

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

EFFECTUARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ

Intravilan Sat Holboca, județul Iasi, conform Plan situatie, CF – 67384, NC 67384.

BENEFICIAR: FILON IOAN ALEXANDRU

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


URBANISM : AXA ATELIER DE ARHITECTURA, Coordonator – arh. Ciolacu Dragos.

TOPOMETRIE : ing. Antoniac Ionela A

GEOTEHNIE : ing. Diaconu G

2

MARTIE 2022

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 35 din 2022

Beneficiar: FILON IOAN ALEXANDRU

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant general: SC RO-ARC-LINE SRL

Proiectant de Specialitate: arh. Dragoș Ciolacu



Obiectul: ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ, BRANȘAMENTE REȚELE"

Amplasament: Jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, NC 67384

3

LISTĂ SEMNĂTURI:

Coordonator urbanism: Arh. Dragoș Ciolacu



SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

OPIS P.U.Z

Denumire	Nr. Pag.
ACTE	
Certificat de urbanism (copie)	4
Act de Proprietate (copie legalizată)	4
Extras Carte Funciara actualizata	2
Extras Ortofotoplan	2
STUDII DE SPECIALITATE	
Studiu Geotehnic și de Stabilitate + Ref. De Verificare la cerința Af.;	12
Ridicare Topografică vizată OCPI;	4
PROIECTE PE SPECIALITATI	
<i>URBANISM - PARTE SCRISA</i>	
Foaie de capat	1
Lista de responsabilitati	1
Opis	2
Borderou piese scrise si desenate	2
Volumul 1 Memoriu prezentare	26
STUDII DE SPECIALITATE	
Ridicare topografica vizata OCPI	2
<i>URBANISM- PARTE DESENATA</i>	
Plansa U0 – Plan Incadrare in zona si Teritoriu	1
Plansa U1 – Situatie existenta	1
Plansa U.2 – Reglementari Urbanistice - Zonificare	1
Plansa U.3 – Mobilare Urbana	1
Plansa U.4 – Reglementari edilitare	1
Plansa U.5 – Proprietate asupra terenurilor	1
Plansa U.6 - Perspective	1
Plansa U.7 - Perspective	1
NUMAR TOTAL PLANSE	108

Întocmit,
arh. Rotaru Bogdan-Andrei



Coordonator
arh. Dragos Ciolacu



SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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,
- Aviz Alimentare cu apa/canalizare,
- Aviz alimentare cu energie electrică,
- Aviz Salubritate,

5

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roardline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

- Aviz DSV,
- Aviz Securitate la Incendiu,
- Aviz Protecție Civilă,
- Aviz DSP,
- Taxa RUR
- Studiu Geotehnic și Verificare Af,
- Ridicare Topografică vizată OCPI.

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 împrejmuiiri ;
11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială.

6

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roardline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

PIESE DESENATE

Planșa U.1	Plan incadrare in zonă 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	Reglementari edilitare	sc:1/500
Planșa U.6	Proprietate asupra terenurilor	sc:1/500
Planșa U.7	Perspective	
Planșa U.8	Perspective	

7



Întocmit,
arh. Rotaru Bogdan Andrei



Coordonator,
arh. Ciolacu Dragoș

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roardline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

VOLUMUL I:
MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea: EFECTUARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ.

Adresa: Jud. Iasi, Com. Holboca, CF – 67384, NC 67384.

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: MARTIE 2022.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 1146.00 mp fapt ce a generat P.U.Z.-ul de față în scopul realizării unei locuințe, clinică medicală veterinară cu spații de comerț pe terenul proprietate în suprafața de 1146.00 mp, localizat în comuna Holboca, NC. 67384.

Pentru zona studiată ce face obiectul acestui proiect se propune a se schimba destinașia UTR-ului în scopul construirii unei locuințe individuale, cabinet medical veterinar, spații comerț, amenajare circulație auto și pietonale în interiorul parcelei (domeniu privat) cât și bransamente utilități.

