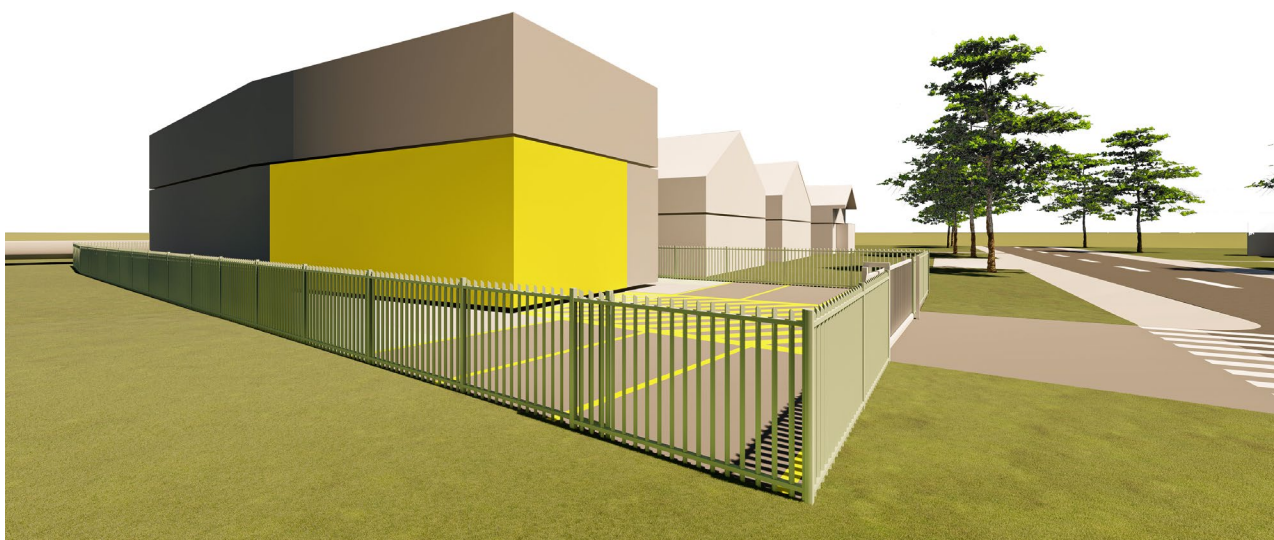


Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

ÎNTOCMIRE PUZ –

CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE





1

Beneficiari: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

Proiectant General: SC RO-ARC-LINE SRL – arh. Rotaru Bogdan-Andrei

Proiectant de Specialitate: BIA CIOLACU DRAGOS - arh. Ciolacu Dragoș

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU ANVELOPE

ADRESĂ OBIECTIV : Județul Iași, Comuna Holboca, Sat Dancu, Strada Calea Dacilor, Nr. 25A, CF – 64513, NC 64513.

BENEFICIAR: ILIEȘ ADRIAN-DUMITRU

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

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

TOPOMETRIE :ing. Gabriel Vasile Raileanu.

GEOTEHNIE: ing. Diaconu G.Iulian



2



IULIE 2022

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 44 din 2022

Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN DUMITRU

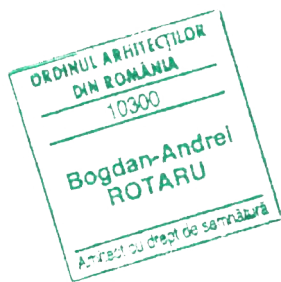
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant General: SC RO-ARC-LINE SRL, arh. Rotaru Bogdan -Andrei

Proiectant de Specialitate: arh. Dragoș Ciolacu

Obiectul: ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE

Amplasament: Județul Iași, Municipiul Iași, Șosea Iași Ungheni, CF – 124225, Nc 124225



Societate Comercială, Iași, România. CUI: 40089385. J22 / 2931 / 2018

LISTĂ SEMNĂTURI:

Coordonator urbanism: Arh. Dragoș Ciolacu





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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

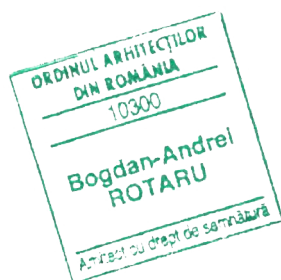
OPIS P.U.Z

Denumire	Numar pagini
ACTE	
Certificat de urbanism (copie), Nr. 194 din 24 iunie 2022	5
Act de proprietate nr.595/16.07.2020 /copie legalizată	5
Copie carte de identitate Ilieș Adrian - Dumitru	1
Extras Carte Funciară	4
Extras Ortofotoplan	4
AVIZE	
Alimentare cu apa/canal	8
Gaze naturale	1
Electricitate	3
Telefonizare	2
Securitate la Incendiu	1
Protecție Civilă	1
DSP Iași	2
Drumuri Județene	
Aviz de Oportunitate	3
Aviz Consiliul Județean Iași	2
Act Administrativ al autorității competente pentru protecția mediului	2
Taxa RUR	1 n
STUDII DE SPECIALITATE	
Studiu geotehnic și de stabilitate cu verificare Af	12
PUZ – format electronic	1
Ridicare topografica vizată OCPI	3
PROIECTE PE SPECIALITATI	
<i>URBANISM - PARTE SCRISĂ</i>	
Foaie de capat	1
Lista de responsabilitati	1
Opis	2
Borderou piese scrise si desenate	2
Volumul 1 Memoriu prezentare	36
Volumul 2 Regulament local de Urbanism aferent P.U.Z.	19
<i>URBANISM- PARTE DESENATA</i>	
Plansa U1 – Plan Incadrare în sistem satelitar	1
Plansa U2 – Plan încadrare în PUG	1

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

Plansa U3 – Plan situație inițial	1
Plansa U4 – Plan reglementări urbanistice	1
Plansa U5 – Plan regim juridic al terenurilor	1
Plansa U6 – Plan reglementări edilitare	1
Plansa U7 – Plan posibilitate de mobilare urbană	1
Plansa U8 – Perspectivă aeriană	1
Planșa U9 - Perspective	1
Planșa U10 - Perspective	1
NUMĂR TOTAL PLANȘE	9



Intocmit,
arh. Rotaru Bogdan-Andrei



Coordonator,
arh. Dragoș Ciolacu

5

IULIE 2022

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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,
- 3.8.1Modul de elaborare al lucrării.



6

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 gaze naturale
- Aviz termoficare,
- Aviz telefonizare,
- Aviz Salubritate,
- Aviz Securitate la Incendiu,

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

- Aviz Protecție Civilă,
- Aviz Drumuri Județene Iași
- Aviz DSP,
- Aviz Protecția Mediului,
- Acord Unic
- HCL Holboca
- Studiu Geotehnic și Verificare Af,
- Ridicare Topografică vizată OCPI.
- Taxa RUR

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

CAPITOLULI- 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 împrejmuiri ;
11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială.



7

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PIESE DESENATE

- Planșa U.1 Planincadrare 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

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

- 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
- Planșa U.9 Perspective
- Planșa U.10 Perspective



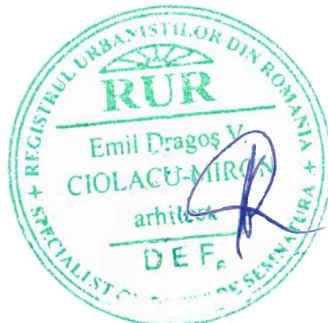
RO-ARC-LINE
 arhitectură și urbanism *Rotaru Bogdan*
 Societate Comercială, Iași, România. CUI: 40089385. J22 / 2931 / 2018

8

Type text here

Întocmit,
arh. Rotaru Bogdan Andrei

Coordonator,
arh. Ciolacu Dragos



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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

VOLUMUL I:

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE

Adresa: Jud. Iasi, Comuna Holboca, Sat Dancu, Strada Calea Dacilor, nr. 25 A, CF – 64513, NC 64513.

Proiectant General: SC RO ARC LINE SRL, arh. Rotaru Bogdan-Andrei

URBANISM: AXA ATELIER DE ARHITECTURA, arh. CIOLACU DRAGOS.

Colaboratori - Topometrie: ing. Gabriel Vasile Răileanu.

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

- **Data elaborării:** IULIE 2022.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea destinației UTR-ului și aregurilor de ocupare a terenurilor, de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 700.00 mp fapt ce a generat P.U.Z.-ul de fata in scopul realizarii unui Service auto, depozitare anvelope, pe terenul proprietate în suprafata de 700.00 mp, localizat in jud. Iași, Comuna Holboca, Sat Dancu, Strada Calea Dacilor, nr. 25 A, NC. 64513, CF 64513.

Zona studiată ce face obiectul acestui proiect se propune a se schimba destinația stabilită prin documentațiile de urbanism UTR G1- zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărire comunală în **UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și bransamente utilități.**



Realizarea obiectivelor propuse este justificată după cum urmează :

- localitatea are potential de dezvoltare, zona aferentă parcelei studiate este cea de locuire dar se cunoaște o tendință mixare a funcțiunilor cu cele de servicii datorită accesibilității crescute și a timpilor relative reduși până în zona Municipiului Iași.
- terenul este amplasat in Comuna Holboca, Sat Dancu, în zona periferică a Mun. Iasi.
- realizarea construcției se va face pe baza unor proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizati ;
- Folosinta actuală a terenului este de teren neconstruit.

