holboca, cât și populația promovează acest tip de dezvoltare, rezolvări punctuale în teritoriul orașului, oferind avantaje atât investitorilor cât și autorităților locale.

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

- valorificarea superioară a terenurilor - care implică generarea o creștere a prețului terenurilor înconjurătoare, o creștere a taxelor, impozitelor și veniturilor bugetare,
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitară,
- intensificarea procesului de urbanizare.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în imediată apropiere a DJ 249A și situarea la periferia Mun. Iași.

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

AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.comProiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3 – Surse de documentare.

Beneficiarul investiției a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prespectiv necesare.

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

- pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității ;
- se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zona și se vor găsi soluții pentru a suplini lipsa celor insuficient dezvoltate,
- se va păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare (apa - canalizare, gaze, electricitate și telefonie).

De asemenea au fost constatate și o serie de **disfuncționalități**:

- zona de protecție precară în zona străzii, pe una sau pe ambele laturi.

4.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla în extravilanul comunei Holboca.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat în extravilan;
- sunt premize ca în viitorul apropiat să se extindă rețelele electrice, gaz metan, alimentare cu apă, canalizare și telecomunicații.
- starea actuală a drumului aferent amplasamentului este neconformă existenței posibilității modernizării acestuia.

În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Comuna Holboca) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație.

Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al Comunei Holboca – aprobat de către Consiliul Local Holboca, reglementează suprafața de teren studiată ca teren arabil în extravilan.

Realizarea viitoarei investiții va determina modificări ale reglementărilor PUG-ului, la nivelul acestei zone funcționale.

15	Efectuare P.U.Z. – Introducere teren proprietate din extravilan în intravilan pentru construire locuința, imobil situat în Jud. Iași, com Holboca, CF – 61680, NC – 61680 BENEFICIAR: CHIRIAC LUCIAN
----	---



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric și sit arheologic se institue zona sa de protective, prin care se asigura conservarea integral a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe vertical, deoarece terenul este plat.

Nivelul panzei freatice este scazut, nu implica solutii special de fundare.

Condițiile de clima (temperat continental cu influente submediteraneene) nu implica problem pentru realizarea obiectivului propus.

Amplasamentul nu prezinta multe elemente atractive naturale, dar câteva dintre acestea pot fi valorificate: perspectiva directa spre Lacul Chirita, elementele propuse prin acest PUZ pot crea o directie a rezolvarii arhitecturale in zona aflata neconstruita.

4.4. ORGANIZAREA CIRCULATIE

Amplasamentul are acces direct din drumul De 747.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și avand in vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor PUG HOLBOCA :

- De747 va avea un profil de 9.00m cu carosabil de 6.00m cu trotuare de 1.00 m pe ambele sensuri de circulatie, rigola pentru scurgerea apelor pluviale pe un singur sens de circulatie iar pe celalat o caseta de rețele edilitare subterane de dim.1.00m.

Prin acest P.U.Z., se propune:

Accesibilitatea pe amplasament și înscrierea în circulație se face din ambele cai de acces De747.

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

4.5. INTRAVILAN PROPUS. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin planul urbanistic zonal se prevede introducerea terenului in suprafata de 1205.00mp in intravilan si schimbarea functiunii zonei, cu scopul construirii unei locuinte.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
 Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
 șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
 C.U.I. 19776526/10.08.2008
 email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
 Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
 Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN

BILANT TERITORIAL: PROPRIETATE CHIRIAC LUCIAN, CNP 1790902221151								
Zone functionale	Existent				Propus			
	Extravilan		Intravilan		Extravilan		Intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zonal - locuinta individuala							1.205,00	100%
din care:								
a) constructii;	-	-	-	-	-	-	88.15	7.31
b) spatii verzi;							990.00	82.15
c) alei pietonale, parcar.							126.85	10.54
Circulatii: strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotoare, plantatii de aliniament)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona arabil	1.205,00	100%	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.205,00	100%	-	-	-	-	1.205,00	100%

4.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul face parte din intravilanul, Comunei Holboca.

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.

Suprafața totală 1205.00mp.

