

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA - PUZ

**Amplasamentul obiectivului:** : Jud. Iasi, com. Holboca, strada Pajisti, Cod postal 707252, NC 61365, NC 61616, NC 61832

**Beneficiar:** MOLDMETAL TRADING SRL

**Proiectant:** S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.

**Sef proiect:** Arh. POPICA OANA

**Urbanism:** Arh. POPICA OANA

Arh. COVAȘĂ PETRU

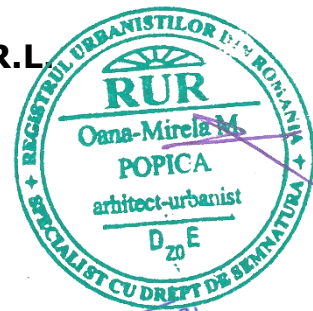
**Utilități:** ing. EȘANU ANDREI

**Geotehnie:** ing. EDUARD VOICU

**Topometrie:** ing. ISCU ALIN

**Proiect nr.:** 14 /2023

**Data elaborarii:** 10.2023



ISCU ALIN  
Certificat de Autorizare seria RO-IS-F, nr. 0248

ALIN ISCU  
Digitally signed by ALIN ISCU  
Date: 2023.10.14 09:38:26  
+03'00'

**BORDEROU GENERAL**

- **FOAIE DE CAPĂT**
- **LISTA DE RESPONSABILITĂȚI**

**VOLUMUL 1- MEMORIU GENERAL****1. Introducere**

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

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare 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 PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

**4. Concluzii****5. Anexe:**

- Copie: Certificat Urbanism nr. **242/13.09.2023**
- Copie: act de proprietate – pentru parcela cu **NC 61365, NC 61832, NC 61616** - proprietatea persoanei juridice Moldmetal Trading SRL actul de vanzare încheiat la Biroul Notarial Individual Hauce Ovidiu – Sergiu cu incheiere de autentificare 70/12.01.2023.
- Extras carte funciară;
- Ridicare topografică vizat OCPI;
- Schiță cadastrală
- Studiu geotehnic;
- Aviz DELGAZ GRID SA;
- Aviz ARSACIS și SC APAVITAL SA;
- Aviz GIREXIM UNIVERSAL SA;
- Aviz Sucursala Regională de Căi Ferate Iași;
- Aviz securitatea la incendiu;
- Aviz protecția civilă;

- Aviz alimentare cu energie electrică;
- Aviz sănătatea populației;
- Punct de vedere al autoritatii competente pentru protecția mediului;
- Aviz de Oportunitate;
- Acord Unic
- Copia PUZ în format electronic;
- Taxa RUR

## **VOLUMUL 2- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### 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 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
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

### III.Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor
13. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

### V. Unități teritoriale de referință

## **VOLUMUL 3 - PIESELE DESENATE**

**Planșa U00.** – Plan de incadrare in teritoriu;

**Planșa U01.** – Situația existentă;

**Planșa U02.** – Reglementări urbanistice - zonificare;

**Planșa U03.** – Reglementări – echipare edilitară;

**Planșa U04.** – Proprietatea asupra terenurilor;

**Planșa U05.** – Propunere de mobilare urbană.

## VOLUMUL 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumire proiect :** REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALĂ – PUZ

**Faza Proiect :** PUZ

**Amplasamentului obiectivului și adresa:** Jud. Iasi, com. Holboca, strada Pajisti, Cod postal 707252, NC 61365, NC 61616, NC 61832

**Beneficiar:** MOLDMETAL TRADING SRL

**Proiectant general:** S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.

**Șef proiect:** Arh. Popica Oana

**Urbanism:** Arh. Popica Oana  
Arh. Covașă Petru

**Geotehnie:** Ing. Eduard Voicu – Studiu anexat

**Topometrie:** Ing. Iscu Alin – Ridicare topo anexată

**Nr. Proiect:** 14/2023

#### 1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului MOLDMETAL TRADING SRL, ca urmare a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. **242/13.09.2023** eliberat de către Primăria Comunei Holboca, pentru **REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA - PUZ.**

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Holboca, Județul Iași, U.T.R. 6, și este identificat cu NC 61365, CF 61365, NC 61616, CF 61616, NC 61832, CF 61832 situat în intravilan.

Suprafața de teren este de **27093 mp** și este în proprietatea beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu legea 453/2001, în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată privind Regulamentul General de Urbanism, cu GM-010-2000, precum și oricare alte prevederi legale aflate în vigoare.