Realizarea obiectivelor propuse se justifică după cum urmează :

- localitatea are potential de dezvoltare, zona aferentă a parcelei studiate este de locuințe individuale și se cunoaște o tendință de extindere.

- terenul este amplasat în proximitatea Mun. Iasi.


- realizarea construcției se va face pe baza unor proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați ;

- Folosința actuală a terenului este de teren 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 și 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.

8

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

P.U.Z.- ul își propune rezolvarea contextului urban în care se 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 4 – zona de locuinte individuale sa colective mici P- P+1, P+2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, zona construita necesita 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 locala si generala asigurata și nu este supus inundațiilor, viiturilor de apa 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 Documentatie de Urbanism nr. 18/2003, faza PUG aprobata prin Hotararea 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.
- informatii obtinute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a comunei Holboca;
- date culese de proiectant din teren.
- studiu propunere realizare PUG COMUNA HOLBOCA JUDETUL IASI, realizat de SC ARHITECTIS TRUST SRL IASI, anul 2019.

1.3. BAZA TOPOGRAFICĂ

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelul Marii Negre.

1.4. METODOLOGIE UTILIZATA

Proiectul are la baza :

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

- 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 situată în partea de Est a Mun. Iasi si in partea NE a României. 10


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 rețelelor 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.

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 si Valea Lunga. Suprafața de teren intravilan este repartizată după cum urmează (conform PUG HOLBOCA, nr. 94/17 decembrie 2009).

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în Intravilanul Comunei Holboca, NC 67384, CF 67384.

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 află în UTR – 4: zonă compusă din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprinde locuințe individuale sau colective mici P, P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu situate în zone de versant și este localizat în partea de Sudică a comunei, accesul se realizează din DC20.

Potrivit reglementărilor planului urbanistic al comunei Holboca, terenul se află în intravilanul localității Holboca.

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 - **M** - Zonă mixtă (Locuire și Servicii), în baza necesităților beneficiarului care dorește construirea unei locuințe individuale și o clinică medicală veterinară cu spații comerț, beneficiarul având profesie liberală – medic veterinar.

Amplasamentul se află în zona unor monumente istorice.

11

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 Chirița. Lacul de acumulare Chirița 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 de 5.50 m, având un caracter și nivel variabil în funcție de regimul pluviometric și descărcările dinămonte.

Zonă spațiilor verzi, sport, agrement.

Aspectul general al comunei Holboca se prezintă sub forma unor terase / platouri, cu o ușoară înclinație 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.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

2.3. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform studiului geotehnic întocmit de ing. Diaconu Iulian, pe amplasamentul viitoarei investitii s-a executat 1 foraj geotehnic pana la 6.00 m fata de cota de suprafata.

Stratificatia este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

Studiul recomanda ca fundarea sa se faca direct la adancimea de 1.5m de la nivelul terenului amenajat.

Adancimea de inghet 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 scaderi 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 investitii se afla în partea de Sud a comunei Holboca, accesul realizandu-se din DC 20.

Suprafata studiată prin P.U.Z. este de 1146.00mp.

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

Terenul studiat are număr cadastral 67384 iar dreptul de proprietate asupra lui este înscris în Cartea Funciara 67384.

12


2.5. CIRCULAȚIA

Teritoriul administrativ al comunei Holboca este străbatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- Drum Judetean 249A;
- cale ferata Iasi-Ungheni.

Terenul aflat în discuție este delimitat de o cale de acces, principală DS1205 (drum asfaltat). Amplasamentul studiat are acces auto și pietonal aferent laturii de Sud.

În zona proprietății **FILON IOAN ALEXANDRU**, drumul asfaltat DS 1205 este de 1 banda de circulație (aprox 3.8 m) circulația auto desfasurandu-se cu dificultate. Redimensionarea tramei stradale și 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.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONȘTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

2.6. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Holboca – terenul se afla in Intravilanul 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 – proprietate particulara, situatie incertă (necesită actualizarea documentației cadastrale);

Spre S – cale de acces asfaltata DS 1205,

Spre V - PROPRIETATE Parohia Holboca 1, Biserica Sfantul Nicolae, Cimitir;

Spre E - prop. privata nr.cad. 67383 .

