
BIROU ARHITECTURA 3
Arh. Ioan Angela
Autorizatie nr. 53/2003

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ + RLU INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

extravilan Holboca, nr. cad. 68427

Beneficiar:
STRATECIUC MARIUS MIHAI

Pr. nr. 11/2022
Proiectanti:
Proiectant general

Urbanism - arh. IOAN ANGELA
Subproiectanti colaboratori
Instalatii - ing. FILIP VASILE

Topo - ing. MACOVEI MIHAELA

Geo - ing. HRIB TRAIAN FLORIN

BORDEROU

PIESE SCRISE

- **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
 - 2.3.1. relieful
 - 2.3.2. reseaua hidrografica
 - 2.3.3. clima
 - 2.3.4. conditii geologice, geomorfologice, hidrologice si geotehnice
 - 2.3.5. riscuri naturale
- 2.4. Cai de circulatie
- 2.5. Ocuparea terenului
- 2.6. Echipare tehnico-edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.4.1. Cai de comunicatii
 - 3.4.2. Transport in comun
 - 3.4.3. Parcaje
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari ,bilant teritorial, indici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI OBSERVATII

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare al elementelor de regulament

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

FUNCTIONALE
CAPITOLUL V – UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizari admise
- Art. 2 Utilizari premise cu conditii
- Art. 3 Interdictii de utilizare

**SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI
CONFORMARE A CLADIRILOR**

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela
- Art. 8 Circulatii si accese
- Art. 9 Stationarea autovehicolelor
- Art.10 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art.11 Aspectul exterior al cladirilor
- Art.12 Conditii de echipare edilitara
- Art.13 Spatii libere si spatii plantate
- Art.14 Imprejmuiri

**SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI
UTILIZARE A TERENULUI**

- Art.15 Procent maxim admisibil de ocupare a terenului
- Art.16 Coeficient maxim de utilizare a terenului
- Art.17 Modificari ale P.U.Z.

SECTIUNEA IV

- Art.18 Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z. ulu

PIESE DESENATE

I.T.L. INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII	plansa A0
INCADRARE IN ZONA	plansa A1
SITUATIE EXISTENTA	plansa U1
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	plansa U2
REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE	plansa U3
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	plansa U4

Intocmit
Arh. Ioan Angela

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Beneficiari:
STRATECIUC MARIUS MIHAI
- Elaborator – arh. Ioan Angela
ing. Phillip Vasile
Subproiectanti colaboratori:
topo - ing. Macovei Mihaela
geo - ing. Hrib Traian Florin
- Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal – **INTRODUCERE TEREN
PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA**
- extravilan Holboca, nr. cad. 68427
- Pr. nr. 11/2022

1.2 OBIECTUL LUCRARII

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

- Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

P.U.G –ul comunei Holboca a fost intocmit in anul 2009 si cuprinde, in pararel cu analiza situatiei existente in acel moment si propuneri de dezvoltare a comunei Holboca in perspectiva urmatorilor zece ani. Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste in intravilan, la est de limita propusă prin PUG: "Plan Urbanistic General al comunei Holboca " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Holboca nr. 94 /17.12.2009 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul zona de extravilan. *Prin PUZ pentru zona studiata sunt propuse urmatoarele activitati si reglementari - **UTR3 – zona de locuinte individuale cu P, P+1,2 niveluri***

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata se afla in partea de nord a sat Holboca, limitrofa str. Principala (DC20) , pe partea vestica a DC20, conform planului de situatie anexat. Prevederile Regulamentului General de Urbanism al PUG comunei Holboca —stabileau incadrarea pentru zona studiata, in zona de extravilan, iar UTR –urile invecinate amplasamentului

UTR 3 - Zona de locuinte individuale sau colective mici, P, P+1,2E niveluri, retrase de aliniament cu regim de construire discontinuu.

