



3D SIGN
CLASIC
BIROU DE ARHITECTURA

IASI, STRADELA SF. ATANASIE NR.1

J:22-249/2019, 40453485

TEL (+4) 0332 003230, MOBL (+4) 0151 055120



VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea Obiectivului de investitie: INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIE RECREATIVA

Amplasamentul: Jud. Iasi, extravilan com. Holboca, nr.cad. 68112

Titularul investitie: SC GVD AGRO GRUP SRL

Beneficiarul investitiei: SC GVD AGRO GRUP SRL

Proiectant: SC 3D SIGN CLASIC SRL Iasi

Data proiect: 2022

Data elaborarii: IANUARIE 2023

1.2 OBIECTIVUL LUCRARI

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

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

Documentatia va materializa politica generala de dezvoltare definita de Consiliul Judetean Iasi si Consiliul Local Holboca prin strategiile de dezvoltare a judetului, respectiv a localitatii, care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusa in evidenta de ritmul rapid de dezvoltare a localitatilor si de presiunea tot mai mare a cetatenilor si investitorilor exercitata asupra autoritatilor locale in vederea atribuirii de terenuri pentru constructii noi, cu precadere pe axele majore de dezvoltare ale localitatii.

Prin prezenta documentatie se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelat cu stabilirea conditiilor specifice de constructibilitate si echipare edilitara, stabilirea suprafetei de teren care va fi cedata domeniului public in scopul amenajarii drumurilor publice, spatiilor plantate, asigurarea accesului carosabil si pietonal pe proprietate, mobilarea lotului, aliniamente, alinieri, regimul de inaltime si functiuni, in vederea asigurarii unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora si conditiile de protectie a mediului natural, in conceptia dezvoltarii durabile a teritoriului si a localitatilor.

Solicitari ale temei program. Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata.

Intocmire PUZ – Introducere teren proprietate din extravilan in intravilan si construire cladire cu destinatie recreativa

jud. Iasi, extravilan Com. Holboca, NC 68112



P.U.Z.- ul, avand un caracter de reglementare specific dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi si coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea introducerii terenului in intravilanul comunei Holboca si construirii unei locuinte.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studziata

Amplasamentul studiat, cu suprafata totala de 2454,00mp, este situat in extravilanul comunei Holboca. Se doreste introducerea terenului in intravilan si reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic:

Teren (in suprafata totala de 2454mp) este situat in extravilanul comunei Holboca, judetul Iasi si apartine beneficiarilor conform actului de dezmembrare nr. 2354 din 19.11.2021, emis de BNP Toader Ionut Alexandru.

Asupra imobilelor nu sunt notate sarcini, interdictii, litigii. Imobilul nu este inclus in listele de monumente istorice si nu se afla in zona cu interdictie de construire.

Regimul economic:

Folosinta actuala: Teren neconstruit.

Categoria de folosinta a terenului – **arabil**

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: **Zona se afla in vecinatatea UTR 14 – Zona se compune din subsone si unitati de referinta localizate in zone ce cuprinde locuinte individuale sau colective mici P-P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, situate in zona de versant.**

Reglementari tehnice:

Terenul studiat, in suprafata totala de 2454 mp, se afla in extravilanul comunei Holboca. In vederea construirii pe amplasamentul studiat este necesara intocmirea unei documentatii de tip PUZ pentru reglementarea urbanistica a acestuia si stabilirea regimului de construire.

Pentru stabilirea regimului de inaltime, functiunea zonei, procentul de ocupare a terenului, a coeficientului de utilizare a terenului, echipare cu utilitati, accese pietonale si auto si amplasarea constructiilor in interiorul parcelei – potrivit prevederilor art. 32, alin (1), lit. C, si alin (5), lit. a, a Legii 350/2001 reactualizata, este necesara elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) care va fi intocmit conform ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului de urbanism zonal – indicativ GM-010-2000.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 159 din 24.05.2022, emis de Primaria comunei Holboca, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local Holboca, inainte de urmareea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

Avand in vedere suprafata de teren studziata (prin tratarea unitara a unei suprafete totale de 2454,00mp) se considera ca aceasta zona poate fi reglementata unitar, din punct de vedere a organizarii generale, a accesului, a circulatiilor interioare si pietonale, a utilitatilor si a retragerilor de la aliniament.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea introducerii acestuia in intravilan si reglementarea regimului de construire pentru o cladire cu destinatie recreativa. Se vor stabili indicii urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii



zonei intr-un mod unitar. Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone.

Se va urmări integrarea zonei studiate in caracterul general al unității teritoriale de referință si se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Datele privind starea mediului au fost obtinute din documentatiile primite de la Agentia de Protectia Mediului Iasi, alte date fiind furnizate de catre organele de sinteza judetene (D.J.S. Iasi, O.C.P.I. Iasi, D.G.A.A. Iasi, Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Serviciul Avizare, Autorizare si Disciplina in Constructii din C.J. Iasi, etc.), de catre Primaria Comunei Holboca si institutiile publice din domeniul invatamantului, sanatatii, culturii, etc.

In vederea elaborarii documentatiei PUZ s-au folosit urmatoarele surse documentare:

- certificatul de urbanism nr. 159 din 24.05.2022;
- extrase din Planul Urbanistic General al Comunei;
- Regulamentul Local de Urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism;
- studiul geotehnic;
- plan topografic;
- avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati;
- lista monumentelor si siturilor istorice;
- ghidul privind metodologia de elaborare si continut - cadru al **Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000.**

Informatiile din documentatiile enumerate mai sus au fost preluate in mod critic si in masura in care ele corespund cu necesitatile de dezvoltare ale comunei si au fost reanalizate si in prezentul studiu.

