 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Nr. Pr. 18/2024

EXEMPLAR.NR.

PROIECT

**PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

ADRESA: Judetul Iasi, com. Holboca

BENEFICIAR: TOMA ANDREI, LEAHU VLADUT LUCIAN SI ISCU ALIN

FAZA P.U.Z.



S.C. TRUST
CONSTRUCT PROIECT
S.R.L.

„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN
EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE”

Faza:
P.U.Z.
Proiect nr.18/2024

Piese scrise

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL

Arh. Alina Antochi

SUBPROIECTANTI:

Proiectant urbanism:

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL

Arh. Alina Antochi

Proiectant retele edilitare:

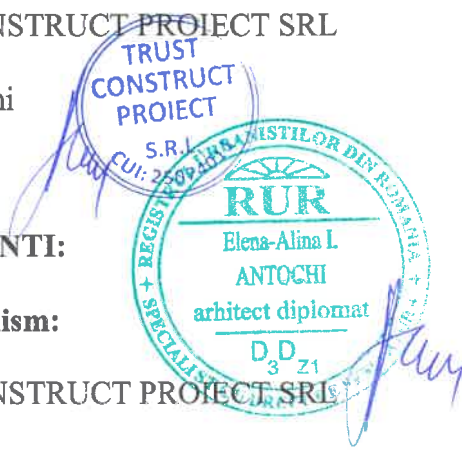
S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL


Ing. Gabi Valcu

Proiectant drumuri si sistematizare verticala:

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL

Ing. Liviu Ciobanita



 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 360/23.07.2024
- Avize solicitate in certificatul de urbanism
- Dovada titlului asupra terenului
- Carte funciara
- Extras de carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- **MEMORIU JUSTIFICATIV**

1. Introducere

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

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala; bilanț teritorial; indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

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

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor


4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto si pietonale, precum si la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi
- III. Prevederi privind realizarea constructiilor
11. Conformarea constructiilor
- IV. Zonificare functionala
- V. Prevederi finale

PARTE DESENATA

- Plan de incadrare in zona - U0
- Plan situatia existenta – U1
- Plan reglementari urbanistice – U2
- Plan reglementari urbanistice, propunere mobilare – U2.1
- Plan reglementari edilitare– U3
- Plan proprietate asupra terenurilor– U4
- Profile drum- U5

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Amplasament: **Judetul Iasi, com Holboca, nr. Cad. 67953, 67952, 67539 si 67962**

Proiectant general:
S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.

Beneficiar: **Toma Andrei Bogdan si Toma Marilena, Leahu Vladut Lucian si Leahu
Ionela Ancuta, Iscu Alin si Iscu Alina Maria**

Data elaborarii: August 2024

1.2. Obiectul lucrarii:

Solicitarile temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea introducerii in intravilanul localitatii a unei suprafete totale de teren de 2982mp, formata din patru parcele, cu scopul de a construi locuinte cu regim mic de inaltime, anexe si imprejmuire proprietate, in Jud. Iasi, extravilan com. Holboca.


Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice in zona, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, conditiile de ocupare, dimensionare si aspect arhitectural a viitoarelor constructii, rezolvarea acceselor pietonale si carosabile precum si amenajarea spatiilor libere si plantate.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

- Organizarea urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu;

Ca urmare, in aceasta zona a localitatii Holboca, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenului si realizarea constructiilor.

La baza intocmirii documentatiei, sta tema de proiectare in care au fost stabilite spatiile, suprafetele si legaturile functionale, pornindu-se de la amplasarea in teren a obiectivelor.

In urma analizei Planului Urbanistic General al comunei Holboca, jud. Iasi- documentatie de urbanism faza PUG nr. 18/2023, aprobata de catre Consiliul Local Holboca prin H.C.L. nr. 94/17.12.2009, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, s-a constatat ca zona luata in studiu este situata in extravilanul localitatii unde folosinta terenului este teren arabil.

In vederea inceperii demersurilor legale pentru realizarea investitiei a fost emis de catre Primaria comunei Holboca, certificatul de urbanism nr. 360/23.07.2024 prin care se recomanda întocmirea unui PUZ si se identifica reglementari obligatorii necesar a fi studiate in cadrul documentației de fata.