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile PUG HOLBOCA viitoarei investiții cuprinde următoarele zone funcționale :

- **Zona LA1 – locuinta individuala – 1205.00mp;**
- **Constructii S+P+1^E+M, cu inaltime maxima la cornisa de 9.00m.**
- **Circulatii – alei pietonale, parcar – 126.85mp.**



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

Sunt prevazute imprejmuiiri atat spre drumul principal existent care va avea o inaltime de maxim 2.00m din care soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata de gard viu cat si cele dinspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50m.

- **Categorii de interventii urbanistice**
 - Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul incintei, parcaje autoturisme.
- **Reglementari**
 - Edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :
 - 11.00m fata de axul caii de acces De747 ;
 - 5.00 m fata de limita posterioara a parcelei ;
 - 3.00 m fata de limitele laterale (stanga-dreapta).
 - Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiei publice ;
 - Folosirea unor materiale de constructie durabile cu finisaje moderne ;
 - Plantarea ornamentala si de protectie min. 30% din incinta viitoarei investitii ;

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Zona LA1- locuinte individuale

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 1.05

4.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Racordurile la rețelele existente in zona se vor realiza ingropat, dupa caz.

ALIMENTAREA CU APĂ

Necesarul de apa va asigura :

- Alimentarea cu apa potabila a locuitorilor casei ;
- Idatul spatiilor verzi ;
- Stropitul si spalatul platformelor din incinta proprietatii.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura de la rețeaua de apa a comunei Holboca in momentul extinderii conform avizului emis de APAVITAL SA.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de Protectie a Mediului Iasi si Apele Romane.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si a normativelor in vigoare precum si a avizelor necesare.

CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre rețeaua de canalizare a comunei Holboca in momentul extinderii conform avizului emis de S.C. APAVITAL S.A.

Dupa caz, se va realiza si prin instalarea unei fose vidanjabile respectand O.M.S. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viat al populatiei.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare precum si a avizelor necesare.

CANALIZAREA APELOR PLUVIALE

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA SI GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racodarea la rețeaua de distributie de gaze naturale existenta din comuna Holboca.

La executarea rețelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, rețea telefonica etc. si pentru aceasta trebuie lasate spatiile necesare pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Holboca.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem LEA, in masura in care rețeaua existenta o permite si cu acordul detinatorului si alimentarea prin intermediul unui post trafo al viitoarei locuinte.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Prin acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standarde nationale ;
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste ;



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat ;
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor Chestionarului Energetic.

ILUMINATUL EXTERIOR

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

TELECOMUNICATII

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reseaua de telecomunicatii va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate.

4.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei locuinte;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acesteia;

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

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

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în sistemul municipal de canalizare.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al Comunei Holboca.

POLUAREA AERULUI

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de esapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil misrosuri neplacute.

Calitatea aerului trebuie mentinuta la cote superioare prin controlarea emisiilor de substante rezultate in urma arderii combustibililor folositi pentru incalzire.

Prin functiunile propuse, in zona nu vor exista surse de zgomot, vibratii si radiatii de natura sa constituie un factor de poluare.

Toate spatiile libere dintre constructii vor fi inierbate, iar in zona spatiului de protectie a drumurilor se vor planta arbori, realizandu-se o perdea de protectie.

Mentinerea calitatii mediului intre 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).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie sa se faca 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)
- elaborarea si aplicarea unui sistem legislativ pentru protectia calitatii aerului, la nivel national si local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calitatii mediului.

FAZA DE EXPLOATARE A VIITOAREI INVESTITII

Efectul produs de vehiculele riveranilor este redus.

• POLUAREA SONORA

Sursele de poluare la nivelul viitoarei locuinte provin din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica etc (nivel redus).

MASURI DE REDUCERE A POLUARII SONORE

Avand in vedere ca dezvoltarea zonei s-a facut fara sa tina seama de o serie de implicatii asupra mediului inconjurator, se propune:

- mentinerea intr-o perfecta stare de functionare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- intretinerea carosabilului;
- amenajarea si intretinerea spatiilor plantate ca si plantarea de specii cu frunze persistente care sa asigure protectie tot timpul anului.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.draqosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiilor de parcare se vor planta arbori și gard viu.

• **POLUAREA APEI DE SUPRAFATA SI A PANZEI DE APA FREATICA**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Apele reziduale ce contin poluanti biologic se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi polate biologic.