Suportul topografic al lucrarii consta in planse reactualizate, dupa cum urmeaza:

- teritoriul administrativ al Comunei Holboca – scara 1/25.000- si extras PUG;
- intravilanul Comunei Holboca – scara 1/5.000;
- ridicare topo amplasament, scara 1/ 1000, vizata de A.N.C.P.I. Iasi.

Planul urbanistic zonal se elaboreaza conform Ghidului Metodologic GM 010-2000, elaborat de URBAN PROIECT Bucuresti si avizat de catre M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 176/N/16.08.2000. Acesta reprezinta o etapa obligatorie si de importanta majora in ansamblul documentatiilor de urbanism, alaturi de Planul Urbanistic General (P.U.G. - ghid aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 13 N/1999) si de Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D. - ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L nr. 37 N/2000).

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare. Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematiei teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate. Pentru aceasta vor fi intocmite urmatoarele studii: studiu geotehnic si studiu topometric. Planul urbanistic zonal are in vedere si datele si propunerile din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior, si



anume Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Iasi si Planul Urbanistic General al Comunei Holboca.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Se observa ca in ultimii 5-15 ani, comuna Holboca a cunoscut o dezvoltare puternica, prin construirea de locuinte individuale in intravilan dar si prin extinderea limitei intravilanului comunei. În vecinătatea amplasamentului studiat, în prezent se afla terenuri neconstruite.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE; POZITIA FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII; RELATIA ZONEI CU LOCALITATEA

La momentul elaborării acestui PUZ, amplasamentul studiat, in suprafata totala de 2454,00mp si are categoria de folosinta arabil.

Terenul se afla in extravilanul comunei Holboca si nu este reglementat prin regulamentul PUG comunei Holboca.

Vecinatatile imediate ale amplasamentului reglementat sunt terenuri neconstruite, aflate in extravilanul comunei Holboca astfel:

- nord-est – drum de exploatare DE 1291;
- sud-est – teren neconstruit - nr. Cad. 68113 –proprietar SC GVD AGRO GRUP SRL;
- sud-vest – teren neconstruit - nr. Cad. 68113 -proprietar SC GVD AGRO GRUP SRL;
- nord- vest - teren neconstruit - nr. Cad. 68113 -proprietar SC GVD AGRO GRUP SRL.

2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Asezare geografica

Terenul studiat se afla in extravilanul comunei Holboca.

Din punct de vedere geografic și administrativ comuna Holboca este situată în partea de est a Municipiului Iași în partea nord-estică a României. Legătura cu Municipiul Iași se realizează prin drumul județean 249 A, cât și prin calea ferată Iași-Ungheni.

Teritoriul comunei Holboca se învecinează la nord-vest cu teritoriul comunei Aroneanu, la nord-est cu teritoriul comunei Golăiești, la est cu teritoriul comunei Ungheni, la sud-est cu teritoriul comunei Țuțora, la sud-vest cu teritoriul comunei Tomești, la vest cu Municipiul Iași.

În componența comunei intră satele: Holboca (aceasta este și reședința comunei), Dancu, Orzeni, Rusenii Vechi, Rusenii Noi, Valea Lungă și Cristești.

2.3.2 Relieful

Relieful se prezintă în general sub forma unor terase cu o ușoară înclinare spre sud, brăzdate de văi adânci și cu versanți afectați de eroziune și alunecări. De asemenea relieful mai cuprinde șesul format de albia majoră a Jijiei și Bahluiului. Energia de relief este în general redusă, fiind cuprinsă între 150m pe interfluvii, 100m pe terase și 32m la confluența Jijiei cu Bahluiul. Forma versanților este în general convexă, iar în zonele de alunecări versanții au un profil ondulat. Cele mai înalte puncte ale reliefului se suprapun teraselor superioare ale Bahluiului, la peste 200m altitudine. Cele mai joase puncte se află la confluența Bahluiului cu Jijia. Pantele reliefului variază de la 1 la 20 de grade. Versanții deluviali au 3 – 5 grade și sunt afectați de eroziune arerolară, cu alunecări incipiente. Cei cu pante mai mari de 20 de grade sunt afectați de eroziuni arerolare, torențiale și alunecări de teren.



2.3.3. Clima

Regimul climato – meteorologic este caracterizat prin temperaturi medii anuale de 9,6°C și cantități medii de precipitații de 517,8 mm, regim ce corespunde unei clime continentale de dealuri și păduri cu altitudine de 200 – 800m. Temperatura minimă a aerului coboară până la circa - 20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de circa +39°C în cele de vară. Amplitudinea medie anuală este de 24,9°C, iar temperatura minimă medie este de 3°C. Umiditatea relativă a aerului este de 70%, cu scăderi de până la 62% în lunile de vară. Pe arealul zonei predomină scurgerea precipitațiilor de primăvară și de iarnă, alimentarea nivală fiind de sub 40%. Stratul scurgerii medii multianuale este de 150 – 200mm.

2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice si Hidrogeologice ale Zonei

Teritoriul comunei Holboca se încadrează din punct de vedere geomorfologic în regiunea – Cîmpia Moldovei, subregiunea – Cîmpia Jijiei Inferioare, unitatea – culoarul Jijia – Bahlui. Geologic zona este caracterizată de prezența formațiunilor de vârstă sarmațiană și cuaternară.

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

-zona cu valoarea de virf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,25g$;

-perioada de control (colt) $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 0,90 m de la suprafața terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4/2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7 kPa, mediata pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5 kN/m², pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Amplasamentul nu este inundabil.

Pentru eliminarea posibilităților de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele măsuri obligatorii:

- sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață, prin realizarea unor pante din pământ argilos compactat de minim 5%;

- prin măsuri adecvate (pante corespunzătoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției cât și pe perioada exploatării. O atenție deosebită se va acorda rostului trotuar-clădire, care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etansietăți pe toată durata de exploatare a construcției;

- evacuarea apei pluviale de pe terase-acoperiș, trebuie făcută prin burlane, racordate la rigole impermeabile, cu deșurări asigurate în rețeaua de canalizare;

- evitarea stagnării apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcției; - realizarea trotuarelor cu o lățime minimă de 1,00 m așezate pe un pământ bine compactat, cu panta de 5% spre exterior cu execuția etansietății cu bitum a rostului trotuar-clădire.