1.2 Surse documentare:

- Cadrul legislativ:

- P.U.G – comuna Holboca si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

- Surse de informatii utilizate:

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren;
- Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor (documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este amplasată în extravilanul comunei Holboca, județul Iași și are suprafața totală de 2982 mp, formată din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata /mp	Proprietar	Categoria de folosinta terenului
1	67953	491mp	Iscu Alin si Iscu Alina Maria	Arabil Extravilan
2	67952	500mp	Toma Andrei Bogdan si Toma Marilena	Arabil Extravilan
3	67539	1500mp	Leahu Vladut Lucian si Leahu Ionela Ancuta	Arabil Extravilan
4	67962	491mp	Iscu Alin si Iscu Alina Maria	Arabil Extravilan
Total suprafata		2.982mp		

Zona este accesibilă dintr-un drum public existent (Drum de exploatare 747), aflat în partea de N-V a zonei studiate și dintr-un drum de acces (nr. Cad. 67510 și 67540) aflat între parcelele studiate.

Zona este potrivită pentru funcțiunile propuse datorită construcțiilor cu aceleași funcțiuni existente în zona precum și a viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are în împrejurimi monumente istorice sau de arhitectură.

Nu se află în preajma zonelor protejate.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenurile studiate pe care se dorește amplasarea construcțiilor este încadrat în categoria de folosință arabil, și se află în extravilanul comunei Holboca, jud. Iași.

Zona este echipată cu rețea de apă, gaze naturale și energie electrică.


În zona nu există rețea de canalizare.

Bransamentele se vor face de către beneficiar pe cheltuiala acestuia.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Accesul către zona studiată se va realiza:

- dintr-un drum public existent (drum de exploatare 747), aflat în partea de N-V a zonei studiate;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

- dintr-un drum public existent (nr. Cad. 67510 si 67540) aflat intre parcelele studiate care se intersecteaza cu drumul de exploatare 747 si face legatura cu intravilanul localitatii.


Vecinatatile zonei studiate sunt:

1. Pentru parcela cu nr. Cad. 67962, 491mp, prop. Iscu Alin si Alina Maria:
 - **la nord- vest** –Drum de exploatare 747;
 - **la sud- vest** –Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;
 - **la sud- est** –prop. Privata – nr. Cad. 67961 Costea Gabriel Catalin, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la nord- est** –prop. Privata – nr. Cad. 62092 – pe teren exista doua cladiri (locuinta si anexa), distanta dintre locuinta si limita de proprietate a parcelei cu nr. Cad. 67962 – 2,54m;

2. Pentru parcela cu nr. Cad. 67539, 1500mp, prop. Leahu Vladut Lucian si Leahu Ionela Ancuta:
 - **la nord- vest** –Drum de exploatare 747;
 - **la sud- vest** –prop. Privata – nr. Cad. 68607, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la sud- est** –prop. Privata – nr. Cad. 67538, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la nord- est** – Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;

3. Pentru parcela cu nr. Cad. 67953, 491mp, prop. Iscu Alin si Alina Maria:
 - **la nord- vest** –prop. Privata – nr. Cad. 67954, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la nord**– prop. Privata nr. Cad. 62169- pe teren exista o cladire (locuinta), distanta dintre locuinta si limita de proprietate a parcelei cu nr. Cad. 67953 – 5.39m;
 - **la sud- vest** – Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;
 - **la sud- est, sud** –prop. Privata Toma Andrei Bogdan si Marilena – nr. Cad. 67952 ;
 - **la nord- est** –prop. Privata nr. Cad. 62168, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei;

4. Pentru parcela cu nr. Cad. 67952, 500mp, prop. Toma Andrei Bogdan si Toma Marilena:
 - **la nord- vest** –prop. Privata Iscu Alin si Alina Maria– nr. Cad. 67953;
 - **la sud- vest** – Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

- **la sud- est, sud** —prop. Privata – nr. Cad. 67951, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
- **la nord- est** –prop. Privata nr. Cad. 62087, pe teren exista o cladire (locuinta), distanta dintre locuinta si limita de proprietate a parcelei cu nr. Cad. 67952 – 2,72m ;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din studiile anterioare existente se poate concluziona ca zona nu prezintă condiții speciale geotehnice si nu este supusa riscurilor naturale. Nu exista pericol de inundare a zonei si nici urme de fenomene morfogenetice active. Lacul de acumulare Chirita se afla la o distanta de aproximativ 500m fata de zona studiata, iar raul Bahlui la o distanta de peste 1,5km.

Relieful

Din punct de vedere geografic și administrativ comuna Holboca este situată în partea de est a municipiului Iași, în partea nord-estică a Romaniei, între 46°50N - 47°36N latitudine nordică și 26°33N-26°07N longitudine estică. Legătura cu municipiul Iași se realizează prin drumul județean 249 A, cât și prin calea ferata Iași-Ungheni.

Din punct de vedere geomorfologic zona se încadrează în Podișul Moldovei, subunitatea Câmpia Moldovei, unitatea Câmpia Jijiei Inferioare, subunitatea Culoarul Bahluiului, terasa inferioară a râului Bahlui.