Nu sunt necesare epurarea si preepurarea apelor uzate.

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane

În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora.

• **POLUAREA SOLULUI**

FAZA DE CONSTRUCTIE A CLADIRII AFERENTE VIITOAREI INVESTITII

Definitor la impactul solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la dustrugeea solului ;
- amenajarea cii de acces in asa fel incat a se limita tasarea si distrugerea solului ;

MASURI DE REDUCERE A DEGRADARII SOLULUI

Se are în vedere:

- modernizarea gestiunii deșeurilor, dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora de către proprietari, și ridicarea lor ritmică;

FAZA DE EXPLOATARE A VIITOAREI INVESTITII

- **POLUAREA CU APA** : apele uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **ACUMALARI DE ZAPADA** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitorul ansamblu de locuinte conduce teoretic, in unele puncte, la acumalari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **POLUARE CHIMICA** : nu este cazul.
- **POLUARE RADIOACTIVA** : nu se vehiculeaza materiale radioactive.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din rețeaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risn natural- alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de studiul geotehnic realizat de ing. Iulian Diaconu, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren:

- teren stabil (relief de campie, panta inexistentă, nivelul panzei freatice mai mare de 5.50 m) ;
- nu sunt semnalate manifestari de instabilitate activa sau stabilizate ; nu sunt prezente beciuri, hrube ;
- amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau a inundatiilor ;

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cadirii din incinta proprietatii cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inalțimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- suprafata plantata va insuma min. 30% din suprafata totala a terenului.

- **Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul căilor de comunicatii si al rețelelor edilitare majore**

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicatii pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- întreținerea carosabilului,
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore pot fi eliminate prin:

- realizarea ingropata a rețelelor aeriene de cablu- Tv.

4.9. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 1205.00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- teren proprietate private a persoanelor fizice avand NC 61680 si suprafata de 1205.00mp.

5.0. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Amplasamentul studiat în suprafață totală de **1205,00mp** este în proprietatea privată a beneficiarului **CHIRIAC LUCIAN si CHIRIAC OANA RALUCA**.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776528/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La nord: drum De 747, domeniu public ;
- La sud: proprietate privata persoana fizica, NC 61681 ;
- La vest: proprietate privata persoana fizica , NC 61765 ;
- La est: proprietate privata persoana fizica, NC 64942.

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

5.1 MODUL DE ELABORARE AL LUCRĂRII

Lucrarea va fi elaborată de un colectiv interdisciplinar (arhitecți, ingineri, geotehnician, topograf) coordonat de șeful de proiect.

Redactarea grafică, editarea materialelor scrise și desenate se va face de către elaborator, asigurându-se unitatea de prezentare, și deasemenea :

- vor avea loc consultări cu specialiștii din cadrul Primăriei Comunei Holboca și ai Consiliului Județean Iași,
- lucrarea va ține seama de metodologia impusă de legislație și normative, eventualele modificări se vor face numai cu acceptul proiectantului.

5.2 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul – Efectuare PUZ – introducere teren proprietate din extravilan in intravilan pentru construire locuinta - nu se inscrie in propunerile PUG – COMUNA HOLBOCA, introducerea in intravilan si stabilirea regulamentului zonei fiind motivul pentru cae a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de extindere a zonelor de locuire.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ **Efectuare PUZ – introducere teren proprietate din extravilan in intravilan pentru construire locuinta** ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);
- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransare a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei de construire si a proiectului PUZ aprobat ;



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

• Realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul : „ **Efectuare PUZ – introducere teren proprietate din extravilan in intravilan pentru construire locuinta** ”

- Autorizarea executarii pe parcela studiata a constructiei inscrise in conditiile de functionalitate prevazute ;
- Respingerea unor solicitari de construire pe parcela studiata, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

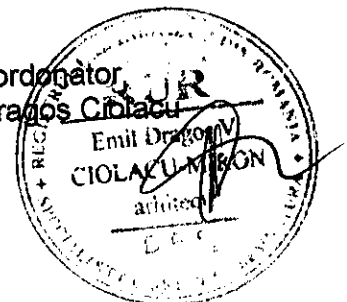
- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- structurarea spațial- volumetrică și funcțională a zonei;
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

4.1 ANEXE. Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Rotaru Bogdan – Andrei



Coordonator,
arh. Dragos Ciolacu





AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

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

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

Utilizarea functională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa nr.2 : **REGLEMENTARI – ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, RESTRICTII TEHNICE.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri și înscrisi în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă (art. 8 din R.G.U.)