DISTANȚELE FAȚĂ DE CLĂDIRILE ÎNVECINATE

Pe latura de N a amplasamentului este marginit de proprietatea privata având o situație incertă, distanta de la limita proprietatii la limita edificabila este de 5.00m.

Pe latura de S a amplasamentului este mărginit de drumul DS1205 iar distanta de la limita proprietatii la axul drumului este de : 3.16m respectiv 10.45 m, iar distanta de la limita zonei construibile pana la axul drumului este 9.20 m respectiv 5,00 m distanța din limita edificabilă in aliniamentul stradal propus prin prezentul PUZ.

Pe latura de E a amplasamentului este marginit de proprietatea privată numar cadastral 67383, distanta de la limita proprietatii la limita edificabila este de 2.00m.

Pe latura de V a amplasamentului este marginit de proprietatea Parohia Holboca 1, Biserica Sfantul Nicolae, Cimitir, distanta de la limita proprietatii la limita construabila este de 3.00 m.

13

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 EDILITARĂ

La drumul DS 1205 avem următoarele utilități:

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

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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 rețelei comunale de colectare a apelor menajere – apele pluviale se scurg liber pe suprafata terenului prin intermediul rigolelor;

Sau:

- 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. 14

3.0. PROBLEME DE MEDIU


Calitatea globala a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Comunei Holboca este apreciata ca fiind bună 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.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERT"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cun 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 suprafata

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.

Solui

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 deșeurilor menajere si a reziduurilor si dejectiilor zootehnice.

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

In prezent, pentru deșeurile rezultate in comuna Holboca, Primaria comunei are incheiat contract de prestari servicii cu operatorul autorizat S.C. GIREXIM S.A. IASI, in vederea colectării, transportului si eliminării controlate a deșeurilor menajere.

Cu toate ca in prezent pe teritoriul comunei este asigurata preluarea deșeurilor menajere, se mentine inca obiceiul depozitarii la „voia intamplării” a deșeurilor menajere si a gunoiiului de grajd in imediata vecinatate a vetrei satelor, pe marginea drumurilor din hotar, la liziera padurii, de-a lungul drumurilor județene care strabat comuna..

Nivelul fonic

Ca si aerul, singurul poluator fonic din zona este traficul auto, generat de deplasările inspre si dinspre Municipiul Iasi. Valorile inregistrate se inscriu in limitele admise (pana la 60 dB).

Concluzii


Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezultă ca:

- zona nu este poluata,

- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Din cele prezentate rezultă ca nivelul de poluare a aerului cu gaze si pulberi este „mediu” in zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale inregistrate nedepășind

15

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERT"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

concentrațiile maxime admisibile.

După cum am arătat în capitolele de mai sus, zona studiată este localizată în intravilan, terenul studiat este neconstruit, conform Planului Urbanistic General care a reglementat modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiilor propuse beneficiază de o poziție bună, în zona centrală a comunei Holboca.

Ca obiectiv cu potențial poluant în zonă pot fi considerate DJ 249A și calea ferată Iasi- 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 există valori de patrimoniu sau monumente.

3.1. DISFUNCTIONALITATI

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă 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 în conductori (dimensionarea rețelelor 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 disfuncționalitățile specifice sunt :

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


16

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 Iasi.

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

- modernizarea și amenajarea DC 20 și DS 1205, în cazul în care Primăria Comunei Holboca va dezvolta proiecte de reabilitare a rețelei stradale, sunt prevăzute retrageri conform HG 525 respectiv documentația este avizată de normele PSI;
- crearea unei rețele edilitare locale la nivelul standardelor internaționale.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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 generează o creștere a prețului terenurilor înconjurătoare, o creștere a taxelor, impozitelor și veniturilor bugetare,
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitara,
- intensificarea procesului de urbanizare.