Podișul Moldovei, relief de dealuri și coline, s-a format pe fondul litologic al depozitelor sarmațiene (constituite predominant din argile si nisipuri cu unele intercalații de calcare și gresii) și al aranjamentului structural cvasiorizontal (ușoară înclinare NV-SE). Majoritatea dealurilor se prezinta ca platouri, formate pe seama rocilor mai dure (calcare si gresii), cum sunt platourile: Tansa-Repedea, Dealul Mare, Fălticeni etc. (cu înălțimea medie de 400 m). Ușoara înclinare spre spre SE și intercalațiile grezo-calcaroase au favorizat, sub acțiunea apelor curgătoare, apariția de cueste. În partea de NE a Podișului Moldovei, în bazinul hidrograic al Jijiei, unde lipsesc gresiile si calcarele, eroziunea a fost mult mai activă, conducând la un relief de coline si dealuri domoale (150-200 m), denumit Câmpia Moldovei.

Din punct de vedere geologic, zona se află pe unitatea structurală majoră, Platforma Moldovenească.

Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată în fața Carpaților Orientali, de care este delimitată la suprafață de falia pericarpatică. Are o serie de trăsături de relief imprimate de litologia depozitelor constituente. Pe cea mai mare parte a platformei relieful a fost sculptat în formațiuni Sarmațiene (argile și nisipuri cu intercalații de calcare și gresii).

Clima

Din punct de vedere tehnic, raionarea climatică a teritoriului național, încadrează amplasamentul studiat în următoarele zone:

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

- presiunea de referință dinamică a vântului, mediată pe 10 minute $q_b = 0.7$ kPa, conform CR 1-1-2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”;
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2.5$ kN/m², conform CR 1-1-3/2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor.”
- Adâncimea maximă de îngheț se consideră a fi cuprinsă în intervalul (0.80÷0.90)m de la cota terenului natural sau amenajat, conform STAS 6054-77.

Date geotehnice

Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani, are următoarele valori:

- Accelerația terenului pentru proiectare: $a_g=0.25g$
- Perioada de control (colț) T_C a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea $T_c = 0.7$ sec.

Riscuri naturale


Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Arealul zonei județului Iași, se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Din punct de vedere al riscului la inundații, arealul zonei aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi cuprinsă în intervalul (150÷200)mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a scurgerilor pe torenți.

Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/sau a scurgerilor masive de pe torenți. Nu au fost observate degradări ale sistemelor de protejare a albiei râului Jijia precum nici elemente geomorfologice care să favorizeze dezvoltarea unor formațiuni torențiale.

 <p>S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.</p>	<p align="center">„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”</p>	<p align="right"><i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024</i></p>
	<p><i>Piese scrise</i></p>	

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VIII pentru Iași, exprimată în grade MSK.

2.4. Circulatia

In prezent accesul catre zona studiata se realizeaza din drumul de exploatare DE 747 din partea de NV a zonei studiate, si din calea de acces nr. Cad. 67510 si 67540 dintre parcele.

Drumul de exploatare DE 747 este asfaltat, cu santuri pentru scurgerea apelor pluviale pe ambele laturi si fara trotuare pietonale. Latimea medie a drumului este de 2,70m.

Drumul de acces nr. Cad. 67510 si 67540, aflat intre parcelele studiate, este balastat, fara santuri si trotuare pietonale. Latimea medie a drumului este de 4m si 7m intre limitele de proprietate.

Este necesar modernizarea arterelor de circulatie existente pentru a asigura accesul corespunzator la parcelele din zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent principalele functiuni ce ocupa zona respectiva - zona locuinte individuale si functiuni complementare.

- Aspecte calitative ale fondului construit:

Exista fond construit in zona studiata.

In principal, constructiile existente in zona sunt locuinte si anexe.

Gradul de ocupare a zonei invecinate, cu fond construit, este mic.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural.

- Principalele disfunctionalitati:

Principala problema actuala o reprezinta starea necorespunzatoare a drumurilor existente in zona.

2.6 Echiparea edilitara


In zona exista utilitati: retea de energie electrica, retea de alimentare cu apa, retea de gaze naturale si hidranti stradali.

In zona nu exista retea de canalizare.

Extinderea retelelor si bransamentele se vor face de catre beneficiar pe cheltuiuala acestuia.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse –agenti economici poluatori.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: nivelul de zgomot se situează sub limita maximă admisă.

În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50.

În perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot L_{AeqT} nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

Gospodărirea deșeurilor: deșeurile menajere se vor colecta în europubele amplasate pe platforme special amenajate și vor fi ridicate periodic de către o firmă specializată în baza contractului individual.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu este cazul.