#### **Solicitări ale temei program**

Investiția propune reglementarea unei suprafețe de teren în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni industriale cu regimul de înălțime de maxim P+3 Etaje, arhitectură modernă, care se vor integra în mod armonios în țesutul industrial specific zonei aflată în U.T.R. 6. Suprafața de teren ce este propusă spre reglementare urbanistică este situată în intravilanul comunei Holboca din județul Iași, având pe una din parcele din componenta sa o clădire cu funcțiune industrială.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistică a zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, care vor defini zona studiată și relațiile ei cu zonele învecinate.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- amplasarea obiectivului pe teren, reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- rezolvarea accesului auto și pietonal pe parcela pe care se va amplasa investiția propusă;
- amenajarea locurilor de parcare necesare și rezolvarea traseului auto pe parcelă;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a construcțiilor propuse: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului beneficiarului: stabilirea înălțimii maxime admisibile a clădirilor și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT);
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității**

Pentru zona studiată în care se afla terenul proprietate a beneficiarilor cu NC 61365, NC 61616, NC 61832 programul de dezvoltare propune rezolvarea unor probleme precum:

- Construcția de drumuri noi și modernizarea celor existente;
- Necesitatea unui sistem de transport public în comun bine dezvoltat și a unui management al traficului bine pus la punct;
- Dezvoltarea unui parc industrial pentru a atrage noi investitori în zonă.

### **1.3. Surse documentare**

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentația de urbanism și amenajarea teritoriului elaborată anterior, și anume documentația PUG/RLU aprobată cu hotărârea Consiliului local Holboca nr. 94/17.12.2009.

Dintre principalele acte normative specifice se iau în considerare:

- Codul civil;
- Legea nr. 5/2000 – privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Județean;
- Legea nr.350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Ghidul aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996;
- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 OG. 27/ 2008.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **Date privind evoluția zonei**

Terenul propus a fi construit se află situat în intravilanul comunei Holboca – in una dintre principalele zone de dezvoltare industrială a comunei Holboca, o zonă in care multe firme cu profil industrial, ce isi desfasoara activitatea in România, aleg să își construiască sau să își inchirieze clădiri industriale. Zona este mobilată cu clădiri industriale cu insertii de functiuni cu destinația de servicii ce deservesc utilizatorii zonei.

Totodată, terenul contine pe suprafata sa o cale ferată privată cu ecartament la standard european și standard rusec. Aceasta se află in proprietate privată a beneficiarului, este retrasă de la magistralele de transport feroviar public și astfel nu se supune (in cea mai mare parte conform planselor anexate) regulilor naționale de instituire a unei zone de siguranță de 20.00 metrii față de axul acesteia și astfel oferă o mare oportunitate de a deservi clădirile ce pot fi construite in imediata apropiere a acesteia.

Pe direcția de Nord terenul studiat se învecinează cu o magistrala de transport feroviar public și se supune regulilor naționale de instituire a unei zone de protecție de 100 m si a unei zone de siguranță de 20 m, cu interdicție de construire, față de axul acesteia. Acolo unde este cazul, s-a instituit interdicția de construire pe terenul studiat prin prezenta documentatie.

În ultimii ani zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, beneficiind de accesibilitate din drumurile publice și de posibilitatea racordării la echiparea tehnico – edilitară existentă.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Comuna Holboca, situată în partea de Est a județului Iași, a cunoscut o dezvoltare la începutul sec. XXI cu zone de locuințe individuale, cu regim de înălțime divers. În perioada recentă de creștere a importanței orașului Iași, s-a atras mult capital monetar și uman; acest fapt a dus la o dezvoltare accelerata pe orizontală atât a orașului Iași, cât și a localităților din jur, în speță comuna Holboca, care se află în imediata apropiere a orașului Iași, la o distanță de 9,5 km față de centrul orașului.

Astfel s-au priorizat investiții spre clădiri industriale cu insertii de functiuni cu destinația de servicii ce deservesc utilizatorii zonei, precum și dezvoltarea infrastructurii rutiere și de utilități pentru acestea.

### **Potențial de dezvoltare**

Într-o zonă in care se integreaza armonios în țesutul rural funcțiuni industriale, inserția unor spații cu constructii industriale și edilitare, reprezintă o bună oportunitate.

Conform documentației PUG/RLU aprobată cu hotărârea Consiliului local Holboca nr. 94/17.12.2009 și a certificatului de urbanism nr. 242/13.09.2023, amplasamentul este situat în intravilan și în vecinatatea unei zone de unități industriale și de depozitare, in imediata vecinitate la Sud este propusa o zonă de dezvoltare a unui parc industrial și la Nord o zonă de căi de transport feroviar de uz public.

Accesul în incintă se realizează de pe latura de nord a proprietății dinspre cale de acces - strada Pajiști (drum de interes local).

## **2.2. Încadrarea în localitate**

### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Holboca, în intravilan, și este identificat cu NC 61365, CF 61365, NC 61616, CF 61616, NC 61832, CF 61832.

### **Relaționarea zonei cu localitatea**

Zona studiată se află situată:

- În partea de sud a comunei Holboca;
- La o distanță de aprox. 30 km față de trecerea de frontiera spre Moldova;
- La o distanță de aprox. 9,5 km față de centrul municipiului Iasi;
- La o distanță de aprox. 2,0 km față de centrul comunei Tomesti;

### **Accesibilitatea**

Accesul în incintă se realizează de pe latura de nord a proprietății dinspre dinspre cale de acces- strada Pajiști (drum de interes local).