În condițiile enunțate anterior terenul prezintă stabilitate generală și locală, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări și nu prezintă probleme de stabilitate. Nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane. Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.



2.4 CIRCULATIA

Cai de comunicatie rutiere:

Accesul la parcela studiată se realizează din drumul comunal DC20 (Holboca-Rusenii Noi) cu îmbracaminte asfalt, în stare bună, amplasat în partea sud-vestică, la o distanță de aproximativ 560m, prin intermediul drumului comunal din sat Orzeni, cu îmbracaminte asfalt, în stare bună, ce se intersectează cu drumul de exploatare DE 1291, amplasat pe latura nord-estică a terenului studiat.

Din punct de vedere al circulației auto, se constată faptul că drumul DE 1291 de pe care se realizează accesul nu este dimensionat corespunzător, având o lățime maximă de 3.00m.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată.

Amplasamentul studiat (în suprafața totală de 2454,00mp), conform actului de dezmembrare nr. 2354 din 19.11.2021, emis de BNP Toader Ionut Alexandru, este situat în extravilanul comunei Holboca.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
Suprafata totala teren		2454,00	100,00
Suprafata extravilan		2454,00	100,00
Din care	Suprafata construita	0,00	0,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00
	Suprafata teren neamenajat	2454,00	100,00

Relationari intre functiuni.

În momentul actual, suprafața care face obiectul prezentei documentații de urbanism se învecinează cu terenuri neconstruite, aparținând domeniului privat.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului reglementat sunt terenuri neconstruite, aflate în extravilanul comunei Holboca astfel:

- nord-est – drum de exploatare DE 1291;
- sud-est – teren neconstruit - nr. Cad. 68113 –proprietar SC GVD AGRO GRUP SRL;
- sud-vest – teren neconstruit - nr. Cad. 68113 -proprietar SC GVD AGRO GRUP SRL;
- nord- vest - teren neconstruit - nr. Cad. 68113 -proprietar SC GVD AGRO GRUP SRL.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafața totală de 2454mp, suprafața aflată în extravilanul Comunei Holboca.

În prezent gradul de ocupare cu fond construit este 0.00%.

Aspecte calitative ale fondului construit.

Terenurile cu care se învecinează direct amplasamentul studiat sunt libere de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

În prezent, în zona nu există servicii în corelare cu zonele vecine. Prin proiect se urmărește dezvoltarea viitoare, aducând un plus zonei.

Asigurarea cu spatii verzi.

În prezent nu există spații verzi amenajate pe terenul studiat.



Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.

Zona fara riscuri, conform studiului geotehnic anexat. Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme de eroziune, valuriri sau alte elemente specifice ce ar putea conduce la fenomene de instabilitate. Din observatiile de teren rezulta ca zona nu prezinta fenomene fizico-geologice distructive care sa-i pericliteze stabilitatea.

Principalele disfunctionalitati:

In analiza situatiei existente pe zona studiata s-au observat disfunctionalitati:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	Starea strazilor	Accesul la parcela studiata se realizeaza din drumul comunal DC20 (Holboca-Rusenii Noi) cu imbracaminte asfalt in stare buna, amplasat in partea sud-vestica, la o distanta de aproximativ 360 m, prin intermediul drumului asfaltat comunal din sat Orzeni ce se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 1291, amplasat pe latura nord-estica a terenului studiat. Acesta este un drum de pamant, in stare nesatisfacatoare.
2.	Profile necorespunzatoare traficului	Drumurile cu imbracaminte asfalt au profil transversal cu cate o banda pe fiecare sens si au o latime maxima de 6,00m. Drumul de exploatare DE 1291, ce asigura accesul la parcela studiata, are o latime de maxim 3,00 m si nu asigura circulatia pe doua sensuri.
3.	Intersectii conflictuale	Nu este cazul.
4.	Stanjeniri intre functiuni	Nu este cazul, terenurile invecinate nu sunt construite.
5.	Starea fondului construit	Nu este cazul, terenurile invecinate nu sunt construite.
6.	Ocuparea terenurilor	Terenul studiat este liber de constructii.
7.	Conditii grele de fundare	Conform studiului geotehnic.
8.	Nivel ridicat al apelor freatic	Conform studiului geotehnic.
9.	Riscuri naturale si antropice	Conform PUG UAT Holboca, la o distanta de aproximativ 270 m de amplasamentul studiat este identificata o zona cu stabilitate incerta - alunecari de teren (interdictie de construire pana la elaborare studiu geotehnic).
10.	Surse de poluare	Nu este cazul.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata se regasesc urmatoarele retele centralizate de utilitati ale comunei Holboca: energie electrica la intersectia DE 1291 cu drumul comunal din satul Orzeni.



2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Amplasamentul studiat are in prezent categoria de folosinta arabil, fiind in extravilanul comunei Holboca. Terenurile direct invecinate au categoria de folosinta drumuri si arabil. Prin investitia propusa nu se intervine asupra acestora.

Relatia actuala cadru natural - cadru construit nu prezinta factori conflictuali, si nu sunt cunoscute elemente potetiale de risc natural.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei. Prezentul proiect prezinta o viziune de ansamblu privind dezvoltarea pe termen lung a zonei.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generala si locala asigurata. Pe amplasamentul aferent implementarii proiectului nu au fost identificate riscuri naturale si antropice.