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

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.

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 află în intravilanul comunei Holboca.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat în intravilanul localității;
- sunt premise ca în viitorul apropiat să se extindă rețelele electrice, gaz metan, alimentare cu apă, canalizare și telecomunicații.

17

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

- starea actuala a drumului aferent amplasamentului este neconforma exista posibilitatea modernizarii 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 catre Consiliul Local Holboca, reglementeaza suprafata de teren studiata ca teren arabil in intravilan.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

Conditiiile 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: pozitia relativ centrală în cadrul comunei Holboca, elementele propuse prin acest PUZ pot crea o directie a rezolvarii arhitecturale in zona aflata neconstruita dar si o completare a functiunilor necesare in aria zonei studiate.

4.4. ORGANIZAREA CIRCULATIE

Amplasamentul are acces direct din drumul DS 1205.

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 :


DS1205 va avea un profil de 7.00m cu carosabil de 5.80m cu trotuar de 1.20 m pe un singur sens de circulatie, rigola pentru scurgerea apelor pluviale pe un singur sens de circulatie iar pe celalat o caseta de retele edilitare subterane de dim.1.00m. (Viitoarele investitii pentru reabilitarea retelei stradale se va efectua de catre Primaria Holboca, calea de acces se afla in jurisdicia Primariei Holboca).

Viteza de circuatie va fi limitata la 30 km/h pentru a limita pericolele unor posibile accidente.

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

Accesibilitatea pe amplasament și înscrierea în circulație se face din ambele cai de acces DS1205.

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

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	


Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERT"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

4.5. INTRAVILAN PROPUȘ. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea destinației terenului din UTR 4 – Zona compusă din subzone și unități de referință localizate în zone de cuprinde individuale sau colective mici P, P+1/2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu situate în zone de versant, în suprafață de 1146.00mp situat în intravilan și schimbarea destinației UTR-ului în UTR M, Zonă mixtă, în scopul construirii unei locuințe, clinică medicală veterinară și spații comerciale.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – FILON IOAN ALEXANDRU		
Zone funcționale	Existent	
Zonal 4 – zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici – P, P+1/2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu situate în zone de versant , din care:	INTRAVILAN - pășune	
	mp	%
Construcții	-	-
Spații verzi	1,146,00	100
Alei pietonale, parcări	-	-
Circulații: străzi carosabile și zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare, plantații de aliniament)	-	-
Teren intravilan (arabil)	1,146.00	100%

19

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede schimbarea destinației terenului în suprafață de 1,146.00mp situat în intravilan din UTR 4 în UTR M – Zona mixtă, în scopul construirii unei locuințe individuale, clinică medicală veterinară, spații comerciale, parcaje supraterane pe teren proprietate și bran,amente rețele edilitare.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ – FILON IOAN ALEXANDRU		
Zone funcționale	Propus	
Zonal M – Locuință individuală, clinică medicală veterinară, spații comerciale, parcaje la sol (in interiorul parcelei) și bran,amente rețele edilitare, din care:	INTRAVILAN – curți construcții	
	mp	%
Construcții	401.01	35.00
Spații verzi	491.40	42.88
Alei pietonale, parcări	229.20	20.00
Circulații / Suprafață cedată domeniului public: străzi carosabile și zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare, plantații de aliniament)	25.00	2.18
Teren intravilan (curți construcții)	1, 146.00	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 și gospodarie comunală.

Suprafața totală este de 1146.00mp.

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

Zona M – locuința individuală, cabinet medical veterinar, spații de comerț, parcaje supraterane pe teren proprietate și bran,amente rețele – suprafață teren 1146.00mp;

Construcții P+2E, cu înălțime maximă la cornișă de 9.00m, măsurat de la CTN din punctul cel mai înalt alterenului până în punctul cel mai înalt al parti-ului construit.