Suprafața studiată se învecinează:

- la Est - teren proprietate privată nr. cad. 67691, nr. cad. 67812;
- la Sud - teren proprietate privată nr. cad. 67812, nr. cad. 67468, nr. cad. 61564;
- la Nord - cale de acces Strada Pajisti – NC 68737, teren proprietate privata nr. cad 68445, nr cad 68446, nr. cad. 63318 avand pe suprafata terenului magistrale de transport feroviar public;
- la Vest - teren proprietate privată nr cad 67601;

### **Cooperarea în domeniul edilitar**

Zona studiată este prevăzută cu rețea de alimentare cu apă și rețea canalizare, cu rețea de gaze naturale, cu energie electrică și de telefonizare. Restul rețelelor nu au fost încă dezvoltate îndeajuns.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Conform prevederilor din normativul P100/1 - 2013, amplasamentul studiat, se afla în zona cu următoarele caracteristici :

- zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - **ag = 0,25g** (P100/1 - 2013)
- perioada de control (colț) - **Tc=0,7 sec** ( P100/1 - 2013)
- adâncimea maximă de îngheț este de **-0.90m** de la cota terenului (STAS 6054-77).

Terenul este preponderent plat.

Conform studiului geotehnic și de stabilitate pe amplasamentul studiat:

- nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate;
- elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament nu descriu un risc de inundare a zonei.

### **Caracteristici climatice**

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține amplasamentul, impune următoarele încadrări:

- conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcărea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5kN/m<sup>2</sup>, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani;
- conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012 presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.



**Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual.**

**Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații și alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.**

## **2.4. Circulația**

### **Circulația rutieră**

Se constată disfuncționalități privind, lățimea necorespunzătoare și finisajul carosabilului.

Calea de acces (Strada Pajisti) este tranzitată de proprietarii zonei pe care o servisează. Aceasta este racordată la drumul județean DJ 248D ce face legătura cu localitățile Holboca și Tomești.

### **Circulația feroviară**

Terenul conține pe suprafața sa o cale ferată privată cu ecartament la standard european și standard rusesc. Aceasta se află în proprietate privată a beneficiarului, este retrasă de la magistralele de transport feroviar public și astfel nu se supune (în cea mai mare parte conform planșelor anexate) regulilor naționale de instituire a unei zone de siguranță de 20.00 metri față de axul acesteia și astfel oferă o mare oportunitate de a deservi clădirile ce pot fi construite în imediată apropiere a acesteia.

Pe direcția de Nord terenul studiat se învecinează cu o magistrală de transport feroviar public și se supune regulilor naționale de instituire a unei zone de protecție de 100 m și a unei zone de siguranță de 20 m, cu interdicție de construire, față de axul acesteia. Acolo unde este cazul, s-a institui interdicția de construire pe terenul studiat prin prezenta documentație.

### **Circulația aeriană**

Nu este cazul.

Față de amplasamentul studiat, cel mai apropiat aeroport este situat la aproximativ 10 km – în afara orașului Iași.

### **Capacități de transport**

Principalele căi de comunicație din zonă sunt:

- Drumul Județean DJ249A - drum de interes județean;
- Drumul National DN28 - drum de interes național;
- Drumul Județean DJ248D - drum de interes județean;
- Strada Pajisti - drum de interes local și cale de acces cu lățime de 5.50m cu câte o bandă auto pe fiecare sens.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Suprafața totală a terenului este de **27093 mp**.

Terenul este situat într-o zonă cu vecinătăți formate preponderent din unități industriale și de depozitare și căi de comunicație rutieră și feroviară. Locurile de parcare de care se deservesc clădirile de servicii și dotări sunt amenajate în incinta proprietăților private.

Sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată și terenuri proprietate publică în vecinătatea imediată.

Terenul este parțial construit și are categoria de folosință : neproductiv, curți construcții, căi ferate.

În situația existentă parcela are parcări amenajate punctual și platforme



betonate.

Suprafața studiată se învecinează:

Suprafața studiată se învecinează:

- la Est - teren proprietate privată nr. cad. 67691, nr. cad. 67812;

- la Sud - teren proprietate privată nr. cad. 61564, nr. cad. 67468, nr. cad. 67812;

- la Nord - cale de acces Strada Pajisti, teren proprietate privata nr. cad 68445, nr cad 68446, nr. cad. 63318 avand pe suprafata terenului magistrale de transport feroviar public;

- la Vest - teren proprietate privată nr cad 67601;

#### **Relaționări între funcțiuni:**

Terenul propus a fi construit se află situat în intravilanul comunei Holboca și este identificat cu NC 61365 CF 61365, NC 61616 CF 61616, NC 61832 CF 61832, în vecinătatea unei zone industriale și de depozitări.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile zonei.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

Pe suprafața studiată în prezentul PUZ există construcții cu funcțiuni industriale. Procentul de ocupare este de 20.00%

În vecinătăți gradul de ocupare a terenurilor este de aproximativ 50%- 70%.

#### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Amplasamentul se află într-o zonă cu teren neproductiv, de curți construcții și de căi ferate, cea mai apropiată zonă construită este una cu caracter sporadic. În ultimii 10 ani s-a observat o dezvoltare mult mai puternică a zonei cu clădiri industriale. Marea majoritate a construcțiilor se află în stare bună.

#### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Parcelele și strada Pajiști împreună cu căile de acces din zonă dispun de servicii publice reprezentate de căile rutiere ce oferă servicii de transport public in comun ce crește accesibilitatea pentru potențialii angajați.

#### **Asigurarea cu spații verzi**

Pentru zona studiată se observă că un procent de aprox. 52% din suprafața terenurilor este ocupat cu spații verzi neamenajate.

#### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic. Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului și sistematizarea generală a zonei, nu se poate vorbi de inundabilitate. Din analiza studiului geotehnic rezultă că zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

#### **Principalele disfuncționalități**

Dintre disfuncționalități se pot enumera existența în zona studiată a drumurilor cu îmbrăcăminte asfaltică degradată, cu dimensiuni reduse și a unor porțiuni în care drumurile sunt degradate sau lipsesc complet.

Vecinătățile sunt parțial construite și au folosința de teren neproductiv.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona studiată este echipată corespunzător cu rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonizare.

### **A. Alimentarea cu energie electrică**

Rețeaua de distribuție a energiei electrice existente este pe strada Pajisti și in imediata apropiere a terenului pe latura de nord si vest;

**B. Telefonizare**

Rețelele existente de telefonizare se află pe strada Pajisti.

**C. Alimentarea cu apă și canalizare**

Rețeaua de distribuție a energiei electrice existente este pe strada Pajști.

**D. Alimentarea cu gaze**

Rețeaua de distribuție a energiei electrice existente este pe strada Pajști.

**Principala disfuncționalitate:**

- Cablurile de telefonie și internet sunt pozate aerian pe stâlpi, creând disconfort vizual.

**2.7. Probleme de mediu**

Pe terenul studiat nu s-au înregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale de protecție. În același timp potențialul social al zonei nu necesită măsuri speciale de protecție.

Aceste concluzii au fost elaborate în urma studierii "Ordinului comun al MAPPM (nr. 214 / RT / 1999) - MLPAT (nr. 16 /NN / 1999) și analizelor de evaluare a problemelor existente de mediu pe zona studiată.

**Relația cadru natural – cadru construit**

Pentru toate funcțiunile existente în zona studiată se observă că acestea nu au un caracter poluant raportat la poluarea de tip apă – aer – sol.

De asemenea drumurile au îmbrăcămînți și profile transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se completează permanent spațiile plantate, adecvate și ecologice, inclusiv prin combaterea biologică a dăunătorilor.

Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului și de sistematizarea generală a zonei, nu se poate vorbi de inundabilitate. Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată după cum reiese din studiul geotehnic și de stabilitate.

**Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

**Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

**Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea funcțiunii propuse.

**2.8. Opțiuni ale populației****Informarea și consultarea publicului:**

Prezenta documentație a fost supusă procedurii de consultare a populației, în urma căreia nu au fost primite sesizări sau păreri contra realizării acestei investiții.

**Punctele de vedere ale administrației publice locale:**

Organele administrației publice locale ale comunei Holboca promovează acest tip de dezvoltare, considerată a fi o continuare firească a zonei ce cuprinde funcțiuni similare.

**Punctul de vedere al elaboratorului:**

Prin amplasarea unei funcțiuni industriale într-o zonă predominant de funcțiuni industriale se dezvoltă coerent zona studiată.

Printre oportunități se numără și accesul facil dinspre centrul comunei Holboca, și vecinătatea unor artere de circulație importante ale comunei.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare****Ridicarea topo**

Pentru realizarea prezentei documentații a fost întocmită o ridicare topografică cu scopul de a descrie cât mai exact zona studiată. Suprafața de teren are o formă neregulată în plan, compusă din mai multe zone rectangulare cu laturile regulate și cu două deschideri la drumul public de acces de aproximativ 6.60 m. Terenul este relativ plat, diferența de nivel fiind de 1.50 metri, unde cota mai înaltă se află pe latura de Nord-Est a terenului studiat. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază o ridicare topografică vizată cu semnătura digitală de către OCPI.

**Studiul geotehnic** efectuat în zonă relevă posibilitatea realizării de construcții în condițiile respectării prevederilor Studiului geotehnic.

**3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform documentației PUG/RLU aprobată cu hotărârea Consiliului local Holboca nr. 94/17.12.2009, amplasamentul situat este în intravilan și în vecinătatea unei zone industriale.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul studiat are o formă neregulată cu o diferență de nivel de 1.50 metri și cu suprafața totală de 27093 mp, are construcții industriale pe sit și nu prezintă elemente atractive naturale care pot fi valorificate. Pentru asigurarea unui climat sănătos se propune menținerea unui procent cât mai mare de spații verzi.

Pentru proiectarea geotehnică se vor respecta prevederile din SR EN 1997-1:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, SR EN 1998-5:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, NP 074/2014, NP 122/2010 și NP125/2010.

Se vor elimina toate posibilitățile de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției, în special trebuie să se țină seama de prevederile privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, indicativ NP 125:2010.

Comportamentul specific al PSU poate genera degradări ale construcțiilor fundate pe acestea și fenomene de pierdere a stabilității. Prin măsuri specifice se urmărește menținerea siguranței construcțiilor și a stabilității masivelor de pământ.