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

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementarea modului de utilizare a terenului. În acest sens. P.U.Z.- ul își propune rezolvarea contextului urban în care se 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

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

corespunzătoare, terenul fiind situat în vecinătatea UTR LA1 – zona de locuit formată din ansambluri noi cu locuințe colective mari și medii, UTR G1– zona păduri și a amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunală

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

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

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

- studiul geotehnic,
- planuri topografice scara 1:500,
- delimitarea clară a aliniamentelor existente,
- identificarea situației juridice a terenurilor.
- informații obținute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a comunei

Holboca;

- date culese de proiectant din teren.

- studiu propunere realizare PUG COMUNA HOLBOCA JUDEȚUL IASI, realizat de SC ARHITECTIS TRUST SRL IASI, anul 2019.



1.3. BAZA TOPOGRAFICA

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

1.4. METODOLOGIE UTILIZATA

Proiectul are la bază :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea în construcții (n.r 10/1995);

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind regimul juridical drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului ;
- Codul Civil.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

Zona urbană din comuna Holboca este rezultatul unei dezvoltări gradate a țesutului urban în funcție de necesitățile socio-culturale.

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizării 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.

11

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).

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în intravilanul Comunei Holboca, NC 64513, CF 64513.

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.

In 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.) si R.L.U. al Comunei Holboca aferent, terenul studiat se afla in vecinatatea UTR – 8 si este localizat in partea de SV a comunei, accesul se realizeaza din DJ249 A. Zona UTR 8, se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici cu P, P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, în zona de versant.

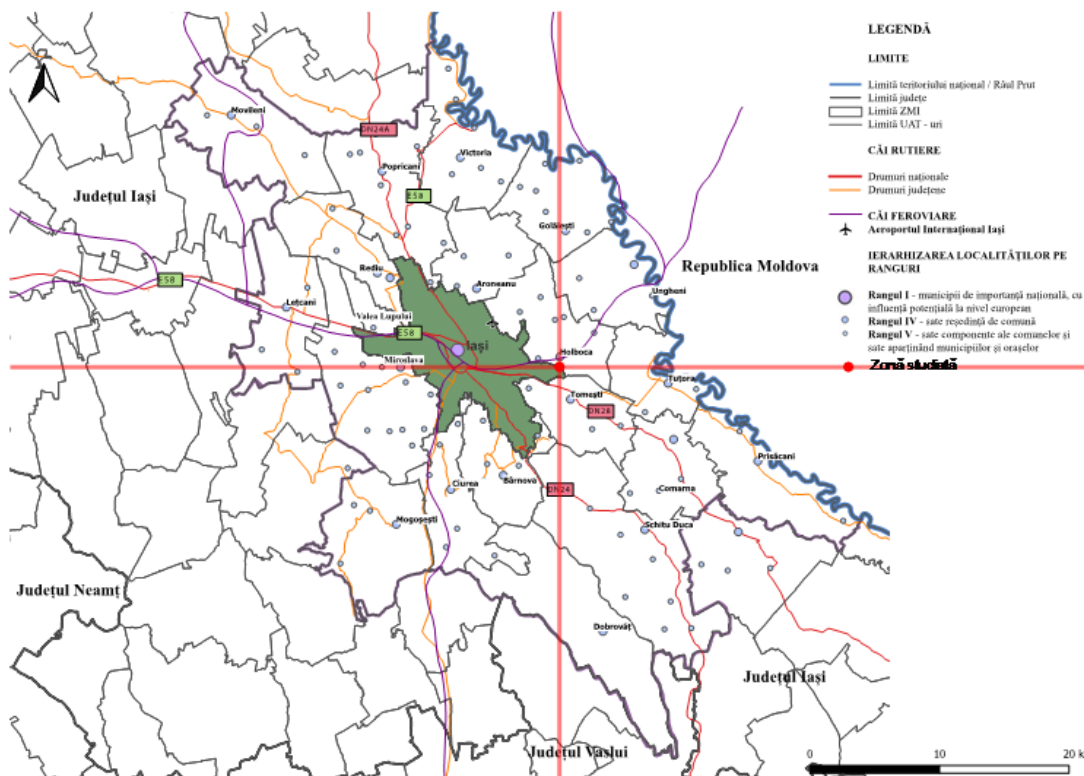
SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@gmail.com	 arhitectură și urbanism
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ Proiectant de specialitate: B.I.A. CIOLACU DRAGOS , șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași, C.U.I. 19776526/10.08.2008 , email: arh.dragosciolacu@gmail.com	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

Potrivit reglementarilor planului urbanistic a comunei Holboca, terenul se afla in extravilanul localitatii.

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.

Amplasamentul nu se afla în zona unor monumente istorice. Aceasta unitate teritoriala se va numi - **UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și branșamente utilități.**



12

Amplasamentul nu se află în zona unor monumente istorice dar se află în zona de servitute aeronautică aferentă aeroportului/aerodromului – zona II – zona de avizare AACR și în zona de protecție a rețelei de Termoficare având acces direct din DJ249A.

Zona studiată nu este supusa 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.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

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

Zonă apelor, pădurilor și terenurilor neproductive.

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

Zona apelor se incadreaza in bazinul inferior al Bahluiului la varsarea in Jijia.

Teritoriul comunei Holboca este strabatut de la nord la sud de raul Jijia iar de la est la vest de raul Bahlui. Alte cursuri care strabat comuna sunt : Paraul Orzeni si Chirita. Lacul de acumulare Chirita este amplasat in vecinatatea localitatilor Dancu si Valea Lunga.

Pe toata suprafata comunei exista apa subterana cantonata in pachetul granular permeabil. Amplasamentul studiat apa subterana este prezenta la adancimi mai mari de 5.50 m, avand un caracte si nivel variabil in functie de regimul pluviometric si descarcarile dina monte.

Zonă spațiilor verzi, sport, agreement.

Aspectul general al comunei Holboca se prezinta sub forma unor terase / platouri, cu o usoara inclinatie spre Sud, brazdate de vai consecvente adanci si cu versanti de diferite inclinatii afectati de eroziune de suprafata si de alunecari stabilizate si semistabilizate.

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

2.3. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform studiului geotenic intocmit 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 cantitati medii de precipitatii de 517,8 mm, regim ce corespunde unei clime continentale de dealuri si paduri cu cu altitudine de 200-800 m. Temperatura minima a aerului coboara pana la cca. -20°C in lunile de iarna si atinge valori maxime de cca. $+39^\circ\text{C}$ in cele de vara. Umiditatea relativa a aerului este de 70% cu scaderi de pana la 62% in lunile de vara.

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

CONSIDERATII ASUPRA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul viitoarei investitii se află în partea de SUD-EST a Municipiului Iași și în partea de Sud a comunei Holboca, zona Dancu, accesul realizandu-se din DJ 249A.



Suprafata studiată prin P.U.Z. este de 700.00 mp.

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

Terenul studiat are numar cadastral 64513 iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara 64513.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată are caracter specific urban, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto principale DJ 249 A, legătură rutiera cu Vama Ungheni. O alta rețea principala feroviară care strabate teritoriul studiat este Calea Ferată Iași- Ungheni.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

Terenul aflat în discuție este delimitat de o cale de de acces, principala DJ 249 A (drum betonat). Amplasamentul studiat are acces auto si pietonal aferent laturii de Nord.

În zona proprietății , drumul betonat DJ 249A este de 2 benzi de circulație (aprox 6.4 m) circulatia auto desfasurandu- se în condiții optime. Redimensionarea tramei stradale si profilarea acesteia conform standardelor de proiectare in vigoare nu face obiectul acestui studiu insa s-a avut in vedere la retragerea aliniamentelor stradale propuse pentru amplasamentul studiat. Căile de comunicații se vor organiza pe baza altor studii care vor fi realizate de Primaria Municipiului Iași / Consiliul Județean Iași.

2.6. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Holboca – terenul se află în intravilanul comunei Holboca, UTR 8.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendințe mixte de dezvoltare datorită accesului la DJ 249 A.

2.7. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este parțial 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 – cale de acces asfaltata DJ 249 A (Calea Dacilor NC 62314).

Spre S – proprietate Consiliul Local Iași (conduce CET).

Spre V- Proprietate privată NC. 64565.

Spre E- Proprietate privată NC. 66883.

DISTANȚELE FAȚĂ DE CLĂDIRILE ÎNVECINATE

Pe latura de N a amplasamentului este mărginit cale de acces asfaltată DJ 249 A (Calea Dacilor NC 62314), distanța de la limita proprietății sau aliniamentul stradal la limita edificabilă este de 9.45 m.