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției de Cultură și Patrimoniu al județului Iași.

5. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

a. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va face prin:

- îndepărtarea apelor uzate/ menajere se va face prin rețeaua de canalizare/ fosa ;
- este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (incinte, străzi, etc) a deșeurilor și apelor uzate,
- precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații amenajate, asigurându-se evacuarea lor periodică;

b. Alimentarea cu apă potabilă a construcției se va face prin:

- rețeaua de alimentare cu apă potabilă / fantana,
- Rețelele de distribuție se vor proteja prin :
 - instituirea zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare,
 - asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile private și publice:
 - 50 l / om / zi - instalații locale,
 - 100 l / om / zi - instalații centrale,
 - în caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
 - întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă - distribuția apei trebuie să fie continuă,
 - interzicerea racordării rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

6. SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

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

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

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau proprietate individuală prin pubele moderne(PP), cu roțile, în saci din material plastic(după o sortare prealabilă).

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

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

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

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

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc

8. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

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

• **Amplasarea fata de drumurile publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc) in zona drumurilor publice se va face conform art.18 din R.G.U.

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

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

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

• **Amplasarea fata de aliniament**

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

Aliniament – linia de demarcatie între terenurile aparținând drumurilor publice și cele aparținând domeniului privat.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de aliniament;

Distanța dintre limita construibilă și drumul De747 este de 11.00 m ax drum NV, fata de limita de proprietate din NE este de 3,00 m, față de proprietatea privată din SV este de 3.00m și 5.00m fata de proprietate privată SE.

- înscriere în regimul de aliniere existent,
- facilitatea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă,
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil precum și art 24 – R.G.U.

- 2,00 m – pentru ferestre de vedere, balcoane și alte lucrări asemănătoare, față de limita de proprietate;
- 0,60 m - pentru ferestre de vedere, balcoane și alte lucrări asemănătoare, neparalele cu limita de proprietate;

• **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII**

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

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

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

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

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

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27- R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico—edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare individuală sau de grup.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă.

Lucrările de modificare și/ sau racordare a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile competente.

11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

- **Parcelarea**

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii, conform art.30 – R.G.U.

- Front stradal : minim 12.00 m (constructii izolate) ;
- Suprafata minima a parcelei : 250 mp (constructii izolate) ;
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei ;

Se vor menține forma și dimensiunile existente ale terenului.

• **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR**

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

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor funcționale, iar limitarea regimului de înălțime se datorează suprafeței mici a proprietății și a prezentei lucrărilor tehnico - edilitare în imediata vecinătate.

• **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (vezi articolul 32 din Ghidul R.L.U.)

Prescripțiile vor urmări:

- armonizarea construcțiilor noi potrivit zonei (finisaje, proporții plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul de acoperire),
- îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne,
- racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

12. REGLEMENTARI PRIVIND AMPALSAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMURI

PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele vor fi organizate exclusiv în incintă

SPAȚII VERZI

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spații verzi este de 30 % din suprafața destinată funcției.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

ÎMPREJMUIRI

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conf. funcției prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

13 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FAȚĂ DE OBIECTIVELE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.

Nu este cazul pentru această documentație.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Destinația terenurilor și construcțiilor

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conf. Funcției prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele Locale aferente planurilor de urbanism.

Generalități :Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone funcționale :

ZONA L – locuințe individuale ;

CIRCULATII – strazi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, spații verzi de aliniament) – existente și modernizate ;

III.1 Utilizare funcțională

ZONA LA1 – locuințe individuale S+P+1^E+M

- UTILIZARI ADMISE :

- nivel în regim de construcție discontinuu.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI :

36	Efectuare P.U.Z. – Introducere teren proprietate din extravilan în intravilan pentru construire locuința, imobil situat în Jud. Iași, com Holboca, CF – 61680, NC – 61680 BENEFICIAR: CHIRIAC LUCIAN
----	---



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 20 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

III.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE EDILITARA SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR :

- parcelele au suprafata minima de 300.00 mp ;
- adancimea parcelei exte mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia ;
- unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei 75°.- 105°

ALINIAMENT :

Zona LA1 - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

Zona LA1 - amplasare fata de aliniament variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

-retragerea fata de aliniament este de minim 11.00m fata de axul caii de acces De747.