Avand in vedere ca amplasamentul studiat este construit, prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – construire cladire cu destinatie recreativa – se va imbunatati calitatea zonei, a mediului antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul, avand in vedere ca drumul aflat va fi dimensionat corespunzator si va avea imbracaminte definitiva asfaltica. In zona nu exista cai de comunicatii si trasee ale echiparii edilitare, care sa prezinte riscuri pentru zona. In comuna Holboca exista o retea electrica de inalta tensiune, inasa aceasca se afla la cca. 662m fata de terenul studiat.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se observa ca in ultimii 5-15 ani, comuna Holboca a cunoscut o dezvoltare puternica, prin construirea de locuinte individuale. În vecinătatea amplasamentului studiat, în prezent se afla terenuri neconstruite. Directia de dezvoltare a zonei este cea de extindere a intravilanului, iar functiunea preponderenta tinde sa devina cea de locuire.

Oportunitatea acestui studiu este data situarea terenului proprietate, intr-o zona cu potential de dezvoltare. Datorita pozitionarii pe care o are amplasamentul – atat din punct de vedere a traficului si a circulatiilor majore, cat si din punct de vedere urbanistic pentru functiunea propusa, se preconizeaza ca acest tip de functiuni se vor dezvolta si in continuare. Se preconizeaza pe viitor o dezvoltare urbanistica in directia conturarii unei zone rezidentiale, cu locuinte individuale si functiuni complementare.

Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea unei noi zone construite, reorganizarea circulatiilor auto si pietonale, parcar, spatii verzi, etc.).

Reglementarile acestei lucrari vor trebui sa tina cont si de lucrarile anterior elaborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.



Conform Legii 350/2001, initiativa elaborarii planului urbanistic zonal apartine autoritatii publice locale, prin certificatul de urbanism. Atat organele administratiei publice locale, cat si populatia promoveaza acest tip de dezvoltare, rezolvari punctuale in teritoriul localitatii, oferind avantaje atat investitorilor cat si autoritatilor locale.

3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La momentul elaborării acestui PUZ, terenul se afla in extravilanul comunei, nefiind reglementat prin nici o documentatie de urbanism.

Prin Certificatul de Urbanism, emis de Primaria Comunei Holboca, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. si intocmirea R.L.U si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local Holboca, inainte de urmareea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

Avand in vedere suprafata de teren studiata (prin tratarea unitara a unei suprafete totale de 2454,00mp) se considera ca aceasta zona poate fi reglementata unitar, din punct de vedere a organizarii generale, a accesului, a circulatiilor interioare si pietonale, a utilitatilor si a retragerilor de la aliniament.

Prezenta documentație are ca scop reglementarea urbanistică a terenului studiat in vederea amplasării a unei constructii cu destinatie recreativa, care se va integra în mod armonios in țesutul urban.

3.2. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

La momentul elaborarii acestui PUZ, terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, avand in vedere ca se afla in extravilanul comunei Holboca.

Existent: teren extravilan, neconstruit, fara reglementari.

Propus: teren intravilan extins, construit, constituit intr-un singur UTR: UTR CM – Cladire cu destinatie recreativa.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat, in vederea construirii unei cladiri cu destinatie recreativa. Se vor stabili indicii urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament. Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivelor propuse.

Amplasamentul prezinta elemente naturale – dealurile, relief specific Moldovei. La amplasarea constructiilor in teren se va tine seama de orientare fata de punctele cardinale, panta locala, dar și de aliniamentele prevazute. In zona nu exista oglinzi de apa.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la parcela studiata se realizeaza din drumul comunal DC20 (Holboca-Rusenii Noi) cu imbracaminte asfalt, in stare buna, amplasat in partea sud-vestica, la o distanta de



aproximativ 560 m, prin intermediul drumului comunal din sat Orzeni, cu imbracaminte asfalt, in stare buna, ce se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 1291, amplasat pe latura nord-estica a terenului studiat.

Din punct de vedere al circulatiei auto, se constata faptul ca drumul DE 1291 de pe care se realizeaza accesul nu este dimensionat corespunzator, avand o latime maxima de 3.00 m. Astfel, propunerea va lua in calcul latimea dimensiunii carosabilului care sa corespunda normelor in vigoare: 7,00m carosabil si circulatie pietonala de 1.00m

Se va avea in vedere configurarea accesului pe terenul proprietate, in conformitate cu prevederile din HG 525/1996.

Locuri de parcare

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HCL 525/1996 si anume 1 loc de parcare la 10-30 de persoane. Se estimeaza un numar de aproximativ 200 de persoane si se vor amenaja un numar de 18 locuri de parcare.

Lucrari necesare de sistematizare verticala.

Zona analizata in studiul de fata impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului, pentru prevenirea solifluxiunii (alunecarea superficiala de suprafata a terenului).

Se va avea in vedere realizarea unei izolari hidrofuge corespunzatoare a cladirii pentru a se evita efectele negative pe care le pot avea apele de suprafata asupra constructiilor.

Sistematizarea terenului se va face astfel incat prin realizarea lucrarilor propuse pe amplasament sa nu fie impiedicata sau stanjenita scurgerea libera a aelor pluviale, cauzand astfel deficite in exploatarea corespunzatoare a obiectivului sau a proprietatilor aflate in vecinatate.

Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea latimea minima de 1.00m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

Organizarea circulatiei in interiorul perimetrului aferent P. U.Z.- ului

S-a urmarit:

- folosirea de materiale durabile pentru infrastructura drumului;
- asigurarea unui acces carosabil cu respectarea legislatiei in vigoare, a relatiilor si a gabaritelor functionale care sa permita accesul facil al autovehiculelor de interventie: pompieri, salvare, politie;
- amenajarea de locuri de parcare. Dimensionarea parcarilor se face in conformitate cu normele in vigoare, HGR 525/1996, prin asigurarea unui grad de acoperire corespunzator. Parcarea autoturismelor se va face numai in incinta proprietatii.