Pe latura de S a amplasamentului este mărginit de proprietate Consiliul Local Iași (conduce CET), distanța de la limita proprietății la limi conductelor CET este de 3.00m respectiv 3.00 iar distanța de la limita edificabilă la limita conductelor CET este de 8.00 m, se propune un culoar de protecție între limita conductelor C.E.T si imprejmuire de 3.00m.

Pe latura de V a amplasamentului este marginit de proprietatea privată cu numărul cadastral 64565, distanța de la limita proprietatii la limita edificabilă este de 3.00m.

Pe latura de E a amplasamentului este marginit de proprietatea privată NC 66883, disnața de la limita edificabilă la limita de proprietate este de 3.00 m.



2.8. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Analiza efectuată la nivel judetean, pe baz a datelor obtinute de la Comisia Județeană de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurilor 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.

14

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

2.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

La drumul DJ 249A avem următoarele utilități:

- rețeaua electrică de joasă tensiune, montată suprateran;
- rețea de iluminat stradal;

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

- rețea de apă potabilă realizată îngropat.
- fantani realizate pe proprietate privată.

CANALIZAREA APELOR UZATE

- canalizarea apelor uzate se realizeaza in zona prin intermediul rețelei municipale 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, Municipiul Iași și comuna Holboca este bransată la rețeaua de gaze naturale EON-DELGAZGRID SA

TELECOMUNICATII

-rețeaua de telecomunicatii A Municipiului Iași cât și a Comunei Holboca se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane si interurbane.

- amplasamentul nu este strabatut de retele subterane sau supraterane de telecomunicatii.

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii.

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

15

3.0. PROBLEME DE MEDIU

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



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

Aerul

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

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

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

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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

Apa

Apele de suprafață

Municipiul Iași este strabatut in zona de Est în proximitatea Localității Dancu 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 subterană este cantonată în formațiunile permeabile cuaternare la adâncimi de peste 6,00 m, având caracter și nivel variabil, în funcție de regimul pluviometric și descărcările din amonte (ape de infiltrație). Deși prin infiltrație sunt dizolvate o serie de săruri, apa subterană de aici nu prezintă agresivitate sulfatică sau magneziană.

Solul

a) Poluarea solurilor

Pentru teritoriul comunei nu există date care să confirme poluarea certă a solurilor. Potențialele surse de poluare a solurilor din teritoriul studiat sunt de natură biologică.

Principalul factor care poate cauza poluarea solurilor este depozitarea întâmplătoare pe sol a deșeurilor menajere și a reziduurilor și dejecțiilor zootehnice.

În ceea ce privește deșeurile menajere, începând cu data de 16 iulie 2009 s-a sistat depozitarea deșeurilor în toate comunele, astfel încât, la sfârșitul anului 2009, în județul Iași nu mai existau în exploatare depozite rurale neconforme.

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

Nivelul fonc

Ca și aerul, singurul poluator fonc din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre și dinspre Municipiul Iași și Vama Ungheni. Valorile înregistrate se înscriu în limitele admise (până la 60 dB) pe raza DJ 249 A.

Concluzii

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



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

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

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

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție bună, într-o zona periferica a Municipiului Iași și a Localității Dancu.

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

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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

În zona amplasamentului nu există valori de patrimoniu sau monumente.

3.1. DISFUNCTIONALITATI

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclama 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 determina 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.

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 zonei periferice în plină dezvoltare a Municipiului Iași.

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

- modernizarea și amenajarea DJ 249 A ;

17

3.3. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI



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

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

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

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

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

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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 investitiei a pus la dispozitie 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 precara în zona străzii, pe una sau pe ambele laturi.

4.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla in intravilanul comunei Holboca.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilanul localitatii;
- sunt premize ca in viitorul apropiat sa se extinda rețelele electrice, gaz metan, alimentare cu apa, canalizare si telecomunicatii.
- starea actuala a drumului aferent amplasamentului este neconforma exista posibilitatea modernizarii acestuia.

În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. 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 studiat ca teren arabil în 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 vertical, deoarece terenul este plat.

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

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

Amplasamentul prezintă multe elemente atractive naturale, dar câteva dintre acestea pot fi valorificate: pozitia relativ centrală in vecinătatea Localității Dancu, elementele propuse prin acest PUZ pot crea o direcție a rezolvării arhitecturale in zona aflata neconstruita dar si o completare a functiunilor necesare in aria zonei studiate.

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

4.4.ORGANIZAREA CIRCULATIE

Amplasamentul are acces direct din drumul DJ 249A.

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 și PUG IAȘI :

- DJ249A va avea un profil de 9.50m cu carosabil de 6.40m, 0.60 acostament pe ambele sensuri de circulație cu trotuare pe ambele sensuri de circulație, paralel cu amplasamentul studiat de 1.30 (0.60m casetă rigolă + trotuar 0.60) m iar pe celălalt sens de 1.20 , rigola pentru scurgerea apelor pluviale pe ambele sensuri de circulație, casetele de retele edilitare vor fi subterane subterane de dim.1.00m., sub trotuarele pietonale.

Viteza de circuatie va fi limitată la 50 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 DJ 249 A.



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

4.5.BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ – TEREN INTRAVILAN

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
Zone funcționale	Existent	
Zonal UTR 8 – <i>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, în zona de versant, din care:</i>	INTRAVILAN - pășune	
	mp	%
Construcții	-	-
Spații verzi	-	-
Aleii pietonale, parcări	-	-
Circulații: străzi carosabile și zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare, plantații de aliniament)	-	-
Teren intravilan (arabil)	700.00	100%

19

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede schimbarea destinației UTR-ului existent UTR 8, în suprafață de 700.00mp, intravilan HOLBOCA, în **UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și bransamente utilități.**

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

BILANȚ TERITORIAL PROPUS		
Zone funcționale	Propus	
<i>Zonal AS – UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și bransamente utilități.</i> din care:	INTRAVILAN – curți construcții	
	mp	%
Construcții	280.00	40.00
Spații verzi	105.00	15.00
Alei pietonale, parcări	163.52	23.36
Circulații: străzi carosabile și zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare, plantații de aliniament)	140.00	20.00
Suprafață cedată domeniului public	11.50	1.64
Teren intravilan (curți construcții)	700.00	100%

4.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul face parte din intravilanul, Municipiului Iași.

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială și gospodărire comunală.

Suprafața totală a terenului este de 700.00 mp.

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

AS – UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și bransamente utilități – suprafață teren 700.00mp;

Construcții P+1^E+M, cu înălțime maximă la cornișă de 9.00m.

Circulații – alei pietonale, parcări – 163.52 mp.

Sunt prevazute împrejurimi atat spre drumul principal existent care va avea o înaltime de maxim 1.80m din care soclu opac de 0.60m si o parte transparentă dublata de gard viu cat si cele dinspre terenurile invecinate care vorfi opace cu înălțime de maxim 2.50m.

Categoriile de intervenții urbanistice :

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

Reglementări:

Edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :

- 20.00m fata de axul căii de acces DJ 249A ;
- 5.00 m față de limita posterioară a parcelei ;
- 3.00 m față de limitele laterale (stanga-dreapta).

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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

Folosirea unor materiale de construcție durabile cu finisaje moderne;

Plantarea ornamentală și de protecție min. 15% din suprafața totală de teren;

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

ZONA AS – UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și bransamente utilități – suprafață teren 700.00mp:

POT maxim = 40.00%

CUT maxim = 0.72

H.min = 3.00m (cornișă, măsurat de la CTN, din punctul cel mai înalt)

Nota! Înălțimea minimă la atic-ul de 3.00 m se măsoară din punctul cel mai înalt al terenului natural din zona construită.

H.max = 9.00 (cornișă, măsurat de la CTN).

Nota! Înălțimea maximă la atic-ul de 12.00 m se măsoară din punctul cel mai înalt al terenului natural din zona construită.

4.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ALIMENTAREA CU APĂ

Necesarul de apă va asigura :

Alimentarea cu apă potabilă a utilizatorilor, alimentarea spălătoriei și a service-ului auto;

Udatul spațiilor verzi;

Stropitul și spălarea 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 Municipiului Iași în momentul extinderii conform avizului emis de APAVITAL SA.

Soluția de alimentare cu apă se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului Iași și Apelor 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 Municipiului Iași 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
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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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 naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA SI GAZE NATURALE

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

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

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

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

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

Prin acestea enumeram :

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

22

ILUMINATUL EXTERIOR

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

TELECOMUNICATII



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

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

4.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

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

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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 Municipiului Iași.

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 nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansmlului 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. 23

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 parametrii 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;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

FAZA DE EXPLOATARE A VIITOAREI INVESTITII

Efectul produs de vehiculele riveranilor este redus.

POLUAREA SONORĂ

Sursele de poluare la nivelul viitoarelor construcții provin din:

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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

MASURI DE REDUCERE A POLUARIII 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 și gard viu.

POLUAREA APEI DE SUPRAFATA SI A PANZEI DE APA FREATICA

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

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

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

MASURI DE REDUCERE A DEGRADARII SOLULUI

Se are în vedere:

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

FAZA DE EXPLOATARE A VIITOAREI INVESTITII



- POLUAREA CU APA : apele uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;

- ACUMALARI DE ZAPADA : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitorul ansamblu de locuinte conduce teoretic, in unele puncte, la acumalari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.