-distanțele se pot majora in cazul protejării unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situate mai retras, pentru a nu se creea noi calcane;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI :

Zona LA1 - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

-in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;

-cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,00 m;

-cladirile izolate se vor putea retrage fata de limitele laterale ale parcelei si cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 2,00 m conf. Codului civil; in conditiile in care retragere fata de una din limitele laterale va fi de minimum 3.00 m



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

pentru accesul pompierilor la curtea din spate, iar diferenta de distanta corespunzand inaltimei pe latura cu retragere de 2,00 m este preluata de retragerea mai mare a vecinului;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.00 m

Zona LA1 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri. La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**
Zona LA1 - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

- **CIRCULATII SI ACCESE:**

Terenul studiat se invecineaza in partea de NV cu drum/cale de acces De747, la SV cu proprietate privata NC 61764 respectiv NC 61765, SE proprietate privata NC 64942.

In cazul de fata accesul carosabil se va face din De747.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr.50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Holboca :

- pentru De 747 corespunzator unui drum secundar in localitate, respectiv cu un carosabil de 6.00 m, o rigola de 1,00m latime, o caseta subterana pentru retele edilitare si doua zone pietonale de 1.00 m fiecare .

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Zona LA1- pentru aceste zone, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (afereente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776528/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

• **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**

Zona LA1 – locuinte individuale S+P+E+M – cu inaltime maxima la coama/cornisa de 9.00m.

Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Conditii de echipare edilitara

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din reseaua comunei Holboca in momentul estinderii acesteia conform avizului emis de APAVITAL SA dar si din fantana proprie.
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si evacuate in sistemul centralizat al comunei Holboca in momentul extinderii retelei de canalizare APAVITAL SA si prin intermediul unei fose septice pozitionata conf. OMS 119 / 2014.
- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin intermediul burlanelor si vor fi deversate pe spatiile verzi.
- alimentarea cu energie electrica se propune a se realiza din reseaua de medie tensiune a com. Holboca.

• **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini ;
- Procentul minim al spatiilor verzi pentru parcela studiata va fi de minim 30% ;

• **IMPREJMUIRI:**

- Imprejmuirea la strada va avea inaltimea de maxim 2.00m din care soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata de gard viu;
- gardurile dinspre cladirile limitele separative vor avea inaltimea de maxim 2.50m si vor fi opace.

III.3. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

LA1 - P.O.T. maxim = 35%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

LA1 - C.U.T. maxim pentru înălțimi S+P+1E+M - 1,05 Adc.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant de specialitate: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 26/2021 Faza P.U.Z.
Beneficiar: CHIRIAC LUCIAN
Obiectiv: P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.- ului se face numai în cazuri bine justificate, prin actualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în Comisia de Urbanism a Primăriei Comunei Holboca, și cu acordul proiectantului.

IV. - RECOMANDĂRI

ARTICOLUL 1 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z. - ului.

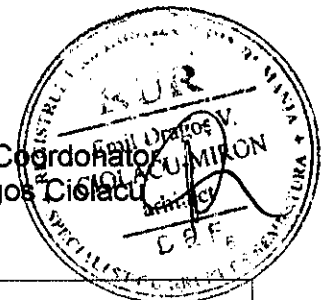
Se vor întocmi studii geotehnice pentru toate lucrările de construcții.

V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune o Unitate Teritorială de Referință **LA1 – LOCUINTE INDIVIDUALE**



Întocmit,
arh. Rotaru Bogdan-Andrei



Coordonator
arh. Dragos Ciolacu

40 Efectuare P.U.Z. – Introducere teren proprietate din extravilan in intravilan pentru construire locuinta, imobil situat in Jud. Iasi, com Holboca, CF – 61680, NC – 61680
BENEFICIAR: CHIRIAC LUCIAN