Circulații, alei pietonale, parcări – 229.20 mp.

Sunt prevăzute împrejmuiri atât spre drumul principal existent care va avea o înălțime de maxim 2.00m din care soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată de gard viu cât și cele dinspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțime de maxim 2.50m.

Categoriile de intervenții urbanistice

Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul incintei, parcaje autoturisme.

20

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

Reglementări

Edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :

- 9.20m fata de axul caii de acces DS 1205 ;
- 5.00 m fata de limita posterioara a parcelei ;
- 3.00 m fata de limitele laterale din Vest;
- 2.00 m fata de limitele laterale din Est;

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice ;

Folosirea unor materiale de constructie durabile cu finisaje moderne ;

Plantarea ornamentală și de protecție min. 30% din incinta viitoarei investiții ;

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Zona M- mixtă (locuire și servicii)

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 0.72/adc/mp

4.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racordurile la rețelele existente în zonă se vor realiza îngropat, după caz.

ALIMENTAREA CU APĂ

Necesarul de apă va asigura :

- Alimentarea cu apă potabilă a locuitorilor casei și utilizatorilor cabinetului medical veterinar;
- Udatul spațiilor verzi ;
- Stropitul și spălătul platformelor din incinta proprietății.

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

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


Soluția de alimentare cu apă se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului Iasi și Apele Române.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare precum și a avizelor necesare.

CANALIZARE

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

După caz, se va realiza și prin instalarea unei fose vidanjabile respectând O.M.S. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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 reseaua de distributie de gaze naturale existenta din comuna Holboca.

La executarea retelei 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, retea 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 reseaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Holboca.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem LEA, in masura in care reseaua 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 ;

- 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;

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

- 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 afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi ne semnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca 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 menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Prin funcțiunile propuse, în zonă nu vor exista surse de zgomot, vibrații și radiații de natură să constituie un factor de poluare.


Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, realizandu-se o perdea de protecție.

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

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

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

23

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

- implementarea unui sistem de monitoring al calității 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 autovehicolelor, semnalizarea acustica etc (nivel redus).

MASURI DE REDUCERE A POLUARII SONORE

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- 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.

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiilor de parcare se vor planta arbori si 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 poluate 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 lucarrile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la dustrugeea solului ;
- amenajarea caii de acces in asa fel incat a se limita tasarea si distrugerea solului ;

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

MĂSURI 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 acumulari 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.

POLUARE BIOLOGICA : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

DEȘEURILE

FAZA DE CONSTRUCTIE A CLĂDIRII ȘI A CĂILOR RUTIERE AFERENTE VIITOAREI INVESTITII :

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fittinguri, etc.).

Alte deseuri pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;

- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier ;

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Holboca.

FAZA DE EXPLOATARE A VIITOAREI INVESTITII:


Deseurile rezultate in timpul exploitarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Holboca, in baza unui contract de prestari servicii ;

Dejecțiile pacienților vor fi colectate într-un tomberon ecologic închis ermetic după care va fi preluat de o firmă specializată în neutralizarea deșeurilor medicale respectiv fecale.

AFECTAREA BIODIVERSITATII

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

25

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje foosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

FAZA DE EXPLOATARE A VIITOAREI INVESTITII:

Arii protejate

In zona implementarii viitoarei constructii nu sunt prezente arii naturale protejate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona amplasamentului nu sunt cunoscute riscuri naturale. La realizarea investitiei trebuie respectate prevederile din studiul geotehnic, distantele legale intre constructii conform P.U.Z. si o sistematizare verticala/ orizontala corecta.

Impactul social si economic

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua 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 inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- suprafata plantata va insuma min. 30% din suprafata totala a terenului.


Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul căilor de comunicatii pot fi eliminate prin:

- mentinerea 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.

Disfunctionalitatile din domeniul retelelor edilitare majore pot fi eliminate prin:

- realizarea ingropata a retelelor aeriene de cablu- Tv.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

4.9. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 1146.00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:
- teren proprietate private a persoanelor fizice avand NC 67384 si suprafata de 1146.00mp.