- POLUARE CHIMICA : nu este cazul.

- POLUARE RADIOACTIVA : nu se vehiculeaza materiale radioactive.

- 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).

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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 lucatorii de pe santier;

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Comunei Holboca.

FAZA DE EXPLOATARE A VIITOAREI INVESTITII:

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

APECTAREA 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.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor 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 : deplasarii 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 – 6.00 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 ;

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cadrului 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. 15% 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:

- 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.

Disfunctionalitatile din domeniul retelelor edilitare majore pot fi eliminate prin:

- realizarea ingropata a retelelor aeriene de cablu- Tv.

4.9. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații, în suprafață de 700.00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- teren proprietate privată a persoanei fizice ILIEȘ ADRIAN-DUMITRU, N.C. 64513, suprafață de 700.00mp.

5.0. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat în suprafață totală de **700,00mp** este în proprietatea privată a beneficiarului **ILIEȘ ADRIAN-DUMITRU**.

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

Spre N – Cale de acces asfaltată D.J. 249 A (Calea Dacilor NC 62314),

Spre S – Proprietate Consiliul Local Iași (conduce C.E.T.

Spre V- Proprietate N.C. 64565.

Spre E- Proprietate N.C. 66883.

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



5.1 MODUL DE ELABORARE A LUCRĂRII

Lucrarea va fi elaborată de un colectiv interdisciplinar (arhitecti, 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 Municipiului Iași și ai Consiliului Județean Iași,

-lucrarea va ține seama de metodologia impusă de legislatie si normative, eventualele modificări se vor face numai cu acceptul proiectantului.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

5.2 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul – **Efectuare PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE** - nu se înscrie în propunerile PUG – Comuna Holboca, schimbarea destinației, stabilirea regulamentului zonei fiind motivul pentru care a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față. Acest obiectiv se va înscrie în tendința de completare a funcțiunilor 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.

Toată investiția propusă de la faza de proiectare până la faza de execuție se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului și/sau parteneriat public-privat cu operatorii de rețele tehnico-edilitare din zona și primăria localității.

Planul de acțiune privind implementarea viitoarei investiții: « **Efectuare PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE** » va fi realizat de către beneficiarul lucrării și va respecta următoarele etape de acțiune :

- efectuarea operațiunilor de dezmembrare cadastrală a terenului și a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotărâre de consiliu local și realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);

- realizarea sistematizării terenului în vederea construirii ;

- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de bransare a construcțiilor conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zona;

- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat;

- obținerea autorizației de construire a investiției ;

- realizarea etapelor de construire conform autorizației de construire și a proiectului PUZ aprobat ;

Realizarea documentației de investiție pentru obiectivul : « **Efectuare PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE** » 27

Autorizarea executării pe parcela studiată a construcției înscrisă în condițiile de funcționalitate prevăzute ;

Respingerea unor solicitări de construire pe parcela studiată, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.

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

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;

- structurarea spațial- volumetrică și funcțională a zonei;

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;

- tratări urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;


- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

4.1 ANEXE.Nu este cazul.

Întocmit, *Rotaru Bogdan*
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. Iași, jud. Iași, C.U.I. 19776526/10.08.2008 , email: arh.dragosciolacu@gmail.com	

Obiectiv: P.U.Z: " CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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 suprafață de 700.00 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 specific 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 usurarea 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.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	
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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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. – Efectuare PUZ – Efectuare PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE – teren în prezent localizat în intravilanul județului Iasi, com. Holboca, beneficiar - ILIEȘ ADRIAN-DUMITRU - 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:

Spre N – Cale de acces asfaltata DJ 249 A (Calea Dacilor NC 62314).

Spre S – Proprietate Consiliul Local Iași (conduce CET).

Spre V- Proprietate NC. 64565.

Spre E- Proprietate NC. 66883.

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

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

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin plansa nr.2 : **REGLEMENTARI – ZONIFICARE FUNCTIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII TEHNICE.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii excepționale, 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 sanitară 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.

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 constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei de Cultura si Patrimoniu al judetului Iasi.

29

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

5. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

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

- îndepărtarea apelor uzate/ menajere se va face prin rețeaua de canalizare/ fosa ;
- este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (incinte, străzi, etc) a deșeurilor și apelor uzate,
- precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și 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 racordarii rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

6. SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. 30

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

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



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

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

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

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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

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

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

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

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

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

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

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

Indicii P.O.T. si C.U.T.

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

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat. 31

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc

8. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR

• **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față 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 față de drumurile publice**

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc) în 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.);

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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 fata de aliniament**

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

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

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

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

- pe aliniament;
- retras de aliniament;

Distanța dintre limita constructibilă și DJ 249A este de 20.00 m, în partea de Nord, față de limita de proprietate din Sud este de 5,00 m, față de proprietatea privată din Est este de 3.00m respectiv 3.00m față de proprietate privată din Vest.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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. 33

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

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

• Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă 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 : 250 mp (construcții izolate) ;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei ;

Se vor menține forma și dimensiunile existente ale terenului.

• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

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

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

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcline@gmail.com	
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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

• **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 AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 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.



34

ÎMPREJMUIRI

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

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

Nu este cazul pentru această documentație.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

CAPITOLUL III -ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Destinația terenurilor si constructiilor

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

Generalități: Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone funcționale :

ZONA AS – UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și branșamente utilități – suprafață teren 700.00mp.

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

III.1 Utilizare funcțională

ZONA AS - UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și branșamente utilități – suprafață teren 700.00mp.

UTILIZARI ADMISE:

- Parcaje la sol și multietajate
- Stații de întreținere și reparații auto
- Comerț
- Alimentație publică și servicii personale
- Birouri
- Locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI :

Se permite construirea locuințelor de serviciu cu cel mult două camere pentru fiecare unitate de locuit și o arie utilă de maxim 65 m2.

Sunt permise activități de alimentație publică care deservesc angajații zonei și nu servesc băuturi alcoolice.

Sunt permise construcții comerciale pentru vânzare cu amănuntul doar pentru mărfuri cu volume mari care pot fi desfăcute direct din depozite (materiale pentru construcții, mașini și utilaje agricole, combustibili), precum și a celor pentru angajații zonei.

UTILIZĂRI INTERZISE :

Orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor.

Activități productive poluante, cu risc tehnologic.

Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.



Echipamente publice, servicii de interes general, zone rezidențiale.

Lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

35

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

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

CARACTERISTICILE PARCELELOR :

- parcelele au suprafață minimă de 300.00 mp ;
- adancimea parcelei este mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia ;
- unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei 75°.-105°

ALINIAMENT :

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT :

Zona AS -

În zonele existente sau de extinderi noi din afara detaliilor prin P.U.Z. clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 10 m, în următoarele condiții:

Se va respecta caracterul general al frontului în care se face inserția nouă.

Intervențiile noi nu vor lăsa vizibile calcanele clădirilor învecinate sau le vor trata arhitectural.

În zonele nedetaliat prin PUZ se va respecta caracterul general de aliniere din zona.*

Pentru stabilirea specificului de amplasament si a relatiei cu strada pentru a se elibera certificatul de urbanism se va solicita un plan de situatie si un plan de incadrare in zona cu marcarea distantele cladirilor invecinate fata de strada, pe care se va indica aliniamentul general al zonei.

Retragerea față de aliniament este de minim 20.00m față de axul caii de acces DJ 249 A.

-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 AS - 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;

-clădirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin 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 puțin 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 puțin de 5.00 m

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Zona AS - Amplasare clădirilor una față de cealaltă variaza în funcție de înălțimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel puțin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

SC.RO-ARC-LINE SRL CUI 40089385 roarcine@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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de însorire 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 N cu drum/ cale de acces asfaltat, DJ 249, la sud cu proprietate privată având o situație incertă, E proprietate privată NC 66883, la Vest proprietatea privată NC 64565

În cazul de față accesul carosabil se va face din DJ 249A.

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 DJ 249A, corespunzător unui drum principal în localitate, respectiv cu un carosabil de 6.90 m, dublu sens, o rigola de 1,00m lățime, o caseta subterană pentru rețele edilitare și o zonă pietonală de 1.20 m, adiacent amplasamentului studiat.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Zona AS - Toate locurile de parcare aferente unei construcții se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire; fiecare unitate va avea prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Parcările care depășesc 20 de locuri vor fi înconjurate cu gard viu și vor fi prevăzute cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Necesarul locurilor de parcare va fi stabilit conform HOTĂRÎRE Nr. 525 din 27 iunie 1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

Zona AS – P+1^E+M – cu înălțime maximă la coamă / cornișă de 9.00m.

Aspectul exterior al cladirilor

Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de cladiri 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 stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.