**3.4. Modernizarea circulației**

Principalul front la calea de acces, cu o lungime de aproximativ 225 metri are

asigurat accesul carosabil de pe calea de acces – strada Pajiști cu două deschideri directe în stradă de 6.60 metri fiecare.

Conform HG 525/1996 străzile pentru accesul carosabil spre teren vor avea o lățime de **7,00m** și de **3,5m** lățime dacă străzile sunt de tip fundatură când acestea sunt până în 30m lungime și dotate cu refugii, și în legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. În cazul terenului studiat, lățimea drumului va fi de **7,00m**.

**Calea de circulație existentă** are caracteristicile:

- Drum de acces strada Pajiști, are o lățime de **5.50 m** – cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens – acesta fiind drum asfaltat. Drumul public de acces la terenul studiat nu are trotuare.

Se propune modernizarea drumului de acces la terenul studiat. Drumul nou va avea adiacent un trotuar de 1.00m ce va deservi circulația pietonală până la terenul studiat conform detaliilor date în planimetria propusă din planșa U2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Staționarea vehiculelor se va face în interiorul proprietății astfel:

- pe teren – 51 locuri de parcare special amenajate pentru autoturisme, și 4 locuri de parcare special amenajate pentru tiruri.

Numărul locurilor de parcare este dimensionat conform funcțiunii și HG 525/1996.

### **3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață totală de **27093.00 mp**, și va avea următoarele reglementări:

- **Funcțiuni:**

- Clădiri industriale și de depozitare;
- Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, depozite, platforme betonate, garaje, dotări industriale, macarale, magazine, spații plantate, imprejmuirii teren, etc.

- **Alinieri stradale (fata de strada Pajisti):**

- 0,60m față de limita de proprietate;
- Min. 10,00m față de axul caii de acces.

- **Alinieri laterale și posterioare:**

- Retragerile vor respecta limitele codului civil, dar nu mai puțin de 0,60m;
- Retragerile fata de limitele de proprietate în zona calcanului vor fi nu mai puțin de 0.00 m

- Distanța fata de cladirile existente va fi de minim H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m.

- **Regim de înălțime:**

Înălțimea la streșină sau atic pentru clădiri va fi de: P+3E - maxim +16,00 m de la cota terenului natural – 4 niveluri supraterane. Se admite un nivel subteran;

Înălțimea maxima admisa pentru echipamente sau instalatii (macarale, silozuri, cosuri de fum, transportoare, turnuri de racire, etc.) va fi de maxim 40m.

- **Procentul de Ocupare a Terenului** va fi de maxim 50 %;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului** va fi de maxim 1,00 mp/ADC pentru a se incadra in reglementarile terenurilor aflate in intravilan din imediata apropiere a zonei studiate – conform cu planul de incadrare.
- **Parcarea** va fi amenajată pe suprafața terenului. Locurile de parcare vor fi calculate cf. HG 525/1996.

### UTR – 6 Zona I

<b>BILANȚ EXISTENT</b>	<b>MP</b>	<b>%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	4992,00	20,00
CĂI DE ACCES, TROTUARE PERIMETRALE	7570,00	28,00
SPAȚII VERZI/ TEREN ARABIL/ LIBER	22101,00	52,00
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>27093,00</b>	<b>100,00</b>

<b>BILANȚ PROPUS</b>	<b>MP</b>	<b>%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	13546,50	50,00
CĂI DE ACCES, TROTUARE PERIMETRALE	8128,00	30,00
SPAȚII VERZI	5418,50	20,00
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>27093,00</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea va avea asigurate următoarele utilități:

#### **Alimentare cu apă**

Se propune realizarea extinderii rețelelor din rețeaua existenta ce deserveste zona pe terenul studiat pentru a deservi corpurile propuse prin prezenta documentatie.

#### **Canalizarea**

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un bransament la rețeaua locala.

Apele meteorice vor fi directionate catre spatiul verde al terenului studiat.

Apele meteorice provenite de pe platformele betonate vor fi trecute in prealabil printr-un separator de hidrocarburi.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua electrica de joasa tensiune (LEA 0.4KV) existenta in apropiere si care deserveste cladirile din imediata apropiere a amplasamentului studiat prin extinderea acesteia pana la cladirile propuse.

#### **Gaze naturale**

Se va realiza printr-un racord la rețeaua existenta de pe Strada Pajisti care va fi amplasat subteran pana la corpurile propuse.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deseurile menajere obtinute se vor depozita in pubele intr-o zonă special amenajată cu acces din circulația auto și vor fi ridicate de către firma de salubritate pe bază de contract care deserveste comuna Holboca.

### 3.7. Protecția mediului

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduri chimice.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea clădirii de depozitare vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005, modificată și completată de Legea nr. 265/2006.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiul geotehnic și de stabilitate.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Platforma destinată depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim **10,00 m** de clădirile propuse. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie. Deșeurile vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate de serviciul de salubritate al comunei Holboca.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi** – nu este cazul.