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

Funcțiunea principala a zonei studiate este de zona extravilan si cuprinde :

- Zona de locuinte ;
- Dotari ;

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

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

Zona limitrofa amplasamentului studiat este constituita in zona de locuinte:

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

• **Potential de dezvoltare**

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

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

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiată de P.U.Z. este situata in partea vestica a str. Principala (DC20). Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste in extravilan , la nord de limita propusă prin PUG: "Plan Urbanistic General al comunei Holboca " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Holboca nr. 94 /17.12.2009 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul zona de extravilan. *Prin PUZ pentru zona studiată sunt propuse urmatoarele activitati si reglementari - UTR3 – zona de locuinte individuale cu P, P+1,2 niveluri*

Terenul cu suprafata de 1391,00 mp este amplasat în extravilanul satului Holboca , comuna Holboca, județul Iași.

Aspecte generale

Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 1391,00 mp si se invecineaza:

- la Nord – prop. part NC 61077 - 3,00m fata de limita de proprietate
- la Sud – prop. part NC 68268 - 3,00m fata de limita de proprietate
- la Est – str. Principala - 16,00m din ax
- la Vest – prop. part. NC 68428 - 5,00m fata de limita de proprietate

Cele mai apropiate constructii fata de limitele de proprietate sunt:

- la N – locuinte individuale, P+M = 9,89 m;
 - Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta str. Principala (DC20) drum asfaltat, ce asigura legatura cu municipiul Iasi .
 - Cooperarea in domeniul edilitar – zona echipata edilitar - retea apa, canalizare in executie, electrica si de gaz.
 - Deservirea cu institutii de interes general- Locuitorii zonei, datorita

pozitionării acesteia, vor avea acces la dotările social - culturale ale comunei Holboca si ale municipiului Iasi.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul studiat este amplasat in extravilan sat Holboca, comuna Holboca si prezintă o panta variabila (2%) pe directia E-V

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

Terenul este limitrof paraului Rusenilor.

2.3.3. CLIMA

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

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

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

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

2.3.4. CONDITII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE SI GEOTEHNICE

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

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

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

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

In zona forajului **F01** :

- 0,00 – 0,70m sol vegetal;
- 0,70 – 1,50m argila prafoasa, negricioasa, plastic vartoasa, cu plasticitate mare din care s-a prelevat proba geotehnica la cota -1,20m ale carui caracteristici sunt prezentate in anexa grafica 4.;
- 1,50 – 3,20m argila prafoasa, brun – cafenie, cu intercalatii calcaroase, plastic vartoasa cu plasticitate mare.;
- 3,20 – 6,00m argila galbena, plastic vartoasa.

A.1.3. Apa subterana

nu s-a interceptat in foraje.

A.2. Antecedentele terenului

Accidente teren – umpluturi, hrube, etc.

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

A.3. Consideratii privind:

- seismicitatea amplasamentului
- adancimea de inghet a amplasamentului

A.3.1. Seismicitatea amplasamentului

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

ag – acceleratie gravitacionala = 0.25g

Tc – perioada de colt = 0,7s

Clasa de importanta dupa P100/2006 IV

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

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

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

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

A.3.3. Stabilitatea zonei - inundabilitatea

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

B. ANALIZA STABILITATII INTRGULUI SISTEM

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

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

2.3.5. RISCURI NATURALE

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

2.4. CIRCULATIA

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiat

Terenul studiat prin PUZ are in componenta teren arabil, este amplasata in extravilan sat Holboca, comuna Holboca si are urmatoarele vecinatati:

- la Nord – prop. part NC 61077 - 3,00m fata de limita de proprietate
- la Sud – prop. part NC 68268 - 3,00m fata de limita de proprietate
- la Est – str. Principala - 16,00m din ax
- la Vest – prop. part. NC 68428 - 5,00m fata de limita de proprietate

Terenul studiat este neconstruit. Prin PUZ se propune introducerea in intravilan a terenului studiat in vederea amplasarii unei locuinte unifamiliale.

Conform actului de dezlipire nr. 2024/08.08.2022, si a fiselor bunului imobil intocmite de O.C.P.I. Iasi, amplasamentul are urmatoarea structura:

T	nr. cadastral	proprietar	Supr. mp.	parcela	suprafat a mp.
T56	68427	Strateciuc Marius	1391,00	A	1391,00
		TOTAL	1391,00		1391,00

2.5.2. Relationari intre functiuni

Relatia cu celelalte zone functionale - zone de locuinte individuale , se realizeaza prin str. Principala (DC20) .