Organizarea circulatiei si a parcarilor se va face in conformitate cu legislatia in vigoare cum ar fi Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Normativul P132 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, HGR 678/1998 privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor, STAS 10009 referitor la acustica urbana, limitele admisibile ale nivelului zgomotului.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul studiat, cu suprafata totala de 2454,00mp, este situat in extravilanul comunei Holboca. La momentul elaborării acestui PUZ, terenul nu este reglementat prin regulamentul PUG al comunei Holboca sau orice alta documentatie de urbanism. Terenul se



afla in vecinatatea UTR 14 – Zona se compune din subsone si unitati de referinta localizate in zone ce cuprinde locuinte individuale sau colective mici P-P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, situate in zona de versant.

Se doreste introducerea terenului in intravilan si reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic, in vederea construirii unei cladiri cu destinatie recreativa, care se va integra în caracterul zonei.

Se va detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, vor reglementa retragerile fata de limitele frontale, laterale si posterioare ale parcelei, coeficientul de utilizare a terenului (asa cum prevede legislatia in vigoare - Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 32, punctul (7)), accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar.

Avand in vedere ca prin PUZ se propune cedarea unei suprafete de teren de 19mp pentru largirea drumului existent, bilantul teritorial pentru UTR-ul propus - UTR CM - s-a facut raportat la suprafata de 2435 mp.

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		2454,00	100,00%	2454,00	100,00%
Suprafata intravilan		0,00	0,00%	2454,00	100,00%
Suprafata extravilan		2454,00	100,00%	0,00	0,00%
din care	Suprafata teren cedata pentru largire drum	0,00	0,00%	19,00	0.77%
	Suprafata teren proprietate privata	2454,00	100,00%	2435,00	99,23%
BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS – UTR LI Raportat la suprafata dupa cedare	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala de teren		2454,00 mp	100,00%	2435,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construibila	0,00	0,00%	730,50	30,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	974,00	40,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	2454,00	100,00%	730,50	30,00%

UTR CM – Cladire cu destinatie recreativa

UTILIZARI ADMISE:

- Spatii pentru organizarea de evenimente
- Spatii pentru alimentatie publica
- Spatii administrative si conferinte
- Spatii complementare functiunilor mentionate mai sus.
- amenajari exterioare: piscina, pergole, sere, fantani etc.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- amenajări aferente functiunii de baza: căi de acces carosabile și pietonale private, garaje, spații plantate, etc.



- spatii comerciale de mici dimensiuni (sub 200 mp spatiu de vanzare), club, terase de vara servicii si alte functiuni conexe mici,;
- parcaje la sol și subterane cu conditia respectarii conditiilor impuse de legislatia in vigoare
- amenajari sezoniere: terase, pergole.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT : 20,00m pana la limita proprietatii in zona in care terenul se lateste;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE :

- **LIMITELE LATERALE** – min. 3,00m catre limita proprietatii;
- **LIMITA POSTERIOARA** – min. 5,00m pana la limita proprietatii;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **Înălțimea maximă la cornișă** - 9,00m de la CTN, in punctul cel mai inalt al zonei edificabile.

- **Regim de inaltime** – S+P+1E

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = 0,60 mpADC/mp

PARCAJE: Conform HCL 525/1996 si anume 1 loc de parcare la 10-30 de persoane.

SPATII VERZI: Se va asigura un minim de 30% de spatii verzi din suprafata terenului.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin grija beneficiarului acestui proiect, cu sprijinul administratiei locale, zona se va echipa edilitar, cu acces la energie electrica, si pe cat posibil apa potabila, canalizare si gaze naturale.

Solutiile definitive vor fi stabilite in cadrul fazelor de proiectare ulterioare, in baza acordurilor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului (Agentia pentru Protectia Mediului, Administratia Nationala „Apele Romane”, etc.). Proiectarea, executia si exploatarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare se vor face conform normelor si STAS-urilor aflate in vigoare. Amplasamentul si caracteristicile retelelor de alimentare cu apa si canalizare (lungimi, diametre, capacitati etc.) se vor definitiva si realiza in conformitate cu prevederile tehnice din proiectele de executie, care vor avea la baza toate avizele obtinute de la forurile competente.

3.6.1 Alimentarea cu apa

In zona nu sunt retele de distributie alimentare cu apa.

Constructia va avea asigurata alimentarea cu apa potabila prin intermediul putului forat. Aceasta va fi o solutie temporara pana la extinderea retelelor de alimentare cu apa.

Lucrarile de extindere/prelungire a sistemului public de alimentare cu apa se vor executa in baza unei documentatii tehnice intocmita de un proiectant de specialitate, documentatie supusa avizarii de catre APAVITAL SA. In momentul extinderii sistemului de alimentare cu apa, beneficiarul se va bransa la reseaua publica de alimentare cu apa.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer si pentru igienizarea spatiilor.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile



propriu zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

3.6.2 Canalizarea

Pentru canalizarea *apelor uzate menajere* se recomanda realizarea unui un bazin hidroizolat etans vidanjabil, aflat in incnta proprietatii. Apele uzate menajere vor fi evacuate printr-un racord de canalizare cu preluare catre bazinul vidanjabil, ermetic. In momentul in care reseaua centralizata va ajunge in zona, beneficiarul are obligatia bransarii la reseaua centralizata.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre bazinul colector. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Apele meteorice de pe acoperisuri vor fi preluate prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile sarpanta sau prin sisteme de conducte pluviale in cazul acoperisurilor terasa. Apele pluviale de pe platformele betonate si cladiri, din interiorul parcelei, vor fi dirijate catre sol sau catre un bazin colector si vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor si pentru irigatii.

Apele din precipitatii ce cad pe spatiile verzi se considera ca fiind absorbite de acesta, fara obligatii pentru proprietar sa le canalizeze in vreun fel. Cu toate acestea nu se vor realiza lucrari de sistematizare verticala care sa indrepte apele catre limita de proprietate cu parcelele vecine, putand astfel sa ii aduca prejudicii acestuia.