5.0. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat în suprafață totală de **1146,00mp** este în proprietatea privată a beneficiarului **FILON IOAN ALEXANDRU**.

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La nord: proprietate particulară, situație incertă;
- La sud: cale de acces asfaltata, D 1205 ;
- La vest: proprietate Parohia Holboca 1, Biserica Sfantul Nicolae, Cimitir;
- La est: proprietate privata persoana fizica, NC 67383.

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

5.1 MODUL DE ELABORARE AL LUCRARI

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 Primariei 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.

27


5.2 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul – Efectuare PUZ – schimbare destinație teren proprietate din intravilanul localitatii Holboca, pentru construire locuință, cabinet veterinar, spații de comerț - nu se inscrie in propunerile PUG – COMUNA HOLBOCA, schimbarea destinației, stabilirea regulamentului zonei fiind motivul pentru cae a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de completare a functiunilor din zona studiată.

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

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 – construire locuinta, clinica medicala veterinara cu spatii de comerț** ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

- 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 ;

- Realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul : „ **Efectuare PUZ – construire locuință individuală, clinică medicală veterinară cu spații de comerț**”

- Autorizarea executării 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 dominanta arhitecturală a zonei.

4.1 ANEXE.

Cabinetul Medical veterinar va cuprinde următoare aparatură medical:

- Microscop;
- Analizator probe sânge;
- Ecograf;

Eliminarea dejecțiilor animale

Colectarea se va efectua în saci speciali, depozitați în tomberoane ecologice închise ermetic, preluarea acestora se va efectua de o firma specializată în neutralizarea deșeurilor medicale/fecale animaliere.

Întocmit,
 arh. Rotaru Bogdan – Andrei



Coordonator
 arh. Dragos Ciolacu



SC.RO-ARC-LINE S.R.L. CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicare prevederilor din P.U.Z., având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, în suprafața de 1146.00 mp .

Prescripțiile cuprinse în Regulamentelor Locale de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001-legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, modificat prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau completare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederi cuprinse în documentațiile întocmite anterior sau concomitant cu elaborarea PUZ-ului.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM


Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripțiile specifice.

UTR- ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

29

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul, ce se constituie ca P.U.Z. – **Construire locuință, clinică medicală veterinară cu spații de comerț** – teren în prezent localizat în intravilanul, județul Iasi, com. Holboca, beneficiar: FILON IOAN ALEXANDRU - și se aplică Unităților Teritoriale de Referință delimitate în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- La N: proprietate particulara, situație incertă,
- La S: drum satesc, DS 1205,
- La V: Proprietate Parohia Holboca 1, Biserica Sfantul Nicolae, Cimitir,
- La E: proprietate privată, NC 67383.

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 functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin plansa nr.2 : **REGLEMENTĂRI – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICATIE, RESTRICTII TEHNICE.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inregistrati in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei 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.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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 reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și 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.

31

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.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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 rotile, 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 gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

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

32

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

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, țigii 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 sigurață și fâșiile de protecție.

- **Amplasarea față 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.

33

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand drumurilor publice si cele apartinand domeniului privat.

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Față de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniat in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de aliniament;

Distanța dintre limita construibilă și drumul sătesc DS 1205 este de 9.20 m ax drum Sud, fata de limita de proprietate din Nord este de 5,00 m, față de proprietatea privata din Est este de 2.00m si 3.00m fata de proprietate Parohia Holboca 1, Cimitir în Vest.

- 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 si art 24 – R.G.U. 34


• 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 si alte lucrări asemănătoare, neperalele cu limita de proprietate;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre cladirile alaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

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

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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.


35

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

Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulative următoarele condiții, conform art.30 – R.G.U.

- Front stradal : minim 12.00 m (construcții izolate) ;
- Suprafața minimă a parcelei : 300 mp (construcții izolate) ;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei ;

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

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, SPAȚII VERZI SI IMPREJMUIRI

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

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.