**Organizarea sistemelor de spații verzi** – suprafețele de teren rămase libere se vor planta: ca spații verzi de protecție (perimetral pe limita de proprietate a terenului, pe aliniament), ca spații verzi cu rol decorativ.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu** – nu este cazul.

**Refacerea peisagistică și reabilitate urbană** – nu este cazul.

**Valorificarea potențialului turistic și balnear** – nu este cazul.

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore** - se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se vor respecta deasemenea prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, privind distanțele dintre clădiri pentru asigurarea însoririi fațadelor, amplasarea locurilor de parcare și a platformelor gospodărești precum și cele privind colectarea și canalizarea apelor uzate menajere.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor din zona studiată, vor fi situate la distanțe de minimum **5,00 m** față de ferestrele incaperilor ce au funcțiuni de locuire.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Amplasamentul este proprietatea beneficiarului **MOLDMETAL TRADING SRL** și este situat pe teritoriul administrativ al comunei Holboca și este identificat cu **NC 61365 CF 61365, NC 61616 CF 61616, NC 61832 CF 61832**.



Suprafața de teren proprietatea solicitantului este de **27093,00 mp** și este deținut în baza următoarelor documente:

-pentru **parcele cu NC 61365** - actul de vânzare cumparare nr 70/12.01.2023.

-pentru **parcele cu NC 61832** - actul de vânzare cumparare nr 70/12.01.2023.

-pentru **parcele cu NC 61616** - actul de vânzare cumparare nr 70/12.01.2023.

Terenul este construit partial și are categoria de folosință: neproductiv, curți construcții, căi ferate.

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

Cale ferata cu ecartament la nivel european si lat (conform cu standardul rusesc) – proprietate privata;

Rețele de utilități **de interes local:**

- Rețea de alimentare cu apă și rețea canalizare;
- Rețea de alimentare cu gaze;
- Rețea de alimentare cu energie electrică;
- Rețea telefonizare;

Străzi **de interes județean:**

- Drumul Județean DJ249A - drum de interes județean;
- Drumul Județean DJ248D - drum de interes județean;

Trotuare (**strada Pajiști**) :

- În momentul de față, strada Pajiști nu este amenajată cu trotuare în zona studiată. În funcție de necesități, se va ceda terenul din proprietate privată pentru a se putea respecta HG 525/1996 cu privire la dimensiunea străzilor și a trotuarelor adiacente acestora.

#### **4. Concluzii – măsuri în continuare**

##### **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că amplasamentul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și se va înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al UAT Holboca.

##### **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Prevederile PUG-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție.:

- Reglementarea terenului;
- Indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- Statutul juridic al terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.



### Priorități de intervenție

Pentru realizarea obiectivului principalele priorități sunt:

- Realizarea racordurilor la rețelele edilitare
- Realizarea sistematizării terenului.

### Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- Asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

Pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate se vor urmări:

- Tratarea unitară a construcțiilor propuse din punct de vedere funcțional și plastic;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Abordarea atentă a spațiilor verzi, a zonelor plantate;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

### Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

Prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a terenului și zonei studiate, și care asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

O dată cu aprobarea, PUZ și RLU capătă o valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică:
  - Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
  - Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU.

Prevederile PUZ-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Iași și aprobarea sa conform anexei la Legea nr. 350/2001 actualizată.

Intocmit,  
Arh. Covașă Petru



Urbanism,  
Arh. Popica Oana



## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentației **REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA – PUZ**, detaliind sub formă de prescripții – permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei. După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

#### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 și revizuit în 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată 2008;
- Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – modificări (Legea nr. 197/2016)
- Documentații PUZ elaborate anterior în cadrul zonei.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenul situat în comuna Holboca, identificat cu NC 61365 CF 61365, NC 61616 CF 61616, NC 61832 CF 61832, teren în suprafață de 27093,00 mp, ce se constituie ca **REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA - PUZ**, având ca beneficiar pe **MOLDMETAL TRADING SRL** și se aplică terenului delimitat în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecinătăți:

- la est - teren proprietate privată nr. cad. 67691, nr. cad. 67812;
- la sud - teren proprietate privată nr. cad. 67812, nr. cad. 67468, nr. cad. 61564;
- la nord - cale de acces Strada Pajisti, teren proprietate privată nr. cad 68445, nr cad 68446, nr. cad. 63318 având pe suprafața terenului magistrale de transport feroviar public;
- la vest - teren proprietate privată nr cad 67601;

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

## **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**

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduri chimice.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea viitoarelor construcții vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005, modificată și completată de Legea nr. 265/2006.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiul geotehnic și de stabilitate.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin betonat hidroizolat etans vidanjabil ce va fi dimensionat corespunzător în raport cu funcțiunile propuse.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Platforma destinată depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim **10,00 m** de clădirile propuse. Va fi împrejmuțită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie. Deșeurile vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate de serviciul de salubritate al comunei Holboca.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi** – nu este cazul.

**Organizarea sistemelor de spații verzi** – suprafețele de teren rămase libere se vor planta: ca spații verzi de protecție (perimetral pe limita de proprietate a terenului, pe aliniament), ca spații verzi cu rol decorativ.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu** – nu este cazul.