La momentul realizarii proiectului pentru executie se va acorda atentie acestor aspecte pentru a evita cu desavarsire deversarea acestor ape sau dirijare alor catre limitele parcelelor ce le separa de cele vecine.

Pentru executie sunt necesare avizele si autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor se va realiza din reseaua publica de distributie a energiei electrice existente, in baza unui studiu de solutie cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Studiul de solutie va fi intocmit de un proiectant atestat ANRE si avizat in CTE DELGAZ-GRID SA.

3.6.4 Gaze naturale

Asigurarea alimentarii cu gaze naturale nu este momentan posibila neexistand in apropiere retele de distributie ce ar putea fi extinse.

In cazul extinderii retelei de distributie a gazelor naturale, la momentul racordarii, se vor respecta normativele de proiectare si executie in vigoare pentru astfel de lucrari.

3.6.5 Echiparea cu retele de telecomunicatii

Constructia propusa se va racorda la una dintre retelele de telefonie fixa ce opereaza in zona amplasamentului.

Optional se vor asigura si servicii de TV prin cablu si Internet. Furnizorul de servicii ce opereaza in zona va intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detine/exploateaza.

Definitivarea solutiilor se va realiza in fazele urmatoare de proiectare.



3.6.6 Incalzirea constructiilor

Alimentarea cu energie termica a cladirilor se va realiza individual cu centrala termica proprie pe combustibil solid. Emisia de noxe trebuie sa se incadreze in limitele prevazute in Ordinul nr. 462/93 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei – anexa 2, pct.4.

3.6.7 Gospodarirea comunala

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv respectand conditiile impuse de legislatia in vigoare – OMS 119/2014, art. 4, pct.a.

Pentru depozitarea deseurilor ce vor rezulta din activitatile desfasurate pe terenul studiat, se va realiza la nivelul solului o platforma gospodareasca, pentru amplasarea recipientelor de colectare. Aceasta va fi imprejmuita, va avea asigurata o pardoseala impermeabilizata, ce va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Proprietarul sau utilizatorul constructiei va incheia un contract de preluare a deseurilor cu compania locala de salubritate. Nu se vor depozita, sub nicio forma, deseuri pe proprietati vecine sau pe domeniul public.

Punctul de colectare deseuri va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de productie a gunoii si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinut in permanenta stare de curatenie.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.).

Propunerile documentatiei de urbanism de realizare a unei zone cu destinatie recreativa nu afecteaza mediul.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol). Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii si instalatii care emit in mod sistematic sau accidental in mediu substante poluante solide, lichide, gazoase.

Conform intentiei acestui proiect terenul va fi ocupat de constructii ce vor avea cu destinatie recreativa. In consecinta, activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

In cadrul lucrarilor propuse nu exista surse in plus de poluare a aerului. Incalzirea constructiilor se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil solid, cu care vor fi dotate cladirile. Se mentioneaza ca gazele de ardere nu contin substante toxice ce necesita masuri speciale de tratare sau dispersie.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile prevazute in Legea 265/2006 privind protectia mediului cu completarile si modificarile ulterioare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun masuri pentru eliminarea tuturor posibilitatilor de infiltrare a apei in teren și de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilitatii de infiltrare a apelor de suprafata sunt necesare urmatoarele:

- realizarea sistematizarii verticale și in plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante minime de 2%;
- platformele pentru circulatii vor fi proiectate/executate cu pante corespunzatoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnarii apei in jurul constructiei;



- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre trotuare și cladiri care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.

Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Protectia apelor de suprafata si subterane urmareste mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale. Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de calitate a apelor.

Astfel, principala sursa de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la constructiile propuse. Apele uzate menajere provenite de la instalatiile sanitare ale cladirii vor fi canalizate si deversate prin intermediul unei retele de canalizare de incinta spre bazinul vidanjabil etans. Acesta va fi vidanajat periodic de catre o firma de specialitate in baza unui contract de prestari servicii.

Instalatiile de canalizare ale cladirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane si de la acestea la reseaua de canalizare din incinta parcelei, catre bazinul vidanjabil etans.

Retelele de incinta, atât cele de alimentare cu apa rece și canalizare, *se vor monta in canale de protectie subterane și vor fi hidroizolate astfel incit sa fie imposibila infiltrarea in sol a apelor uzate menajere.*

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, in functie de diametre dar nu mai mici decat pantele minime prevazute in STAS 1795. La schimbarile de directie, precum si in zona ramificatiilor, se vor prevedea piese de curatire.

Apele meteorice de pe acoperisuri vor fi preluate prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile sarpanta sau prin sisteme de conducte pluviale in cazul acoperisurilor terasa. Acestea vor fi dirijate spre bazinul colector ce se va realiza pe proprietate si vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi.

Apele din precipitatii ce cad pe spatiile verzi se considera ca fiind absorbite de acestea, fara obligatii pentru proprietar sa le canalizeze in vreun fel. Cu toate acestea, nu se vor realiza lucrari de sistematizare verticala care sa indrepte apele catre limita de proprietate cu parcelele vecine, putand astfel sa ii aduca prejudicii acestuia.

La momentul realizarii proiectului pentru executie se va acorda atentie acestor aspecte pentru a evita cu desavarsire deversarea acestor ape sau dirijarea lor catre limitele parcelelor ce le separa de cele vecine.