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru **UTR3** gradul de ocupare este de 30%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Funcțiunea principală a zonei studiate este de zonă de locuințe, și cuprinde:

- Locuințe individuale;
- Dotări ;

Clădirile existente în zona limitrofă amplasamentului studiat prin PUZ, sunt noi, în stare foarte bună .

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

Zona de locuințe adiacentă amplasamentului este deservită de dotări și servicii cu raza de deservire locală etc., situate în vecinătate.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Zona nu are spații verzi amenajate.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul are stabilitate locală și generală asigurată indiferent de variația nivelului freatic, datorită faptului că este plan și orizontal. Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

- transportul în comun este deficitar;
- poluarea datorată traficului de pe str. Principală (DC20).

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

A. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă a clădirilor existente se realizează în sistem centralizat aflat în exploatare la SC ApaVital SA, amplasată pe str. Principală (DC20).

B. ALIMENTAREA CU CALDURA

Alimentarea cu căldură a clădirilor se realizează individual, cu centrale termice proprii sau cu sobe cu combustibil lichid sau solid.

C. CANALIZARE

Canalizarea se realizează în sistem individual prin bazine vidanjabile.

D. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zonă există posturi de transformare care furnizează energia electrică de joasă tensiune la consumatorii existenți. Există de asemenea rețele electrice aeriene de joasă tensiune de 0,4KV, amplasate pe str. Principală (DC20), ce asigură alimentarea cu energie electrică a consumatorilor cât și iluminatul public.

E. TELEFONIE

Zona dispune de o rețea telefonică aeriană deservită de centrala telefonică automată de tip ALCATEL respectiv centrala comunei Holboca .

F. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale amplasată pe str. Principală (DC20). Regimul de presiune în rețelele de distribuție este cuprins între 0,5-1,2bar în perioada de vară și 0,3-0,6 în perioada de iarnă.

Disfuncționalități

- Subdimensionarea rețelei de apă ;
- Lipsa canalizării (în curs de execuție);
- Scăderea generală a presiunii în sistemul național de gaze la varfurile de consum, în timpul perioadelor cu temperaturi exterioare scăzute.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural – cadru construit

Aer :

- Aerul este poluat doar de traficul existent pe str. Principală (DC20)

Solul :

- Solul nu este poluat, în zonă nefiind surse de poluare precum unități industriale poluante, singurele surse de poluare fiind:

- praful de pe str. Principala (DC20) rezultat in urma traficului, prin erodarea carosabilului datorita frecarii anvelopelor de imbracamintea asfaltica;
- materialele antiderapante (amestec de nisip si sare) utilizate iarna si care odata cu topirea zapezii sunt antrenate de autovehicule in aer, depunandu-se in final pe sol, colmatand retelele de canalizare. Aceste particule polueaza in prealabil aerul dupa care se depun pe sol;

Apa :

- apa subterana poate fi poluata fie de la ingrasamintele chimice care datorita apelor pluviale patrund adanc in sol, fie de la fosele pentru reziduurile menajere aferente locuintelor existente, care nu sunt amenajate corespunzator, pentru a nu permite infiltrarea reziduurilor in sol, precum si pentru a permite vidanjarea periodica a resturilor menajere.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu este cazul
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica locala a optat pentru intocmirea unui plan de urbanism pentru stabilirea conditiilor amplasarii unei locuinte unifamiliale. Prin planul urbanistic zonal se vor elabora solutii concrete pentru obtinerea prin investiti in zona, a confortului urbanistic si a unei imagini incheiate si de calitate din punct de vedere arhitectural.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca etapa premergatoare realizarii prezentei documentatii s-a intocmit si aprobat de catre Comisia de Urbanism a Primariei Comunei Holboca avizul pentru "Plan Urbanistic Zonal" ce are ca obiect stabilirea conditiilor de **INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**. Concluziile care rezulta din cele analizate converg spre ideea continuarii dezvoltarii urbanistice a acestei zone, urmarindu –se:

- Rezolvarea unitara a zonei studiate – locuinta – cu dotari aferente;
- Obtinerea indicilor POT si CUT propusi pentru zona respectiva;
- Executia racordurilor la reseaua de apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale precum si extinderea retelei de telefonie la cladirile ce se vor construi.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Reglementari urbanistice PUG "Plan Urbanistic General al comunei Holboca " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Holboca nr. 94 /17.12.2009 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul zona de extravilan. *Prin PUZ pentru zona studziata sunt propuse urmatoarele activitati si reglementari **UTR3 – zona de locuinte individuale cu P, P+1,2 niveluri***

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Cai de comunicatie

Accesul in zona se face din str. Principala (DC20), limitrofa amplasamentului pe latura de est drum betonate cu un profil de 7,00m carosabil. La intrarile in cladire sunt prevazute rampe pentru persoanele cu dizabilitati.

3.4.2. Transportul in comun

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

3.4.3. Parcaje

Pentru zona studziata parcajele se vor rezolva in interiorul lotului, pe teren proprietate. Sunt propuse 2 locuri de parcare.

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 UTILIZARI PERMISE

- Se pot autoriza constructii de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate, anexe gospodaresti, completari si extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al strazilor si in conditiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrari de construire, intretinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajari pentru cladiri joase de locuit sau cladiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea alta destinatie decat locuirea.
- Se pot autoriza lucrari de imbunatatare a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial;

Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

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

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

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

Art.3 UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții

- construcții insiruite, suprafața minimă a parcelei de 150,00 mp, front la strada minim 8,00 m, acces corosabil ocazional în lungul limitei posterioare
- construcții cuplate, parcela cu o suprafața minimă 200,00 mp, front la strada minim 12,0 m;
- construcții izolate, parcela cu o suprafața minimă 300 mp, front la strada minim 10,0 m

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este la minim 10,00m din axul str. Principala (DC20), ;
- Retragerile de la aliniament sunt de 16,00m din axul str. Principala (DC20) ;
- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor aleilor de acces și parcarilor.

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

- Constructiile noi se vor amplasa fata de limitele laterale la 3,00m
- fata de limita posterioara se va amplasa la o distanta de 5,00m;

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

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

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

- o Pentru a fi construite toate parcelele solicitantului trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata, sau sa beneficieze de servitute de trecere legal instituita cu latimea de minim 3,50 m si o lungime de maxim 30,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- o Accesul in zona studiata se face prin str. Principala (DC20);
- o Circulatia in zona studiata se face pe str. Principala (DC20).

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice; necesare 2 locuri de parcare.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor de 9,00 m (P+1E+M) la cornisa, inaltime masurata de la cota cea mai inalta a CTA.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje si vor fi subordonate cerintelor specifice functiunii si vor corespunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

Art.12. CONDITII DE ECHPARE EDILITARA

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

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Art.14. IMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta de 1,50m sau vor fi dublate cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2,20m.

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. Suprafata nou construita	0,00	0,00	417,30	30,0
2. Suprafata amenajata (parcaje)	0,00	00,0	278,20	20,0
3. Suprafata teren plantat	0,00	00,0	695,50	50,00
TOTAL teritoriu zona studiată	1391,00	100	1391,00	100,0

INDICI URBANISTICI

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim pe zona 30,0%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim 0,9 mpADC/mp

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

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

PROTECTII

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza prin extinderea sistemului public de alimentare cu apa al comunei Holboca. De la rețeaua de distributie la obiectivele studiate vor fi executate bransamente din teava PEHDø32mm echipate cu camine de vane si contor pentru inregistrarea consumului.

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

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

Colectarea apelor meteorice de pe acoperisul cladirii se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si colectate prin rigole carosabile si dirijate spre un rezervor de stocare si folosite la udarea spatiilor verzi prin intermediul unei pompe.

CONCLUZII

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

3.6.2. Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se realizeaza cu corpuri statice, radiatoare din otel cu functionare pe apa calda. Acestea se vor amplasa la partea inferioară a încăperilor, în zona suprafetelor vitrate, pentru obținerea unei eficiențe termice maxime sau, acolo unde este cazul, cât mai aproape de locul de pătrundere a aerului rece.