36

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

ÎMPREJMUIRI

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

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

Nu este cazul pentru aceasta documentație.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Destinatia terenurilor si constructiilor

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizarea a acestora, conf. Functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele Locale aferente planurilor de urbanism.

Generalitati :Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone funcționale :

ZONA M – Zona mixtă compusă locuință individuală, cabinet medical veterinar, spații comerț, amenajare parcare pe teren proprietate, bran,amente rețele edilitare;

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

III.1 Utilizare funcțională

ZONA M – locuință individuală, cabinet medical veterinar, spații comerț, P+2E.

UTILIZARI ADMISE :


- nivel in regim de construire continuu și discontinuu.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

Zona mixtă permite o flexibilitate in utilizarea diferitelor funcțiuni de interes atât general cât și public, se admit functiuni comerciale, servicii profesionale liberale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

Zona mixtă prelungeste zona centrală a comunei Holboca, permițând dezvoltarea unor poli de interes la nivelul comunei, dezvoltandu-se in acest fel activitate in zone care odinioară erau lipsite de interes pentru cetățenii comunei.

37

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

III.2 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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 M - 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 M - amplasarea față de aliniament variaza în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte ciadiri.

Retragerea fata de aliniamentul stradal este de minim 5.00m respectiv 9,20m fata de axul caii de acces DC1205.

Distanțele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situate mai retras, pentru a nu se creea noi calcane.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI :

Zona M - 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 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 M - Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și 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.

38

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Zona M - Amplasare clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Terenul studiat se învecinează în partea de Sud cu drum/ cale de acces asfaltat, DS 1205, la N cu proprietate privată având o situație incertă, E proprietate privată NC 67383, la Vest Proprietate Parohia Holboca1, Biserica Sfântul Nicolae, Cimitir.

În cazul de față accesul carosabil se va face din DS 1205.

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

Pentru DS1205, corespunzător unui drum secundar în localitate, respectiv cu un carosabil de 5.80 m, dublens, o rigolă de 1,00m lățime, o caseta subterană pentru rețele edilitare și o zonă pietonală de 1.20 m, adiacent amplasamentului studiat. Planul de acțiune pentru reabilitarea tuturor rețelelor stradale sunt alocate Primăriei Comunei Holboca, acestea fiind în jurisdicția Primăriei Comunei Holboca.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Zona M- pentru aceste zone, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferește fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane special amenajate în afara circulațiilor publice.

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Zona M – locuință individuală, cabinet medical veterinar, spații de comerț cu regim de înălțime: P+ 2^E, cu înălțime maximă la cornișă de 9.00m, măsurat de la CTN, din punctul cel mai înalt al terenului în punctul cel mai înalt al partiului construit.



Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

39

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	 arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z.: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERT"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din rețeaua 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 rețelei de canalizare APAVITAL SA si prin intermediul unei fosse septice pozitionata conf. OMS 119 / 2014.

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperisurilor prin intermediul burlanelor si vor fi deversate pe spatiile verzi.

Alimentarea cu energie electrica se propune a se realiza din rețeaua 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% ;

ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea 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 separate 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.)

M - P.O.T. maxim = 35.00 %.

40

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

M - C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E - 0,72 Adc.


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.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, CLINICĂ MEDICALĂ VETERINARĂ CU SPAȚII DE COMERȚ"	Beneficiar: FILON IOAN ALUXANDRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iasi, Comuna Holboca, NC 67384, CF 67384;	Proiect: nr. 35/2022 Faza P.U.Z.

V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune o Unitate Teritorială de Referință **M** – zonă mixtă care cuprinde următoarele funcțiuni: **locuință individuală, cabinet medical veterinar, spații comerț, locuri de parcare amenajate suprateran pe teren proprietate.**

Întocmit,
arh. Rotaru Bogdan Andrei



Coordonator,
arh. Dragoș Ciolacu



SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ 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	