**Refacerea peisagistică și reabilitate urbană** – nu este cazul.

**Valorificarea potențialului turistic și balnear** – nu este cazul.

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore** - se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Clădirile vor avea asigurate următoarele utilități:

#### **Alimentare cu apă**

Se propune realizarea extinderii rețelelor din rețeaua existentă ce deservește zona pe terenul studiat pentru a deservi corpurile propuse prin prezenta documentație.

#### **Canalizarea**

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un bransament la rețeaua locală.

Apele meteorice vor fi directionate către spațiul verde al terenului studiat.

Apele meteorice provenite de pe platformele betonate vor fi trecute in prealabil printr-un separator de hidrocarburi.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua electrica de joasa tensiune (LEA 0.4KV) existenta in apropiere si care deserveste cladirile din imediata apropiere a amplasamentului studiat prin extinderea acesteia pana la cladirile propuse.

#### **Gaze naturale**

Se va realiza printr-un racord la rețeaua existenta de pe Strada Pajisti care va fi amplasat subteran pana la corpurile propuse.

#### **Telecomunicații**

Zona este echipată cu rețea de telecomunicații.

Se va face racord la rețeaua existentă pe strada Pajisti.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deseurile menajere obtinute se vor depozita in pubele intr-o zona special amenajata cu acces din circulatia auto si vor fi ridicate de catre firma de salubritate pe baza de contract care deservește comuna Holboca.

Se vor respecta deasemenea prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, privind distanțele dintre clădiri pentru asigurarea însoririi fațadelor, amplasarea locurilor de parcare și a platformelor gospodărești precum și cele privind colectarea și canalizarea apelor uzate menajere.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin planșa de Reglementari Urbanistice – Zonificare.

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.

Se interzic funcțiunile care implică activități productive poluante, cu risc tehnologic.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Este obligatoriu ca în raport cu caracteristicile amplasamentului să se respecte condiționările impuse prin studiul geotehnic și de stabilitate.

Prin proiectare se va asigura o greutate cât mai redusă a construcției.

Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri de maxim 50%.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafața lotului se va face, prin sistematizare verticală și rigole spre spațiul verde al terenului studiat, în vederea preluării apei in circuitul natural.

Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotei clădirii vor respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoiului este obligatorie încheierea unui contract individual cu serviciile specializate autorizate.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:  
Nu este cazul.

Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în totalitate, a lucrărilor de echipare edilitara a zonei studiate.

Asigurarea compatibilității funcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin P.U.G. Condițiile de amplasare a construcțiilor funcție de destinația acestora în cadrul localității trebuie să respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996.

Construcțiile de zonă urbanizată vor respecta condițiile de amplasare numai în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul PUZ.

Procentul de ocupare al terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism, aprobate conf. legii.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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.

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

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil:

- 2,00 m – dacă sunt ferestre sau uși;
- 0,60 m – dacă nu sunt ferestre sau uși.

- Retragerile fata de limitele de proprietate in zona calcanului vor fi nu mai putin de 0.00 m
- Distanța fata de cladirile existente va fi de minim H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m.

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

Distanțele între clădirile nealăturate 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.

Se vor respecta distanțele față de rețelele edilitare, drumurile publice și alte elemente care ar putea exista în apropiere și necesita o distanță de siguranță, după caz.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

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

- Se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din RGU);
- 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 RGU).

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Este obligatorie racordarea construcției propuse la toate utilitățile disponibile în zonă.

- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe trotuare, platforme auto și acoperișul clădirilor la rigole.
- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor

lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. )

- Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, în întregime. Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public este proprietate publica a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Se vor respecta condițiile furnizorilor de utilități.

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

Parcela este divizibilă.

Dacă parcela se divide, se vor folosi limitele descrise in prezentul regulament pentru fiecare parcela ce se incadrează in prezenta documentatie de urbanism. Coeficienții urbani și limitele construcțiilor amplasate pe parcelele divizate se vor incadra in prezentul regulament local de urbanism.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) are asigurat accesul la o cale de acces;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1000 mp;

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate.

Se recomandă ca în interiorul parcelei, pe suprafața neocupată de construcții, să se asigure o suprafață de minim 20% spații verzi și plantate, gradini de fațadă.

### **Împrejmuirile:**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.:

- a) împrejmuiți opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

## **CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. Unități și subunități funcționale:**

Conform cu certificatul de urbanism nr. 242/13.09.2023 și a avizului de oportunitate nr. 01 din 05.02.2024 eliberat de Primăria Comunei Holboca, a fost făcută propunerea pentru:

### **UTR 6 - Zona I - zonă clădiri industriale si depozitare**

## **CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**



## **UTR 6 - Zona I - zonă clădiri industriale si depozitare**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

**1.1.** În zona PUZ-ului se permit următoarele funcțiuni:

- Clădiri industriale și de depozitare;
- Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, depozite, platforme betonate, garaje, dotări industriale, macarale, magazii, spații plantate, imprejmuiri teren, etc

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**2.1.** În zona PUZ-ului se permit conditionat următoarele funcțiuni:

- Comerț en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Activități de cercetare – dezvoltare și formare profesională cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

#### **ARTICOLUL 3 – INTERDICȚII DE UTILIZARE**

**3.1.** Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Locuințe indiferent de regimul de înălțime sau forma clădirii;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozite de deșeuri;
- Spălătorii chimice;
- Colectare, depozitare și prelucrare de materiale reciclabile;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Alte funcțiuni care nu sunt prevăzute la punctele 1.1. și 2.1.