Separator de hidrocarburi

Apele pluviale potential impurificate provenite de pe platformele carosabile vor trebui dirijate catre un separator de hidrocarburi prevazut cu element de coalescenta, astfel incat efluentul final sa se incadreze in limitele de calitate prevazute de HGR nr. 188/2002, modificata si completata prin HGR nr. 352/2005 - NTPA 001, inainte de evacuarea intr-un bazin de stocare. Calitatea acestor ape va trebui sa fie specifica apelor provenite din precipitatii. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Depozitarea controlata a deseurilor

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitatile ce se desfasoara pe suprafata zonei sunt:

- reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticla, ceramica, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe strazi, trotuare, alei) ce includ particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santierele de constructie (moloz, nisip, piatra, caramizi, var) etc.



Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se interzice depozitarea neorganizata a deseurilor.

Deseurile rezultate in procesul de desfasurare a activitatilor specifice cladirilor sunt deseurile menajere.

Acestea vor fi depozitate si colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticla) in containere speciale tip "europubela" care vor fi transportate cu autospeciale la groapa de gunoi de catre societatea de salubritate in urma contractului incheiat intre aceasta si beneficiar.

Pentru depozitarea deseurilor ce vor rezulta din activitatea desfasurata pe terenul studiat, se vor realiza la nivelul solului o platforma gospodareasca, pentru amplasarea recipientelor de colectare. Se va asigura accesul masinilor care efectueaza preluarea deseurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.

Pe amplasament nu exista maluri ce necesita consolidari si nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Dupa terminarea constructiilor, zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii plantate prin plantarea de arbori si arbusti, de plante decorative si gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Pe amplasament nu exista bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii plantate.

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

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista retele edilitare. In zona exista retele de distributie a energiei electrice.

Prin grija beneficiarului acestui proiect, cu sprijinul administratiei locale zona se va echipa edilitar, cu acces la energie electrica, si pe cat posibil apa potabila, canalizare si gaze naturale.

Drumurile existente sunt drumuri de exploatare neasfaltate. Nu este asigurat profilul stradal necesar accesului utilajelor de interventie si nici circulatia pietonala, astfel impunandu-se masuri de modernizare a carosabilului.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publica de interes local: terenurile aferente drumurilor;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice: terenurile aflate in extravilan.

Nu se intervine asupra obiectivelor de utilitate publica.

Distanta pina la obiectivele de utilitate publica este mare si irelevanta din punct de vedere al interconditionarii lor.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata. La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si Legea 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

Principalele categorii de interventii, care sustin materializarea programului de dezvoltare, sunt de legate de:



- dezvoltarea urbanistica a zonei – realizarea unor constructii cu functiuni de tip hotelier, cu facilitate de conferinte si reuniuni de afaceri;
 - realizarea acceselor la amplasament din drumul 1291.
- Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare si bine structurate prin:
- tratarea unitara din punct de vedere functional si plastic;
 - tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
 - tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
 - rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
 - analiza atenta si conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor urbane create, atat a celor publice cat si a celor private;
 - abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
 - folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorii vor demara procedurile de realizare a investițiilor:

- Etapa 1 - elaborarea documentelor de autorizare și execuție a construcțiilor;
- Etapa 2 - efectuarea lucrărilor de construcții și de instalații;
- Etapa 3 - recepția și darea în funcțiune a construcțiilor.

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in:

- racordarea la utilitatile existente in zona
- modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa.

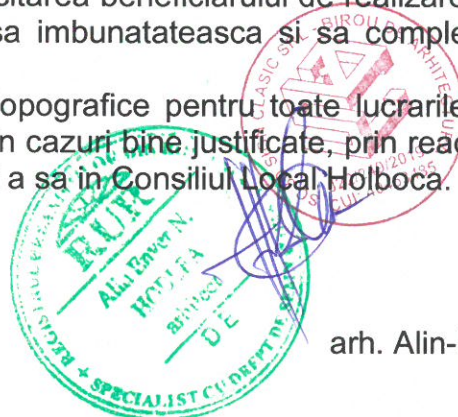
Zona nu este echipa edilitar, in vecinatate existand retele de alimentare cu energie electrica. In aceste conditii, costurile impuse de extinderea retelelor de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica), vor fi suportate de catre autoritatea publica locala.

Categoriile de costuri ce vor fi generate de aceasta investitie sunt:

- costuri cu implementarea proiectului: investitie de baza, utilitati, avizare/autorizare/executie lucrari;
- costuri cu materialele de constructii;
- costuri cu transportul, etc.

Elaboratorul acestui proiect considera ca solicitarea beneficiarului de realizare a unei locuinte tip duplex este oportuna si nu face decat sa imbunatateasca si sa completeze caracterul zonei.

Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Holboca.



Sef proiect,
arh. Alin-Enver **HOBLEA**



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare

- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

- “Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000

- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Comunei Holboca.

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – U2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

a. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin deversarea lor in reseaua publica/fosa septica vidanjabila ce se va realiza pe parcela.

- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.



- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul haznelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de orice fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan.

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se poate va retea publică de distributie apartinand companiei locale. In cazul in care nu exista retele publice de alimentare cu apa, se vor realiza solutii de alimentare in sistem individual (put forat).

In momentul realizarii retelei centralizate de alimentare cu apa, beneficiarul constructiei se va racorda la noua retea.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele verzi plantate, zonele protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.



Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U..

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

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu R.G.U..

Pentru protejarea instalatiilor de transport de energie electrica se interzice, atat persoanelor juridice cat si fizice, sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de energie electrica. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt urmatoarele: 24 de m latime, pentru liniile cu tensiune mai mica de 110 kv, 37 de m latime, pentru cele cu tensiune de 110 kv si 55 de m latime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea constructiilor in aceasta zona trebuie cerut avizul operatorului de retea (conform NTE 003/04/00).

Pentru protejarea instalatiilor de transport gaze naturale se va instaura o zona de protectie cu interdictie de construire, conform normelor in vigoare, respectiv Ordinul 118/2013, privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.



In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin certificatul de urbanism.

- Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.).

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

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

REGIM DE ALINIERE

Constructiile noi propuse se vor amplasa astfel incat sa asigure insorirea minima obligatorie prevazuta prin legislatia in vigoare – OMS 119/2014.