Riscuri naturale


Configurația și alcatuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural, terenul are stabilitate și nu există riscul producerii alunecărilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Punctul de vedere al administratiei publice locale a fost expus in avizul de oportunitate. Conditiiile transmise de administratia publica locala au fost respectate in elaborarea prezentei documentatii.

Elaboratorul prezentei documentatii considera ca, atat solicitarile beneficiarului, cat si cele ale administratiei publice locale au fost respectate in cadrul prezentei documentatii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studii privind ridicarea topografică a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evaluează posibilitatea realizării proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public.

Zona luată în studiu este situată în extravilanul comunei Holboca, jud. Iași.

Funcțiunea terenului – teren arabil situat în extravilan.

Conform PUG în vigoare com. Holboca pentru zona de locuințe L, subzona Li – locuințe individuale cu maxim P+2E:

- Amplasarea în interiorul parcelei

Păstrarea distanței de 1,90 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine
Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

- POT-ul maxim va fi de:

30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;

- CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului-cut**, poate fi:


• Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile

0,9 mpadc/mp teren pentru p+2 (adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)

0,6 mpadc/mp teren pentru p+1

- Imprejmuiri

Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari. Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda dezvoltarea de spatii verzi.

In zona studiata nu exista riscul inundatiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

-asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;

-reorganizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatilor;

-armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

-completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatilor, au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Spațiile necostructite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Aspectul exterior al cladirilor:

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

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


- Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea locuințelor.

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

3.4 Modernizarea circulatiilor

Se propune amenajarea si modernizarea drumurilor existente, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, pana la o latime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizarii de

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

trotuare pietonale de minim 1,20m latime pe ambele laturi, precum si rigole sau santuri pentru scurgerea apei pluviale.

Parcela are asigurat in mod direct un acces carosabil de minim 7,00m latime dintr-o circulatie publica, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatia carosabila din incinta parcelei studiate, va avea latimea de 7,00m si se prevad minim 2 locuri de parcare.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,20m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 2 locuri de parcare.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

Capacitati de transport admise:

Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor, în aceste spații nu este permisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

3.5 Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansele de reglementari urbanistice, obtinandu-se in acest mod indici urbanistici.

Suprafata totala de 2.982 mp studiata prin prezentul P.U.Z. este formata din 4 parcele care vor avea urmatoorii indici urbanistici maximali:

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr. Cad. 67953 – 491mp – Iscu Alin si Alina Maria				
Suprafata construita	0	0 %	147,30	30%
Suprafata alei, circulatii pietonale,parcare si platforme	0	0 %	196,40	40%
Suprafata spatii verzi	0	0 %	147,30	30%
Suprafata teren liber	491,00	100 %	0,00	0 %
TOTAL SUPRAFATA TEREN	491,00	100 %	491,00	100%



S.C. TRUST
CONSTRUCT PROIECT
S.R.L.

„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN
EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE”

Faza:
P.U.Z.
Proiect nr.18/2024

Piese scrise

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr. Cad. 67952 – 500mp – Toma Andrei Bogdan si Marilena				
Suprafata construita	0	0 %	150,00	30%
Suprafata alei, circulatii pietonale,parcare si platforme	0	0 %	200,00	40%
Suprafata spatii verzi	0	0 %	150,00	30%
Suprafata teren liber	500,00	100 %	0,00	0 %
TOTAL SUPRAFATA TEREN	500,00	100 %	500,00	100%

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr. Cad. 67539 – 1500mp – Leahu Vladut Lucian si Ionela Ancuta				
Suprafata construita	0	0 %	450,00	30%
Suprafata alei, circulatii pietonale,parcare si platforme	0	0 %	600,00	40%
Suprafata spatii verzi	0	0 %	450,00	30%
Suprafata teren liber	1500,00	100 %	0,00	0 %
TOTAL SUPRAFATA TEREN	1500,00	100 %	1500,00	100%

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr. Cad. 67962 – 491mp – Iscu Alin si Alina Maria				
Suprafata construita	0	0 %	147,30	30%
Suprafata alei, circulatii pietonale,parcare si platforme	0	0 %	196,40	40%
Suprafata spatii verzi	0	0 %	147,30	30%
Suprafata teren liber	491,00	100 %	0,00	0 %
TOTAL SUPRAFATA TEREN	491,00	100 %	491,00	100%


P.O.T.PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) MAXIM = 30%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) MAXIM = 0,60

Regim maxim de inaltime –P+1E/M

H maxim la cornisa/ streasina = 6,00 m

H minim = 3,00m

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Funcțiuni permise:


- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- funcțiuni complementare cu funcțiunea de locuire;
- scuaruri publice.
- construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- 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.
- lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;

Funcțiuni permise cu conditionari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurată peste 250 mp, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- 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;

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- 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;
- orice construcție referitoare la întreținerea sau cosmetizarea auto de orice fel;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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.