Condiții de echipare edilitară

- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura din rețeaua comunei Holboca în momentul extinderii acesteia conform avizului emis de APAVITAL SA dar și din fântâna proprie.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și evacuate în sistemul centralizat al comunei Holboca în momentul extinderii rețelei de canalizare APAVITAL SA și prin intermediul unei fose septice poziționată conf. OMS 119 / 2014.

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin intermediul burlanelor și vor fi deversate pe spațiile verzi.

- alimentarea cu energie electrică se propune a se realiza din rețeaua de medie tensiune a com. Holboca.

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 HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
Adresa: Mun. Iasi jud. Iași, Comuna HOLBOCA , Sat DANCU, NC 64513;	Proiect: nr. 44/2022 Faza P.U.Z. Beneficiar:ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini.
Procentul minim al spatiilor verzi pentru parcela studiată va fi de minim 15.00 %.

IMPREJMUIRI:

Împrejmuirea la strada va avea înălțimea de maxim 1.80m din care soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată de gard viu;

Gardurile dinspre clădirile limitate separate vor avea înălțimea de maxim 2.00m și vor fi opace.

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

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

AS - P.O.T. maxim = 40%.

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

AS - C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E+M -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

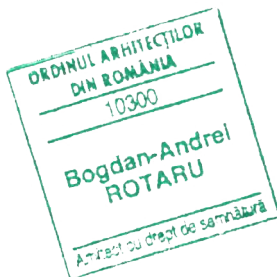
ARTICOLUL 1 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z.- ului.

Se vor întocmi studii geotehnice pentru toate lucrările de construcții.

38

V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune o Unitate Teritorială de Referință **ZONA AS - UTR AS – zona parcajelor la sol și multietajate, stații întreținere și reparații auto, comerț, alimentație publică, birou și locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, amenajare circulație auto și pietonală precum și branșamente utilități – suprafață teren 700.00mp.**



Întocmit, *Rotaru Bogdan*
arh. Rotaru Bogdan-Andrei



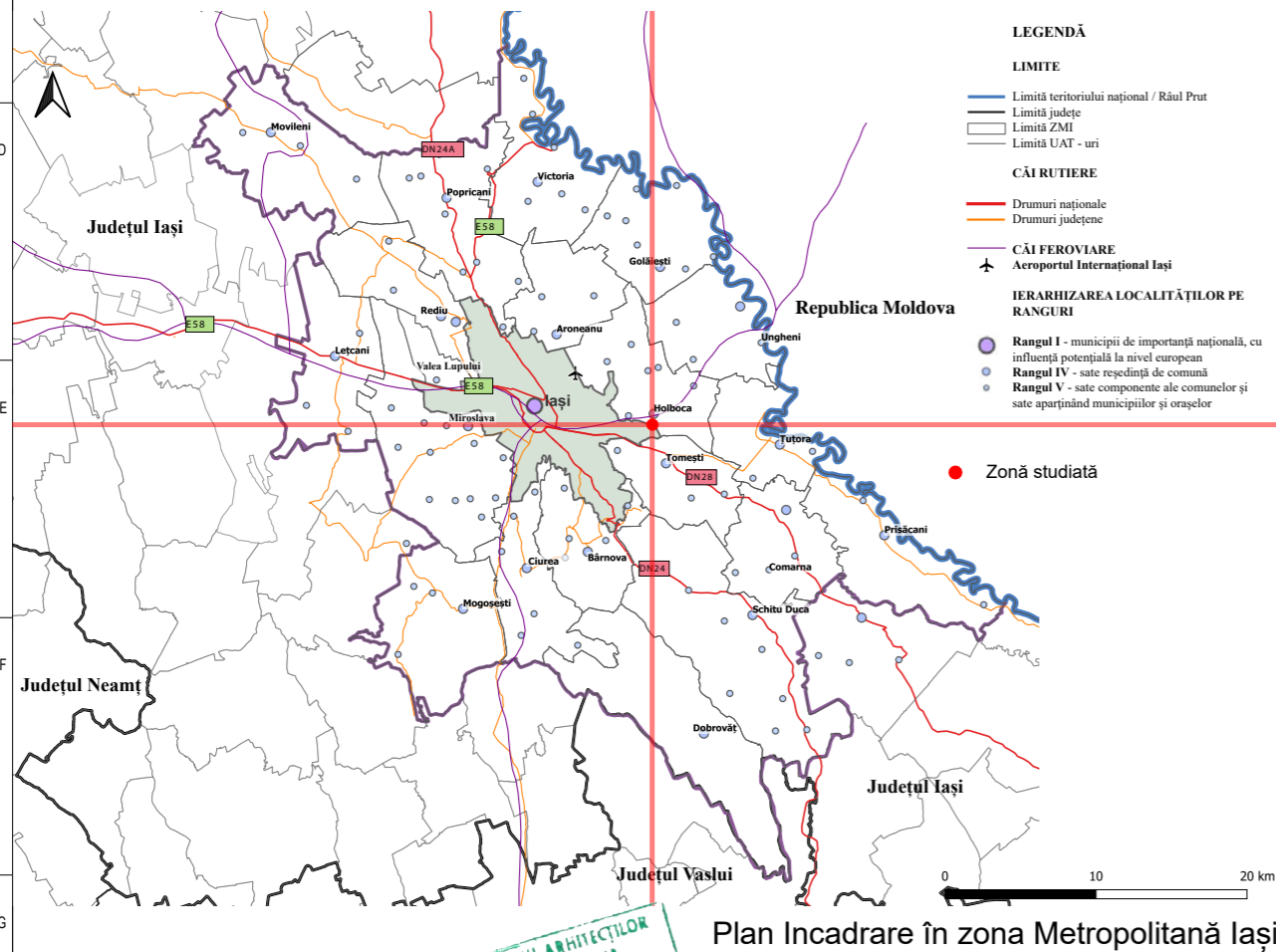
Coordonator,
arh. Dragoș Ciolacu

RO-ARC-LINE
arhitectură și urbanism

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	

PLANSA U0: ÎNCADRAREA ÎN SISTEM SATELITAR

P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
10300
Bogdan-Andrei
ROTARU
Arhitect cu drept de semnătură

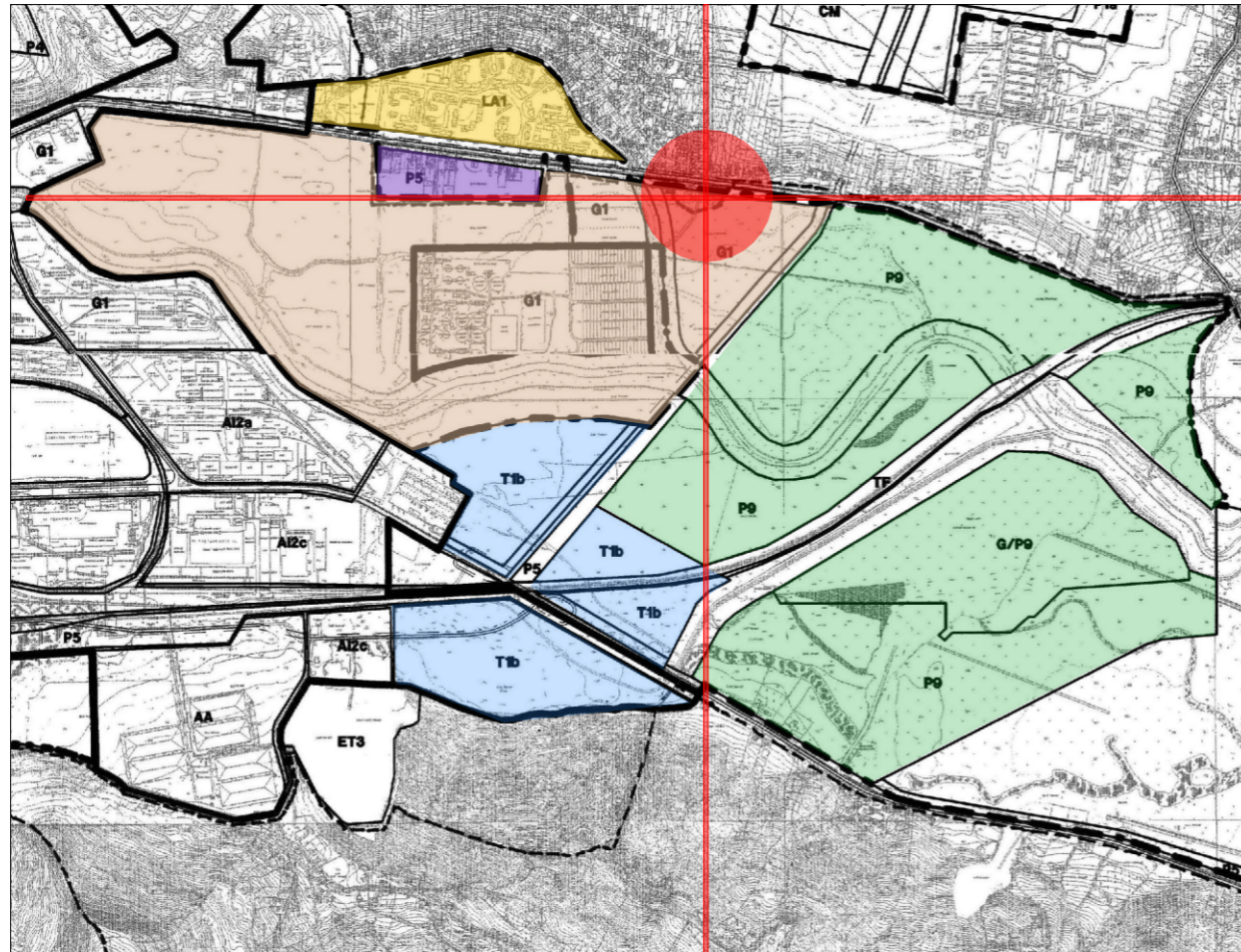
RO-ARC-LINE
arhitectură și urbanism
Rotaru Bogdan
Societate Comercială Iași, România CUI: 40089385 J22 / 2931 / 2018