In cazul existentei pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci constructia nou propusa se va alipi de acesta.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuteaza direct sau indirect acest domeniu: Decretul nr. 247/1978 pentru modificarea Legii nr. 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație în localitățile urbane și rurale si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

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

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.



- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

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

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 10 % din suprafata dintre aliniament si cladiri.

IMPREJMUIRILE:

Gardul va avea inaltimea de 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,50 m dublata sau nu de gard viu.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

CAPITOLUL III: ZONIFICARE FUNCTIONALA

Avand in vedere faptul ca pe amplasamentul studiat se doreste construirea unei locuinte individuale se stabileste:

UTR CM – Cladire cu destinatie recreativa

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat, in vederea realizarii unei constructii cu destinatie recreativa, cu regim de înălțime S+P+1E partial.

Avand in vedere ca prin PUZ se propune cedarea unei suprafete de teren de 19mp pentru largirea drumului existent, bilantul teritorial pentru UTR-ul propus - UTR CM - s-a facut raportat la suprafata de 2435 mp.

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		2454,00	100,00%	2454,00	100,00%
Suprafata intravilan		0,00	0,00%	2454,00	100,00%
Suprafata extravilan		2454,00	100,00%	0,00	0,00%
din care	Suprafata teren cedata pentru largire drum	0,00	0,00%	19,00	0.77%
	Suprafata teren proprietate privata	2454,00	100,00%	2435,00	99,23%



BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS – UTR LI	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala de teren		2454,00 mp	100,00%	2435,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construibila	0,00	0,00%	730,50	30,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	974,00	40,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	2454,00	100,00%	730,50	30,00%

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR CM – Cladire cu destinatie recreativa

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- Spatii pentru organizarea de evenimente
- Spatii pentru alimentatie publica
- Spatii administrative si conferinte
- Spatii complementare functiunilor mentionate mai sus.
- amenajari exterioare: piscina, pergole, sere, fantani etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- amenajări aferente functiunii de baza: căi de acces carosabile și pietonale private, garaje, spații plantate, etc.
- spatii comerciale de mici dimensiuni (sub 200 mp spatiu de vanzare), club, terase de vara servicii si alte functiuni conexe mici,;
- parcaje la sol și subterane cu conditia respectarii conditiilor impuse de legislatia in vigoare
- amenajari sezoniere: terase, pergole.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

- orice alte activitati care nu sunt mentionate mai sus

SECTIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul studiat are o suprafață totala de 2454 mp. Terenul are forma neregulata. Se propune cedarea unei suprafete de 19 mp pentru largirea cailor de acces existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT

- 20,00 m pana la limita proprietatii in zona in care terenul se lateste;



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor fata de:

- **LIMITELE LATERALE** – min. 3,00m catre limita proprietatii;
- **LIMITA POSTERIOARA** – min. 5,00m pana la limita proprietatii;

Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica, ziduri de sprijin, alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, etc. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codului civil (sau in baza unui acord cu vecinii direct afectati).

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim 6,00m, cu respectarea OMS 119/2014 modificat prin Ordin nr. 994/2018.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

- Accesul la parcela studiata se realizeaza din drumul comunal DC20 (Holboca-Rusenii Noi) cu imbracaminte asfalt, in stare buna, amplasat in partea sud-vestica, la o distanta de aproximativ 560 m, prin intermediul drumului comunal din sat Orzeni, cu imbracaminte asfalt, in stare buna, ce se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 1291, amplasat pe latura nord-estica a terenului studiat, drum propus spre largire la 7.00m carosabil si 1.00m trotuar.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HCL 525/1996 si anume 1 loc de parcare la 10-30 de persoane. Se estimeaza un numar de aproximativ 200 de persoane si se vor amenaja un numar de 18 locuri de parcare.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ** – 9,00m masurata de la CTN in punctul cel mai inalt al terenului in zona edificabila

Regim de inaltime S+P+1E partial

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.



ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- cladirea va fi racordata la rețeaua electrica existenta in sat Orzeni prin extinderea acesteia.
- in prezent, in vecinatatea amplasamentului nu exista rețele de apa, canalizare sau gaze naturale la care sa se faca racord.
- necesarul de apa menajera se va realiza printr-un put forat in incinta proprietatii.
- evacuarea apelor menajere se va realiza printr-un bazin hidroizolat etans vidanjabil aflat in incinta proprietatii.
- incalzirea va fi asigurata de o centrala termica pe combustibil solid.
- apele pluviale vor fi dirijate catre spatiile verzi din incinta
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va asigura un minim de 30% de spatii verzi din suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirea se va retrage fata de limita de proprietate cu minim 2.40 m pe latura invecinata cu drumul DE 1291.
- Se pot realiza imprejmuiri transparente sau opace. Inaltimea maxima a gardului de pe aliniament va fi de 1,80m, din care un soclu opac din piatra, beton, avand inaltimea maxima de 0,30m si partea superioara de 1,50m din lemn, panouri bordurate, plasa zincata, fier forjat, dublata sau nu de gard viu.
- Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare pot avea inaltime de maxim 2,00m, putand fi realizate din materiale opace.

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare POT propus este de 30% pentru terenul studiat.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT 0,60 mp ADC/mp pentru terenul studiat.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Holboca.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

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



SECTIUNEA V : UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

La momentul elaborării acestui PUZ, amplasamentul studiat, in suprafata totala de 2454,00mp si are categoria de folosinta arabil.

Terenul se afla in extravilanul comunei Holboca si nu este reglementat prin regulamentul PUG comunei Holboca.

In vederea introducerii terenului in intravilan si reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic, se stabileste urmatorul UTR:

UTR CM – cladire cu destinatie recreativa.

Sef proiect,
arh. Alin-Enver **HOBLEA**