Alte propuneri:

- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

In zona exista retea publica de alimentare cu apa.

Cladirile noi, propuse, se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona, în baza unui aviz favorabil de la furnizorul de apă. Cheltuielile pentru bransamentul la apă se vor suporta integral de către beneficiar.

Racordul se va realiza doar după obținerea avizului favorabil de la operatorul de apă și în baza unui proiect tehnic întocmit de o firmă specializată.

Contorizarea consumului de apă se va face prin montarea în interiorul unui camin de apometru a unui contor.


In zona exista retea stradala de hidranti.

Canalizare

In zona studiata nu exista retea publica de canalizare.

Pentru canalizarea apelor menajere se vor realiza bazine vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință. Instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere. Este interzisă

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Bazinul vidanjabil va fi din material PAFS, fara drenaj si evacuare in sol si va avea o capacitate de 10mc, prevazut cu capac etans, aerisitor si gura de vizitare .

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale ale drumului.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigura un flux luminos optim, conform cerintelor vizuale impuse de standardele in vigoare.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice care vor functiona cu energie regenerabila sau gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea publica de gaze naturale.

Cladirile noi, propuse, se vor racorda la retea existenta in zona, in baza unui aviz favorabil de la furnizorul de gaze naturale. Cheltuielile pentru bransament se vor suporta integral de catre beneficiar.

Racordul se va realiza doar dupa abtinerea avizului favorabil de la furnizorul de gaze naturale si in baza unui proiect tehnic intocmit de o firma specializata.

Gospodaria deseurilor

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.


3.7. Protectia mediului

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

- Protectia apei:

Investitia nu reprezinta o sursa de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului inconjurator, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deseurile vor fi adunate in containere speciale si transportate in locuri special amenajate.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Apa potabilă care este utilizată de personalul care lucrează pe santier va fi imbuteliata si transportata la amplasament de catre beneficiar.

In perioada de construcții–montaj apa este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot interveni în construcție.

-Protectia aerului:

Nu exista surse de poluare a aerului in timpul lucrarilor de constructie sau intimpul functionarii obiectivului.

La executarea lucrarilor se vor respecta prevederile cuprinse in OUG195/2005, aprobata de Legea 265/2006 – legea protectiei mediului.

Materialele se vor transporta in conditii care sa asigure poluarea minima a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment,nisip) in organizarea de santier se va face astfel incat pierderile in atmosfera sa fie minime.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise.

- Protectia impotriva zgomotului:

Se va tine seama de prevederile legale in vigoare- Hotararea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea si gestionarea ambiantului si Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European si a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea si managementul zgomotului ambiantal, luand in considerare cerinta de limita de 45 dB a nivelului de zgomot.

-Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul.

-Protectia solului si a subsolului:

In perioada executarii lucrarilor de investitii impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, avand in vedere ca se vor respecta tehnologia impusa prin proiect si legislatia in domeniu.

Se va urmari evitarea prin orice mijloace a posibilitatilor de umezire prelungita a terenului din apropierea constructiei, deoarece acest fapt poate avea consecinte asupra fundatiei.

-Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:


Locatia nu este inclusa in nici o arie protejata, rezervatie naturala sau parc national.

In timpul functionarii, obiectivul nu are impact asupra biodiversitatii, neexistand emisii de poluanti datorita tehnologiei folosite.

-Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Avand in vedere dorinta beneficiarului de amenajare a zonei in scopul construirii de locuinte individuale si functiuni complementare, nu este cazul unor masuri speciale pentru protectia asezatilor umane.

- Realizarea de plantatii si spatii verzi cu valoare estetica si ecologica pe laturile perimetrare ale obiectivului.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

- Lucrarile nu produc radiatii, emanatii de gaze. Pentru desfasurarea lucrarilor nu se utilizeaza utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrari de constructii-montaj in instalatii electrice. Operatiile nu presupun folosirea de substante toxice.

-Gospodarirea deseurilor:

Deseurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevazut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deseurilor in cadrul organizarii de santier de pe durata executarii lucrarilor se va face in spatii special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurata periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

-Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In timpul lucrarilor de constructie si in timpul functionarii nu se folosesc substante toxice sau periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul este proprietate privata. Amplasarea de obiective de utilitate publica nu face obiectul prezentei documentatii.

4. CONCLUZII – masuri in continuare

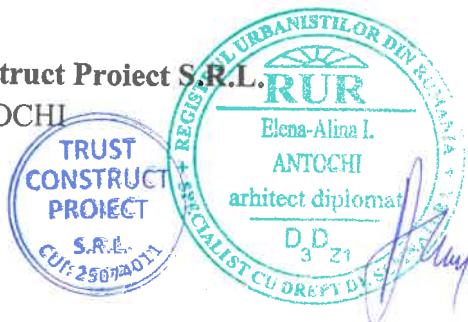
In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului; circulatia si echiparea edilitara; tipul de proprietatea a terenurilor.


Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru aceste terenuri, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Proiectant

S.C. Trust Construct Proiect S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI



 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentației PUZ „**INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**”, 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:

- P.U.G – comuna Holboca si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata.
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- CODUL CIVIL;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3. Domeniul de aplicare


Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenurile situate in com. Holboca, Jud. Iasi, nr. Cad. 67953, 67952, 67539 si 67962, ce se constituie ca PUZ – **INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE** si se aplica unitatilor teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

1. Pentru parcela cu nr. Cad. 67962, 491mp, prop. Iscu Alin si Alina Maria:
 - **la nord- vest** –Drum de exploatare 747;
 - **la sud- vest** –Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024
	<i>Piese scrise</i>	

- **la sud- est** –prop. Privata – nr. Cad. 67961 Costea Gabriel Catalin, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei;
 - **la nord- est** –prop. Privata – nr. Cad. 62092 – pe teren exista doua cladiri (locuinta si anexa), distanta dintre locuinta si limita de proprietate a parcelei cu nr. Cad. 67962 – 2,54m;
2. Pentru parcela cu nr. Cad. 67539, 1500mp, prop. Leahu Vladut Lucian si Leahu Ionela Ancuta:
- **la nord- vest** –Drum de exploatare 747;
 - **la sud- vest** –prop. Privata – nr. Cad. 68607, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la sud- est** –prop. Privata – nr. Cad. 67538, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la nord- est** – Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;
3. Pentru parcela cu nr. Cad. 67953, 491mp, prop. Iscu Alin si Alina Maria:
- **la nord- vest** –prop. Privata – nr. Cad. 67954, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la nord**– prop. Privata nr. Cad. 62169- pe teren exista o cladire (locuinta), distanta dintre locuinta si limita de proprietate a parcelei cu nr. Cad. 67953 – 5.39m;
 - **la sud- vest** – Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;
 - **la sud- est, sud** –prop. Privata Toma Andrei Bogdan si Marilena – nr. Cad. 67952 ;
 - **la nord- est** –prop. Privata nr. Cad. 62168, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei;
4. Pentru parcela cu nr. Cad. 67952, 500mp, prop. Toma Andrei Bogdan si Toma Marilena:
- **la nord- vest** –prop. Privata Iscu Alin si Alina Maria– nr. Cad. 67953;
 - **la sud- vest** – Drum, cale de acces nr. Cad. 67510 si 67540;
 - **la sud- est, sud** –prop. Privata – nr. Cad. 67951, teren liber – fara constructii edificate in momentul intocmirii documentatiei ;
 - **la nord- est** –prop. Privata nr. Cad. 62087, pe teren exista o cladire (locuinta), distanta dintre locuinta si limita de proprietate a parcelei cu nr. Cad. 67952 – 2,72m ;

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

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul Regulament.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele construcții și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investiției.

Se vor respecta, de asemenea condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

Se interzice amplasarea în zona oricărui alte funcțiuni, precolectarea deșeurilor, construcții provizorii de orice natură și realizarea oricărui lucrări de terasamente, care să afecteze amenajările din spațiile publice și eventualele construcții de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine și împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.


Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face în bazine vidanjabile amplasate conf. normelor în vigoare.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.
- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea rezidurilor stradale.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024
	<i>Piese scrise</i>	

5.2. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

5.3. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spații verzi de minim 30% (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 70%).

5.4. Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare, numai către stradă.

5.5. Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietari.

5.6. Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

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

5.8. Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

5.9. Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoierului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.


Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - înscriere în regimul de aliniere existent;
 - largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unor distanțe de protecție;
 - facilitarea creării unor pietoni, degajamente, alveole, în preajma unor construcții cu circulații pietonale intense;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

o obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

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

Distante minime, obligatorii, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara si frontala a parcelei;

Distantele minime, propuse, fata de limita de proprietate a terenului sunt:

- 1,00m – fata de limitele laterale daca constructiile nu au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respectiva si 1,90m daca constructiile au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respectiva;

- 2,00m – fata de limita la drum (frontala);

- 1,00m – fata de limitele posterioare daca constructiile nu au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respectiva si 1,90m daca constructiile au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respectiva;

Constructiile propuse vor urmari un aliniament uniform.

Distanta minima intre 2 cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi 3,00m.

Distanta minima intre 2 cladiri amplasate pe parcele diferite va fi 2,00m daca nu sunt prevazute ferestre pe fatadele respective.