Prepararea agentului termic, apa calda, se realizeaza in centrala termica amplasata in camera centrala termica. Distributia agentului termic la sistemele radiatoare este de tip inferior. Fiecare corp de incalzire este prevazut cu robinet de reglaj tur si retur iar legarea acestora la instalatia de incalzire se va realiza prin imbinari demontabile.

CONCLUZII

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

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza printr-un racord la reseaua electrica existenta pe str. Principala (DC20).

Pentru alimentarea cu energie electrica s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

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

3.6.4. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze a cladirii se va realizeaza printr-un racord la reseaua de alimentare cu gaze existenta pe str. Principala (DC20).

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

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

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

CONCLUZII

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

3.6.5. Instalatii de telecomunicatii

Noua constructie care face obiectul prezentului PUZ va fi racordata la reseaua telefonica automata existenta pe str. Principala (DC20). Legaturile telefonice intre utilizatori si centrala telefonica se realizeaza prin cabluri telefonice amplasate in canalizari subterane. Protejarea cablurilor subterane este realizata cu tuburi din material plastic. Traseele cablurilor telefonice sunt distribuite dupa directia strazilor principale, de la camerele de tragere existand ramificatii pentru utilizatorii concentrati si locuinte.

3.6.6. Instalatii prin cablu TV

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

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

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

3.6.7. Gospodarie comunala

Se propune amenajarea unei platforme gospodaresti exterioare, dotata cu pubele de colectare selectiva a deseurilor menajere si cu instalatie de spalare. Deseurile

menajere se vor fi evacuate periodic contract cu o firma de specialitate.

Eliminarea disfunctionalitatilor se va realiza prin:

- Extinderea retelei de apa, canalizare si gaz metan.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

- *Diminuarea surselor de poluare* : prin amenajarea de spatii plantate intre cladiri si reseaua stradala;
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale prin:* terasarea terenului, sistematizarea verticala, pantele de scurgere si rigolele la suprafata vor proteja solul de posibile accidente nedorite;
- *Epurarea si prepurarea apelor uzate:* Canalizarea apelor uzate menajere se va realizeaza cu o rețea de incintă din PVC-KG cu Dn 160mm cu racordare la racordare la reseaua centralizata de canalizare aflata in curs de executie pe str. Principala (DC20); . Colectarea apelor meteorice de pe acoperisul cladirii se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si colectate prin rigole carosabile si dirijate spre un rezervor de stocare si folosite la udarea spatiilor verzi prin intermediul unei pompe.
- *Depozitarea controlata a deseurilor* :
 - deseurile sunt colectate selectiv si depozitate in pubele adecvate pe o platforma special amenajata, dotata cu instalatie de apa si canalizare. Deseurile astfel colectate sunt predate catre o firma de specialitate;
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc. – nu este cazul*
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:*
 - vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie fata de reseaua stradala;
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate-* nu este cazul; Biserica Adormirea Macii Domnului 1481 COD LMI IS-II-m-B-04239 este la o distanta de 979,76,00m de amplasamentul studiat.
- *Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana;* nu este cazul;
- *Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul;*
- *Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore:*
 - *extinderea retelelor de apa, canalizare si gaz;*

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

	Categorია de interese			Dimensiuni	
	National	Judetean	Local	Steren (ha)	Lungime (km)
OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII					
- reactualizare PUG comuna Holboca			da		
CAI DE COMUNICATIE					
- restructurarea si modernizarea arterelor de circulatie			da	1,9	0,5
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
- mobilier urban cu caracter utilitar			da		
- sistem. verticala, reabilitare sp. verzi			da	dupa caz	dupa caz
- masuri stabilizare a versantilor			da	dupa caz	dupa caz
ECHIPARI ALE TERITORIULUI					
- reabilitare, extindere retea apa			da		0,01
- extindere retea de canalizare			da		0,01

- extindere retea de gaze			da		0,01
- extindere retea electrica			da		0,01

Identificarea tipului de proprietate a terenurilor

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

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

In zona studiata sunt conform plansei U4 terenuri:

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUZ:**

Reglementari urbanistice PUZ prevad pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul – zona **UTR3 – zona de locuinte individuale cu P, P+1,2 niveluri**, iar proprietatile limitrofe amplasamentului studiat sunt construite si neconstruite. Cladirea propusa, avand functiunea de locuinta, se inscrie astfel in caracterul zonei - zona de locuinte si dotari.