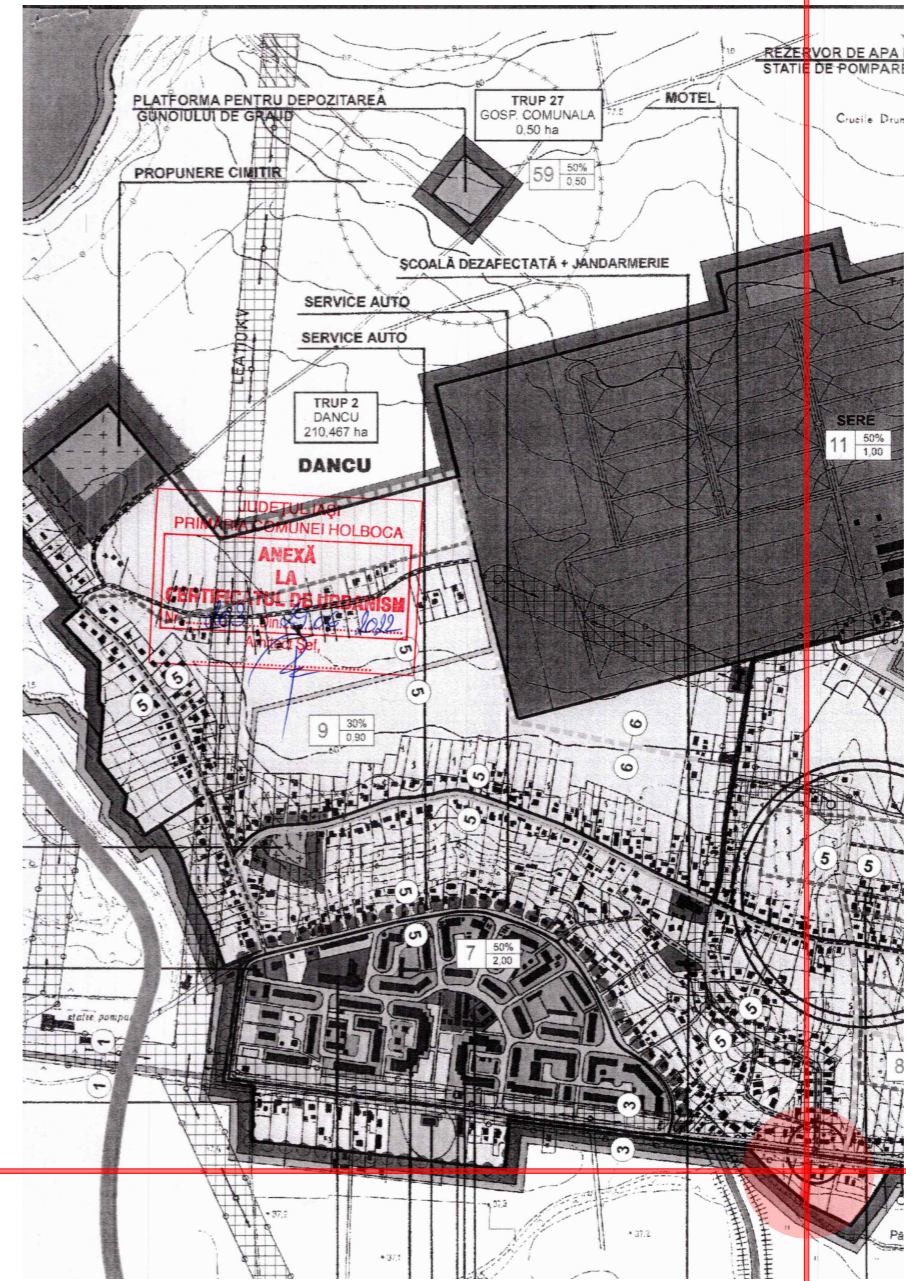
RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism	PROIECTANT GENERAL: SC RO-ARC-LINE SRL	DENUMIRE PROIECT "P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Proiect nr: 44/2022
AA	PROIECTANT SPECIALITATE: BIA Ciolacu Dragos	ADRESA: Jud. Iași, Com. Holboacă, sat Dancu, Strada Calea Dacilor, nr. 25 A, NC: 64513, CF:64513	
SPECIFICATIE	SEMNTURA	Scara:	Faza
COORDONATOR	arh. Ciolacu Dragos		P.U.Z.
PROIECTAT / DESENAT	arh. Rotaru Bogdan-Andrei	Data: 2022	U.0
U0 - PLAN ÎNCADRARE ÎN SISTEM SATELITAR			

PLANSĂ U1: ÎNCADRAREA ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL LOCALITĂȚII

P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE



Plan Incadrare în P.U.G. U.A.T. IASI scara 1: 10 000



Plan Incadrare în PUG U.A.T. HOLBOCA scara 1: 10 000

- LEGENDĂ**
- ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
 - G1 - zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărire comunală
 - T1b - Unități de transfer
 - P9 - Păduri și fâșii plantate pentru protecție sanitară
 - P5 - Culoar de protecție față de infrastructura tehnică
 - LA1 - Zonă de locuit formată din ansambluri noi cu locuințe colective mari și medii

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 10300
Bogdan-Andrei ROTARU
 Arhitect cu drept de semnătură

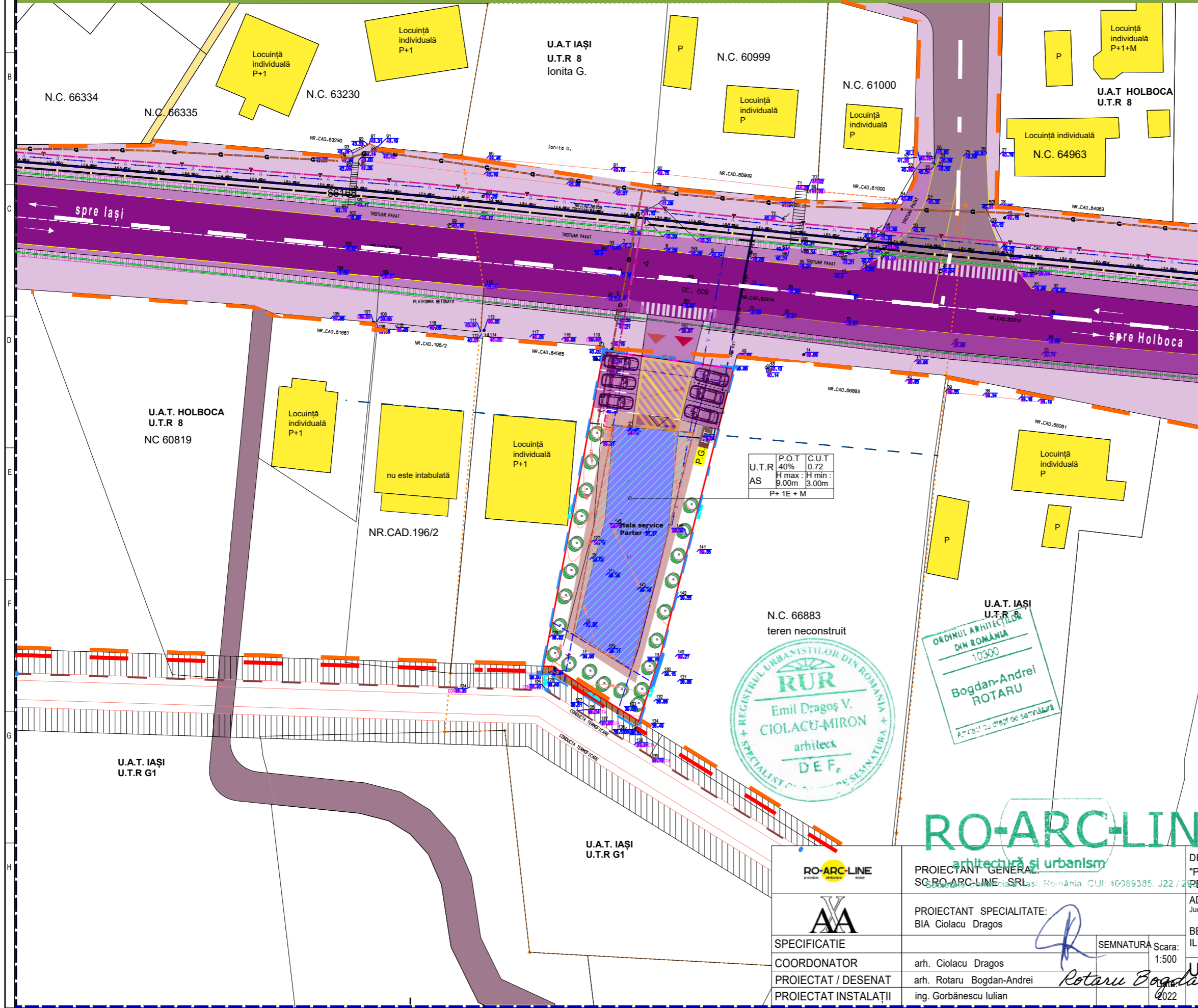
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
 Emil Dragoș V. CIOLACU DRĂGOS
 arhitect
 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