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulațiilor auto și pietonale precum și la asigurarea acceselor obligatorii

Se propune amenajarea si modernizarea drumurilor existente, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, pana la o latime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizarii de trotuare pietonale de minim 1,20m latime pe ambele laturi, precum si rigole sau santuri pentru scurgerea apei pluviale.

Parcela are asigurat in mod direct un acces carosabil de minim 7,00m latime dintr-o circulatie publica, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatia carosabila din incinta parcelei studiate, va avea latimea de 7,00m si se prevad minim 2 locuri de parcare.


Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,20m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 2 locuri de parcare.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Alimentarea cu apa

In zona exista retea publica de alimentare cu apa.

Cladirile noi, propuse, se vor racorda la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona, in baza unui aviz favorabil de la furnizorul de apa. Cheltuielile pentru bransamentul la apa se vor suporta integral de catre beneficiar.

Racordul se va realiza doar dupa abtinerea avizului favorabil de la operatorul de apa si in baza unui proiect tehnic intocmit de o firma specializata.

Contorizarea consumului de apa se va face prin montarea in interiorul unui camin de apometru a unui contor.

In zona exista retea stradala de hidranti.

Canalizare

In zona studiata nu exista retea publica de canalizare.

Pentru canalizarea apelor menajere se vor realiza bazine vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință. Instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Bazinul vidanjabil va fi din material PAFS, fara drenaj si evacuare in sol si va avea o capacitate de 10mc, prevazut cu capac etans, aerisitor si gura de vizitare .

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale ale drumului.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).


Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigura un flux luminos optim, conform cerintelor vizuale impuse de standardele in vigoare.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice care vor functiona cu energie regenerabila sau gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea publica de gaze naturale.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	<i>Faza:</i> <i>P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.18/2024</i>
	<i>Piese scrise</i>	

Cladirile noi, propuse, se vor racorda la reseaua existenta in zona, in baza unui aviz favorabil de la furnizorul de gaze naturale. Cheltuielile pentru bransament se vor suporta integral de catre beneficiar.

Racordul se va realiza doar dupa abtinerea avizului favorabil de la furnizorul de gaze naturale si in baza unui proiect tehnic intocmit de o firma specializata.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Conform planșelor de reglementari:

Zona studiata este amplasata in extravilanul comunei Holboca, judetul Iasi si are suprafata totala de 2982 mp, formata din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata /mp	Proprietar	Categoria de folosinta terenului
1	67953	491mp	Iscu Alin si Iscu Alina Maria	Arabil Extravilan
2	67952	500mp	Toma Andrei Bogdan si Toma Marilena	Arabil Extravilan
3	67539	1500mp	Leahu Vladut Lucian si Leahu Ionela Ancuta	Arabil Extravilan
4	67962	491mp	Iscu Alin si Iscu Alina Maria	Arabil Extravilan
Total suprafata		2.982mp		

Zona este accesibila dintr-un drum public existent (Drum de exploatare 747), aflat in partea de N-V a zonei studiate si dintr-un drum de acces (nr. Cad. 67510 si 67540) aflat intre parcelele studiate.


Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita constructiilor cu aceleasi functiuni existente in zona precum si a viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura.

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmui

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate;
- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024
	<i>Piese scrise</i>	

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Construcțiile vor avea o formă regulată în plan și se va urmări obținerea unei imagini reprezentative.

Construcțiile se vor încadra în stilul arhitectural din zonă, vor avea acoperiș sarpanta, vor folosi materiale și finisaje moderne, nu se vor folosi culori stridente.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În zonă sunt permise orice fel de construcții și amenajări compatibile.

P.O.T.PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) MAXIM = 30%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) MAXIM = 0,60

Regim maxim de înălțime –P+1E/M

H maxim la cornișă/ streasina = 6,00 m


H minim = 3,00m

Funcțiuni permise:

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construcție continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- funcțiuni complementare cu funcțiunea de locuire;
- scuaruri publice.
- construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- orice fel de lucrări de construcție, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- 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.
- lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

Funcțiuni permise cu condiționari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurată peste 250 mp, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	„PUZ – INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”	Faza: P.U.Z. Proiect nr.18/2024
	<i>Piese scrise</i>	

- 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;

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- 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;
- orice construcție referitoare la intretinerea sau cosmetizarea auto de orice fel;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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.

V. PREVEDERI FINALE

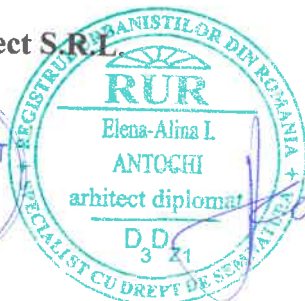
Solicitantul autorizației de construcție este avertizat ca societățile de asigurare nu accepta despăgubiri în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor impuse prin autorizația de construire.