Amenajarile propuse corespund obiectivelor pe termen lung ale primariei comunei Holboca, precum si intereselor locuitorilor, fapt dovedit prin rezultatul dezbaterilor publice organizate.

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

Prevederile PUZ-ului se realizeaza etapizat, pe probleme prioritare care raspund direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

S-au structurat urmatoarele categorii principale de interventie:

- reglementarea terenului;
- sistematizarea terenului;
- racordarea la caii de acces propuse pe amplasament la str. Principala (DC20);
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.);
- reglementari specific- permisiuni si restrictii; statutul juridic al terenului;
- masuri de protectie a monumente istorice

- **Prioritati de interventie**

- sistematizarea terenului;
- realizarea extinderilor si racordurilor la retelele tehnico – edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:**

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al comunei Holboca se va dezvolta zona cu locuinte individuale, oportuna si necesara in zona in care este amplasat terenul studiat.

In vederea inscrierii cladirii propuse in caracterul general al zonei, pe amplasamentul studiat se propune:

- amplasarea cladirii sa tina seama de punerea in valoare a perspectivelor favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- tratarea calitatii spatiilor create prin folosirea de materiale de buna calitate cu texturi si culori in vederea integrarii in dominanta arhitectonica a zonei;
- tratarea atenta a suprafetelor plantate care vor contribui la realizarea unei zone unitare cu un caracter individualizat;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare.

Parcela studiata indeplineste urmatoarele conditii:

-
- acces direct la carosabil si pietonal;
 - posibilitatea de racordare la retelele edilitare existente;
 - asigurarea parcarii pe terenul proprietate.

- **Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare**

P.U.Z.- ul aprobat capata valoare juridica, constituindu-se in instrument de lucru al administratiei publice locale pentru:

- fundamentarea solicitarii unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publica
 - modernizarea retelei de drumuri
 - dezvoltarea echiparii edilitare
- emiterea certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, in conformitate cu prevederile P.U.Z. si RLU;
- respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile PUZ si RLU.

Prevederile PUZ-ului devin aplicabile si operationale numai dupa avizarea sa in Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului Iasi si aprobarea la nivelul Consiliului Local comuna Holboca.

Intocmit:

Conform fisei de responsabilita

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta documentatia de baza in aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, avand caracter de reglementare si care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor de pe teritoriul studiat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, L350/2001, ord 176/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism;
- PUG: Proiectul "Plan Urbanistic General al comunei Holboca " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", HCL nr. 94 /17.11.2009.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL ELEMENTELOR DE REGULAMENT

Elementele de regulament ale **PLAN URBANISTIC ZONAL – "INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA** extravilan Holboca, nr. cad. 68427, se refera strict la proprietatea enuntata mai sus care are urmatoarele vecinatati:

- la Nord – prop. part NC 61077 - 3,00m fata de limita de proprietate
- la Sud – prop. part NC 68268 - 3,00m fata de limita de proprietate
- la Est – str. Principala - 16,00m din ax
- la Vest – prop. part. NC 68428 - 5,00m fata de limita de proprietate

Terenul studiat are in componenta teren arabil si este amplasata in extravilan sat Holboca, comuna Holboca.

Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 1391,00mp si este situata intr-o unitate teritoriala – zona de extravilan

*Prin PUZ pentru zona studziata sunt propuse urmatoarele activitati si reglementari **UTR3 – zona de locuinte individuale cu P, P+1,2 niveluri.***

In prezent terenul este neconstruit si este proprietate Strateciuc Marius.