RO-ARC-LINE
 arhitectură și urbanism
 Rotaru Bogdan
 Societate Comercială Iași, România CUI: 40089385, J22 / 2931 / 2018

RO-ARC-LINE arhitectură și urbanism	PROIECTANT GENERAL: SC RO-ARC-LINE SRL	DENUMIRE PROIECT "P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Proiect nr: 44/2022
AA	PROIECTANT SPECIALITATE: BIA Ciolacu Dragos	ADRESA: Jud. Iași, Com. Holboca, sat Danco, Strada Calea Daclor, nr. 25 A, NC: 64513, CF:64513	
SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	BENEFICIAR: ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU	Faza P.U. Z
COORDONATOR	arh. Ciolacu Dragos	U1 - ÎNCADRAREA ÎN P.U.G -UL LOCALITĂȚII HOLBOCA ȘI IAȘI	U.1
PROIECTAT / DESENAT	arh. Rotaru Bogdan-Andrei		
Data: 2022			

PLANSĂ U5: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ

P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE



- ### LEGENDĂ
- LIMITE**
- LIMITĂ ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITĂ PROPRIETATE ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
 - LIMITĂ INTRAVILAN UTR 8 COMUNA HOLBOCA
 - LIMITĂ U.A.T. IAȘI
 - LIMITĂ U.T.R. AS
 - LIMITĂ U.T.R. G1
- ZONE FUNCIONALE / RESTRIȚII**
- UAT HOLBOCA, UTR 8 - ZONĂ DE LOCUIT
 - UAT IAȘI, UTR G1 - ZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI A AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - HALĂ SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU DEPOZITARE ANVELOPE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE - LOCUINȚE INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI**
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN CEDATĂ (11.50 mp)
 - SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - CAROSABIL AUTO D.J. 249 A
 - CAROSABIL AUTO D.C. - Strada Dreptății
 - ACOSTAMENT adiacent D.J. 249 A
 - PIETONAL PUBLIC - DALE BETON PREF. adiacent D.J. 249 A
 - PIETONAL PRIVAT - DALE BETON PREFABRICAT
 - PARCARE
- ZONE DE PROTECȚIE**
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, ZONĂ PROTECȚIE REȚEA DE TERMIFICARE
- REȚELE EXISTENTE**
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
 - CONDUCTĂ GAZE
 - CANAL MENAJER
 - CANAL PLUVIAL
 - CONDUCTĂ APĂ
 - LINIE TELEFONICĂ
 - P.T. POST TRAFU
 - P.G. PUNCTUL GOSPODĂRESC VA FI AMENAJAT CONFORM O.S.M 119/2014
- PROPUNERI:**
- Introducerea în subteran a rețelelor de gaze
 - Introducerea în subteran a rețelelor de electrice
 - Introducerea în subteran a rețelelor de telefonie
 - Reabilitarea rețelei stradale de colectare a apelor pluviale
- LEGENDĂ REAMBULARE TOPOGRAFICĂ :**
- Limita Proprietate
 - Drum
 - Ax drum
 - Gard Lemn
 - Gard de plasa
 - Gard metal
 - Taluz
 - Stalp Beton
 - Stalp Lemn
 - Canal
 - Cutie Gaz
 - Cutie electricitate
 - Rigola
 - Semn circulatie



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
10300
Bogdan-Andrei ROTARU
Arhitect cu drept de semnătură

RO-ARC-LINE
arhitectură și urbanism

	PROIECTANT GENERAL: SC.RO-ARC-LINE SRL Strada Calea Dacilor, nr. 25 A, Jud. Iași, România CUI: 40989385, J22/2022	DENUMIRE PROIECT "P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"	Proiect nr. 44/2022 Faza P.U.Z U.5
	PROIECTANT SPECIALITATE: BIA Ciolacu Dragoș	ADRESA: Jud. Iași, Com. Holboca, sat Dancu, Strada Calea Dacilor, nr. 25 A, NC: 64513, CF64513	
SPECIFICAȚIE	SEMNATURA Scara: 1:500 Rotaru Bogdan	U5 - REGLEMENTĂRI EDILITARE	format A3
COORDONATOR arh. Ciolacu Dragoș	PROIECTAT / DESENAT arh. Rotaru Bogdan-Andrei	PROIECTAT INSTALAȚII ing. Gorbănescu Iulian	

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei SC RO-ARC-LINE SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru scopurile pentru care a fost realizat și nu poate fi reprodus sau transmis în altă formă fără acordul scris al SC RO-ARC-LINE SRL.

PLANSĂ U4: MOBILARE URBANĂ

P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE
- LIMITA PROPRIETATE ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
- LIMITĂ INTRAVILAN UTR 8 COMUNA HOLBOCA
- LIMITĂ U.A.T. IASI
- LIMITĂ U.T.R. AS
- LIMITĂ U.T.R. G1

ZONE FUNCTIONALE

- UAT HOLBOCA, UTR 8 - ZONĂ DE LOCUIT
- UAT IASI, UTR G1 - ZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI A AMENAJĂRILR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - HALĂ SERVICE AUTO SI SPAȚIU DEPOZITARE ANVELOPE
- SPAȚII LIBERE ÎNIERBATE AMENAJATE PUBLICE
- SPAȚII LIBERE ÎNIERBATE AMENAJATE PRIVATE
- VEGETAȚIE ARBORICOLĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE - LOCUINȚE INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN CEDATĂ (11.50 mp)

RESTRIȚII

- SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- REGIM DE ALINIERE VECINĂȚĂȚI
- REGIM DE ALINIERE STRADAL

U.T.R	1	1. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T
	2	2. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - C.U.T
	3	3. ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE
	4	4. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- ACCES HALĂ
- CAROSABIL AUTO D.J. 249 A
- CAROSABIL AUTO D.C. - Strada Dreptății
- ACOSTAMENT adiacent D.J. 249 A
- PIETONAL PUBLIC - DALE BETON PREFABRICAT adiacent D.J. 249 A
- PIETONAL PRIVAT - DALE BETON PREFABRICAT
- PARCARE
- POST TRAFU
- P.G. PUNCTUL GOSPODĂRESC VA FI AMENAJAT CONFORM O.S.M 119/2014

ZONE DE PROTECȚIE

- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, ZONĂ PROTECȚIE REȚEA DE TERMIFICARE

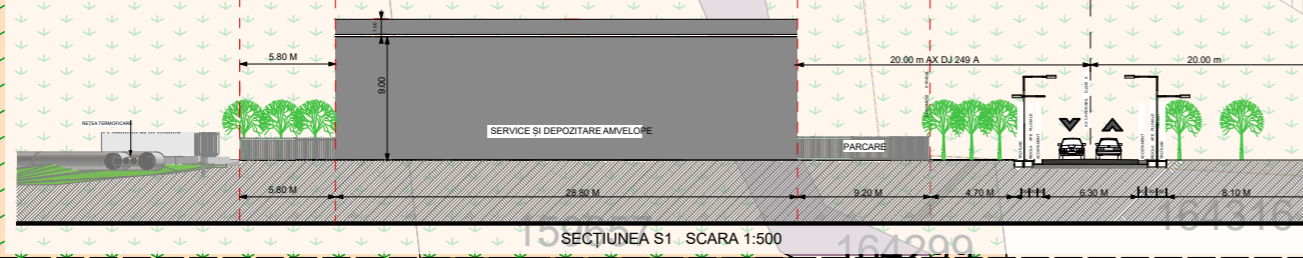
LEGENDĂ REAMBULARE TOPOGRAFICĂ :

- Limita Proprietate
- Drum
- Ax drum
- Gard Lemn
- Gard de plasa
- Gard metal
- Taluz
- Stalp Beton
- Stalp Beton
- Stalp Lemn
- Canal
- Cutie Gaz
- Cutie electricitate
- Rigola
- Semn circulație

U.T.R	P.O.T	C.U.T
AS	40%	0.72
	H max : 9.00m	H min : 3.00m
	P+1E + M	

OFICIUL ARHITECTURII U.A.T. IASI
U.T.R. 8
Nr. 40300
Bogdan Andrei ROTARU
Arhitect de profesie