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- 4.1.** Parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri amplasate izolat.
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat.

## **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**5.1.** Amplasarea față de aliniament (limita de separare dintre domeniul public și cel privat) se va face la distanțele:

- 0.60m față de limita de proprietate și minim 10.00m - față de axul străzii de acces;

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

**6.1.** Clădirile se vor retrage față de limitele codului civil, dar nu mai puțin de 0,60m.

**6.2.** În spațiul dintre limita de proprietate și limita de aliniere a construcțiilor se pot amplasa spații verzi, circulații pietonale.

**6.3.** Se vor amenaja spațiile verzi nou create pentru a respecta procentul de 20% alocat spațiilor verzi prin prezentul regulament.

**6.4** Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

**6.5** Zona edificabilă propusă va respecta următoarele limite pentru fiecare parcelă în parte:

- Retragere aliniament principal: nu mai puțin de 0.60m, minim 10.00 m față de axul căii de acces
- Retragere față de limitele de proprietate frontale și laterale: Conform codului civil, dar nu mai puțin de 0.60m.
- Retragere față de limitele de proprietate posterioare: Conform codului civil, dar nu mai puțin de 0.60m
- Retragerile față de limitele de proprietate în zona calcanului vor fi nu mai puțin de 0.00 m

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**7.1.** Distanțele între clădirile nealăturate 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.

- Distanța de dispunere a clădirilor izolate față de clădirile existente va fi de minim  $H/2$  dar nu mai puțin de 3.00 m.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**8.1.** Accesul auto este realizat dinspre strada Pajiști – drum existent în partea de nord a amplasamentului din care se asigură un drum de acces cu lățimea de minim 7,00m.

**8.2.** Pentru toate categoriile de construcții se va asigură accesul pentru intervenții în caz de incendiu.

**8.3.** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

**8.4.** Accesul pietonal dinspre trotuarul de la strada Pajiști va fi conformat astfel încât să permită și circulația persoanelor cu handicap.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 9.1.** Parcarea se va amenaja în afara drumurilor publice, în interiorul incintei și se va dimensiona conform HG 525 /1996.
- 9.2.** Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- 9.3.** Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.
- 9.4.** Staționarea vehiculelor va fi la minim 5,00m față de ferestrele incaperilor ce au funcțiuni de locuire.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- 10.1.** Înălțimea maximă la streșină/atic va fi de +16.00 m măsurată de la cota C.T.N (cota terenului natural măsurat la nivelul cel mai înalt pe care este amplasată clădirea);
- 10.2.** Regimul de înălțime va fi de maxim P+3E (4 niveluri supraterane);
- 10.3.** Se admite un nivel subteran.
- 10.4.** Înălțimea maxima admisa pentru echipamente sau instalatii (macarale, silozuri, cosuri de fum, transportoare, turnuri de racire, etc.) va fi de maxim 40m.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- 11.1.** Aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și se va armoniza cu restul clădirilor existente pe loturile învecinate.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 12.1.** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 12.2.** Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- 13.1.** Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- 13.2.** Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- 14.1.** Împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maxim 1,80 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă de 1,20 m dublată sau nu de un gard viu.
- 14.2.** Gardurile spre limitele de separare între proprietăți vor putea fi opace, cu înălțimi de maxim 2,20 m.
- 14.3.** Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu, plantații în aliniament.
- 14.4.** Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: tablă netratată, etc.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**15.1.** Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 50%.

**15.2.** Se va admite de către administrația publică locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislației în vigoare.

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

**16.1.** Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 1, ADC/mp teren.

**16.2.** Se va admite de către administrația publică locală construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislației în vigoare.

## **ARTICOLUL 17 – MODIFICĂRI ALE PUZ**

**17.1.** Orice modificare a PUZ-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa conform legislației în vigoare și cu acordul proiectantului.

## **SECȚIUNEA IV**

### **ARTICOLUL 18 – RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ-ULUI**

**18.1.** Se vor întocmi studii geotehnice și de stabilitate și planuri topografice la obiect, pentru toate lucrările de construcții.

## **CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitatea teritorială de referință (UTR) – este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Conform documentației PUG aprobată cu hotărârea Consiliului local Holboca nr. 94 /17.12.2009, amplasamentul este situat în intravilan și în vecinătatea unei zone industriale cu regim de construire discontinuu și a unei zone de căi de comunicație feroviară și rutieră.

Conform cu certificatul de urbanism nr. 242/13.09.2023 eliberat de Primăria Comunei Holboca și a avizului de oportunitate nr. 01 din 05.02.2024 eliberat de Primaria Comunei Holboca, a fost făcută propunerea pentru **UTR 6 - Zona I - zonă clădiri industriale și depozitare.**

Intocmit,  
Arh. Covașă Petru



Urbanism,  
Arh. Popica Oana