Reglementarile zonei se pot studia in plansa aferenta regulamentului urbanistic U2. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

Pentru stabilirea elementelor de regulament a fost necesar sa fie clarificate urmatoarele aspecte:

- reambularea planurilor de situatie si intocmirea de plan topografic;
- delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

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

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

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

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

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA

INTERESULUI PUBLIC

- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr 2 din R.G.U.)
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R. G. U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

- Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul este la minim 10,00m din axul strazi;
- Retragerile de la aliniament sunt de 16,00m din axul DC20;

- Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, Articol 2,3,4,5, 16 și 17. Amplasarea viitoarelor constructii se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa existe o durata minima de 1 ½ h de insorire pe zi la solstitiul de iarna.

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Construcțiile propuse vor fi independente, cu condiția ca cladirile aflate pe parcelele adiacente sa nu fie afectate de constructia propusa, prin respectarea unei distante minime de 3,00m fata de limita de proprietate;

- Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor:

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 5,00m față de limită, cu condiția să nu stanjeneasca insorirea parcelei vecine;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- a. Accesele se vor face conform cu plansa de reglementari;
- b. Accesele in imobile vor avea cota pardoselii ridicata la minimum 0,20m fata de cota finita a trotuarului;
- c. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special:
 - scurgerea apelor pluviale se va face in lungul strazilor existente si propuse;
 - accesul se va face cu trepte si cu rampe (pentru persoanele cu dizabilitati), ce vor asigura interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15cm;
 - asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;

- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale va respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pe terenurile altor proprietăți;
- interzicerea suprafețelor betonate mari, în afara circulațiilor adiacente construcțiilor (sub 80% din S teren, inclusiv imobilele).

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare ce se vor realiza și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
 - Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale sau electrice aeriene. Toate rețelele se vor executa îngropat și vor trece pe sub domeniul public sau pe limita dintre proprietăți la o distanță de minim 2,50m. față de clădire;
 - Incalzirea se va realiza prin centrale individuale;
 - Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;
 - Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare și se va interzice prezenta surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi) în scopul evitării patrunderii eventualelor pierderi de apă în sol;
 - Deseurile menajere se vor depozita în containere închise, pe platforme betonate dotate cu instalații de apă și canalizare și se vor evacua periodic (contract cu societățile din domeniu).
- Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului;
 - Îndepărtarea apelor uzate- menajere se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate.
 - Este interzisă raspindirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere;
 - Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate.

Administrația publică locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

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

conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 300 mp cu un front minim la stradă de minim 12 m.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 3,50m și o lungime de maxim 30,00m

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

- Spațiile exterioare, între aliniament și linia de retragere a clădirilor vor fi amenajate cu grădini de față;
- Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor. Spațiile neocupate de construcții vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp

-
- Arborii vor fi plantati la minim 2,00m de limita proprietatii;
 - c. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente la maxim 1,80 m inaltime din care un soclu de 0,30 m;
 - d. Imprejmuirile vor fi dublate cu gard viu;
 - e. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie;
 - f. Gardurile dintre proprietati vor avea maxim 2,20m inaltime;

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Amplasamentul studiat este situat in zona **UTR3 – zona de locuinte individuale cu P, P+1,2 niveluri**

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona functional este delimitate prin urmatoarele criteria:

- functiune;
- regim maxim de inaltime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configuratia tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati.

CAPITOLUL V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 UTILIZARI PERMISE

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

Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise.
 - Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ ;
 - Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – CCrp – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
 - Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate
-

Art.3 UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpGCc (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
 - Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpG (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
 - ZpTEa (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții

- construcții insiruite, suprafața minimă a parcelei de 150,00 mp, front la strada minim 8,00 m, acces corosabil ocazional în lungul limitei posterioare
- construcții cuplate, parcela cu o suprafața minimă 200,00 mp, front la strada minim 12,0 m;
- construcții izolate, parcela cu o suprafața minimă 300 mp, front la strada minim 10,0 m

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este la minim 10,00m din axul str. Principala (DC20);
- Retragerile de la aliniament sunt de 16,00m din axul str. Principala (DC20)
- Cladirile pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

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

- o Construcțiile noi se vor amplasa față de limitele laterale la 3,00m;
- o față de limita posterioară se va amplasa la o distanță de 5,00m;
- o Cladirile pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