RO-ARCLINE
arhitectură și urbanism



RO-ARCLINE
PROIECTANT GENERAL
SC RO-ARCLINE SRL

AA
PROIECTANT SPECIALIZAT:
BIA Ciolacu Dragos

COORDONATOR
arh. Ciolacu Dragos

PROIECTAT / DESENAT
arh. Rotaru Bogdan

RO-ARCLINE
Emil Dragoș V.
CIOLACU-MIRON
arhitect

SEMNTURA Ștampă:
1:500

data:
2022

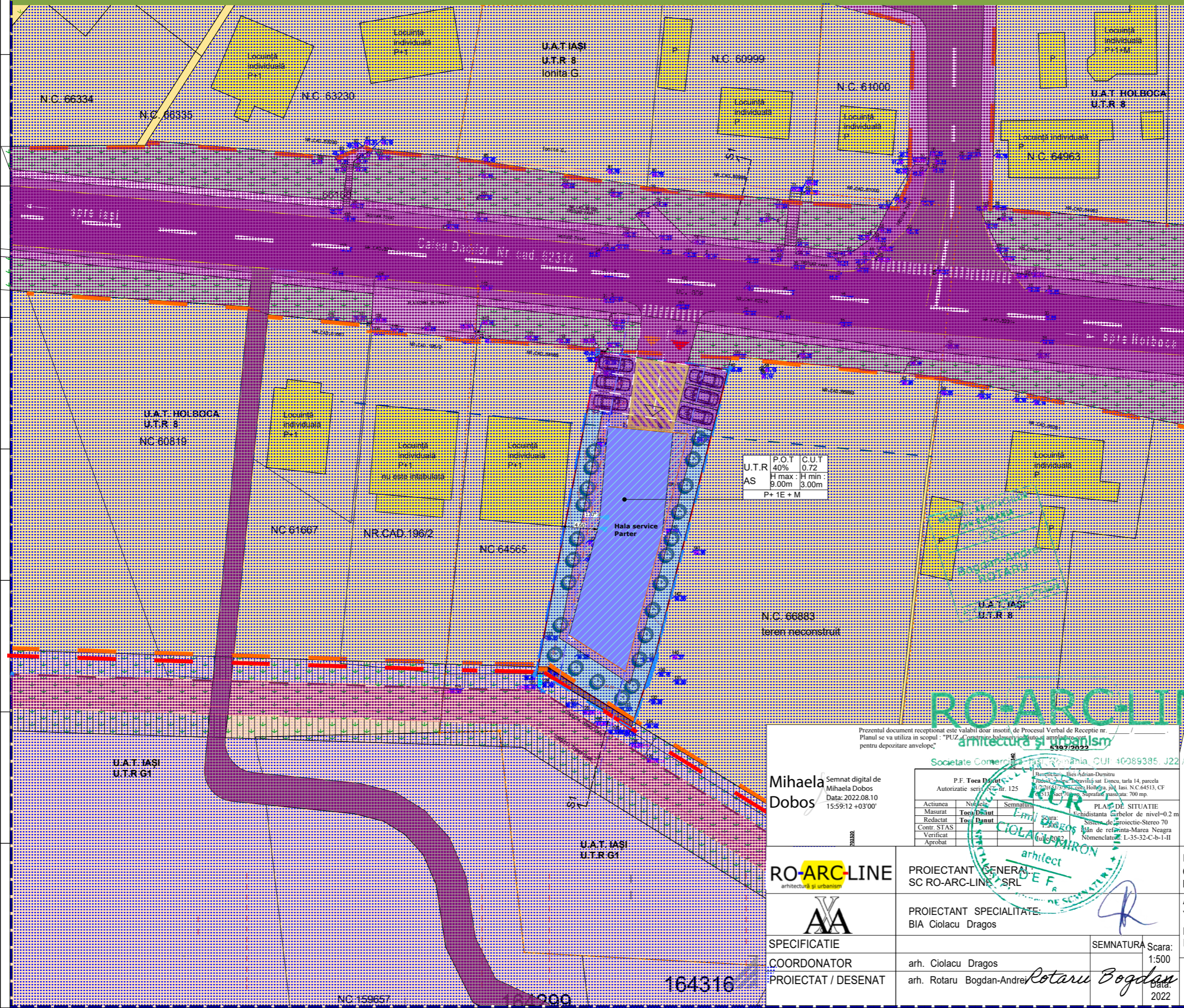
DENUMIRE PROIECT DEPOZITARE ANVELOPE"	
ADRESA: Jud. Iasi, Com. Holboca, sat Dancu, Strada Calea Dacilor, nr. 25 A, NC: 64513, CF: 64513	
BENEFICIAR: ILIEȘ ADRIAN- DUMITRU	
Proiect nr: 44/2022	Faza P.U.Z
U4 - MOBILARE URBANĂ	
U.4	

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei SC RO-ARCLINE SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al SC RO-ARCLINE SRL

PLANSĂ U6: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE AUTO ȘI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE



LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE
 - LIMITA PROPRIETATE ILIEȘ ADRIAN - DUMITRU
 - LIMITĂ INTRAVILAN UTR 8 COMUNA HOLBOCA
 - LIMITĂ U.A.T. IASI
 - LIMITĂ U.T.R. AS
 - LIMITĂ U.T.R. G1
- ZONE FUNCTIONALE**
- UAT HOLBOCA, UTR 8 - ZONĂ DE LOCUIT
 - UAT IASI, UTR G1 - ZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI A AMENAJĂRILR ÎZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - HALĂ SERVICE AUTO ȘI SPAȚIU DEPOZITARE ANVELOPE
 - SPAȚII LIBERE ÎNIERBATE AMENAJATE PUBLICE
 - SPAȚII LIBERE ÎNIERBATE AMENAJATE PRIVATE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE - LOCUINȚE INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI**
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN CEDATĂ (11.50 mp)**
- RESTRIȚII**
- SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
 - REGIM DE ALINIERE VECINĂTĂȚI
 - REGIM DE ALINIERE STRADAL
- | | | | |
|--------|---|---|---|
| U.T.R. | 1 | 2 | 1. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T |
| | 3 | 4 | |
3. ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE
4. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - ACCES HALĂ
 - CAROSABIL AUTO D.J. 249 A
 - CAROSABIL AUTO D.C. - Strada Dreptății
 - ACOSTAMENT adiacent D.J. 249 A
 - PIETONAL PUBLIC - DALE BETON PREFABRICAT adiacent D.J. 249 A
 - PIETONAL PRIVAT - DALE BETON PREFABRICAT
 - PARCARE
- REGIM JURIDIC**
- DOMENIU PUBLIC
 - DOMENII ALE PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, ZONĂ PROTECȚIE REȚEA DE TERMIFICARE

U.T.R.	P.O.T	C.U.T
AS	40%	0.72
	H max : 9.00m	H min : 3.00m
	P+ 1E + M	

Prezentul document receptionat este valabil doar însoțit de Procesul Verbal de Recepție nr. _____
Planul se va utiliza în scopul: "P.U.Z. Construire hală service auto și amplasare cort pentru depozitare anvelope"

Mihaela Dobos Semnat digital de Mihaela Dobos
Data: 2022.08.10 15:59:12 +03'00'

P.F. Toea Danut Autorizat nr. 125

Beneficiar: Ilieș Adrian-Dumitru
Jud. Iași, com. Holboca, sat. Dancu, Iași, nr. 14, parcela nr. 21637/2018, com. Holboca, jud. Iași, N.C. 64513, CF 64513/2018, Suprafață construită: 700 mp.

PLAN DE SITUAȚIE
Sistem de proiectie: Stereoo 70
Plan de referință: Marea Neagră
Nomenclatură: L-35-32-C-b-1-II

RO-ARCLINE arhitectură și urbanism
Societate Comercială România, CUI: 40089385, J22/2931/2018

Actuarea	Nivelul	Semnatura
Măsurat	Toea Danut	
Redactat	Toea Danut	
Contr. STAS		
Verificat		
Aprobat		

RO-ARCLINE arhitectură și urbanism	PROIECTANT GENERAL: SC RO-ARC-LINE SRL	DENUMIRE PROIECT CONSTRUIRE HALA SERVICE AUTO SI AMPLASARE CORT PENTRU DEPOZITARE ANVELOPE"
AA	PROIECTANT SPECIALITATE: BIA Ciolacu Dragos	ADRESA: Jud. Iasi, Com. Holboca, sat Dancu, Strada Calea Daclor, nr. 25 A, NC: 64513, CF64513
SPECIFICATIE	SEMNATURA Scara: 1:500	Beneficiar: ILIEȘ ADRIAN- DUMITRU
COORDONATOR	arh. Ciolacu Dragos	Project nr: 44/2022
PROIECTAT / DESENAT	arh. Rotaru Bogdan-Andrei <i>Rotaru Bogdan</i>	Faza P.U.Z
		U6 - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
		U.6

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei SC RO-ARCLINE SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al SC RO-ARCLINE SRL