Art. 7– CIRCULATII SI ACCESE

-
- 7.1. Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata, sau sa beneficieze de servitute de trecere legal instituita cu latimea de minim 3,50 m si o lungime de maxim 30,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.
- 7.2. Accesul pe proprietate se face din DC20, limitrofa amplasamentului pe latura de est, strada existenta si asfaltata ce are un profil continuu de carosabil cu o latime de 7,00m;
- 7.3. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special:
- scurgerea apelor pluviale se va face in lungul strazilor existente si propuse;
 - accesul se va face cu trepte si cu rampe (pentru persoanele cu dizabilitati), ce vor asigura interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15cm;
 - asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
 - terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale va respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pe terenurile altor proprietati;

Art. 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 8.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice; necesare 2 locuri de parcare.

Art. 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- 9.1. Inaltimea la streasina sau atic, a cladirilor noi proiectate va fi cea prevazuta prin plansa de reglementari urbanistice – maxim 9,00 m (P+1E+M) la cornisa sau atic, inaltime masurata de la cota cea mai inalta a terenului natural.

Art. 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale;
- 10.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate
- 10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- 10.4. Tratarea fatadelor va tine seama de faptul ca acestea se percep din zona invecinata; finisajele exterioare vor fi: tencuieli, placaje caramida sau piatra, lemn.
- 10.5. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- 10.6. Acoperirea cladirilor va fi cu terasa sau sarpanta cu invelitoare din tigla sau inlocuitori. Se interzice utilizarea tablei zincate.

Art. 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- 11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza, retele de apa, canalizare, electrice si de gaz;
- 11.2. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale sau electrice aeriene. Toate retelele se vor executa ingropat si vor trece pe sub domeniul public sau pe limita dintre proprietati la o distanta de minim 2,50m fata de cladire;
- 11.3. Incalzirea se va realiza cu centrale individuale;
-

-
- 11.4. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.
 - 11.5. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata, precum si de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare si se va interzice prezenta surselor de apa in exterior (cu exceptia hidrantilor pentru incendiu sau udarea spatiilor verzi) in scopul evitarii patrunderii eventualelor pierderi de apa in sol;
 - 11.6. Deseurile menajere se vor depozita in containere inchise pe platforma special amenajata dotata cu instalatii de apa si canalizare si se vor evacua periodic (contract cu serviciul de salubritate al primariei).

Art. 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 12.1. Spatiile exterioare, intre aliniament si linia de retragere a cladirilor vor fi amenajate cu gradini de fatada;
- 12.2. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor. Spatiile neocupate de constructii vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Arborii vor fi plantati la minim 2,00m de limita proprietatii;
- 12.3. Spatiile pietonale se vor amenaja cu mobilier urban adecvat, in concordanta cu caracterul functiunilor cladirii si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

Art. 13 – IMPREJMUIRI

- 13.1. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente de maxim 1,50m inaltime din care un soclu de 0,30m si o parte transparenta de 1,20m ;
- 13.2. Imprejmuirile vor fi dublate cu gard viu;
- 13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie;
- 13.4. Gardurile dintre functiuni vor avea maxim 2,20m inaltime;
- 13.5. Suprafata ocupata de Terenul de Hadbal / Tenis va fi delimitata cu imprejmuire din stalpi metalici si plasa bordurata, cu inaltimea h = 6,00 m
- 13.6. Suprafata ocupata de Terenul de Baschet va fi delimitata cu imprejmuire din stalpi metalici si plasa bordurata, cu inaltimea h = 4,00 m

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 14 – PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

- 14.1. Procentul de ocupare al terenului maxim va fi de **30, 0%**

Art.15 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

- 15.1. Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi de maxim **0,9 Adc/mp teren**
- 15.2. Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea C.U.T.-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba in cadrul Consiliului local Holboca .

Art.16 – MODIFICARI ALE P.U.Z.

- 16.1. Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in cadrul Primariei comunei Holboca.

SECTIUNEA IV

Art. 17 – RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z.-ului

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

Intocmit,

Conform fisei de responsabilitati