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al proiectantului – S.C. Trust Construct Proiect S.R.L., Arh. Alina Antochi.

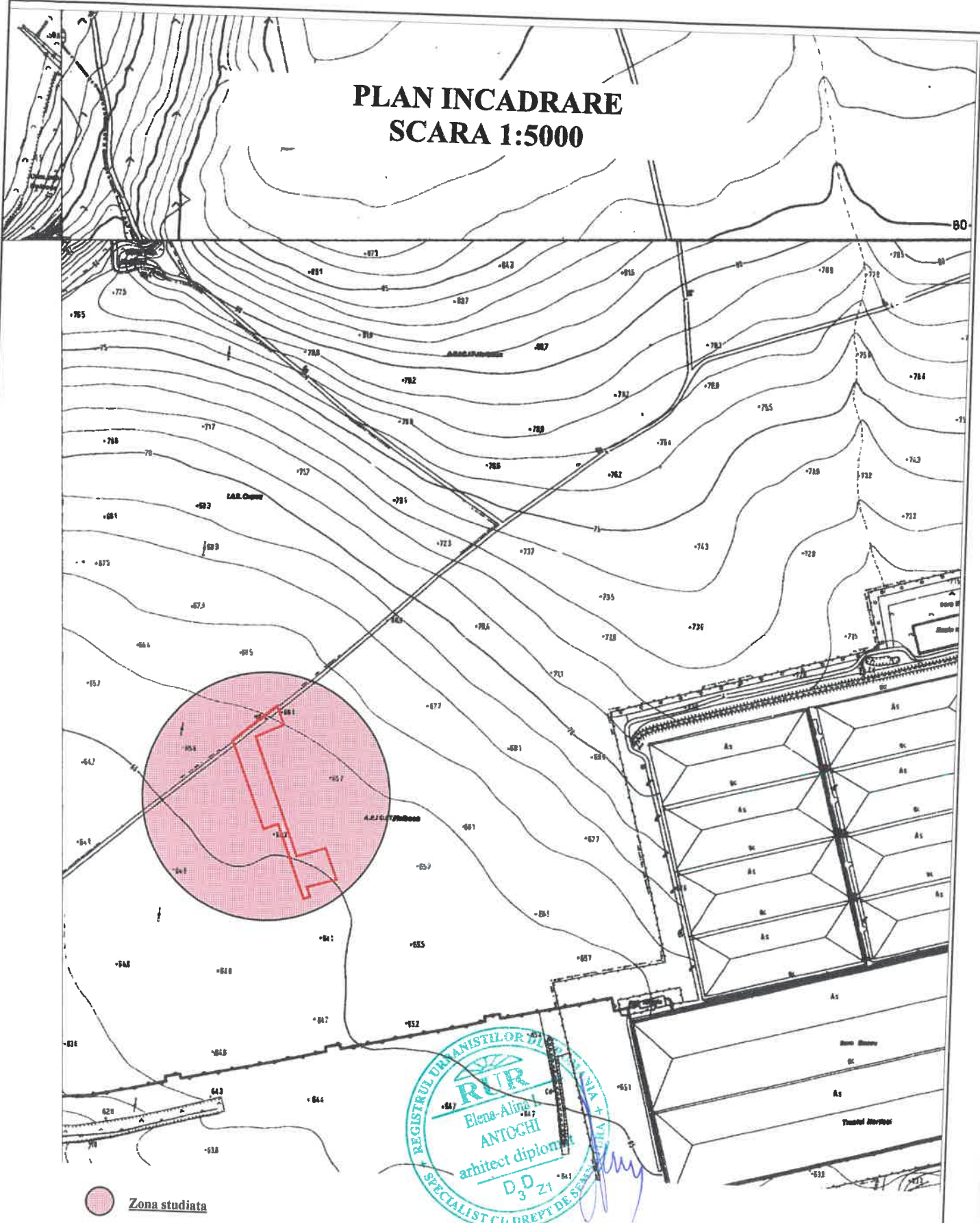
Proiectant



S.C. Trust Construct Proiect S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI



PLAN INCADRARE SCARA 1:5000






Semnificație	Nume și prenume	Semnatura	Referat / nr. / dată
	Proiectant general: TRUST S.C. Trust Construct Project S.R.L. <small>CUI: 2501</small>		DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ - INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ADRESA: Jud. Iasi, com. Holboca, nr. cad. 67953, 67962, 67952, 67539
	Nr. Proiect: 18/2024		
Semnificație Șef proiect	Arh. Alina Antochi		Fază pr.: P.U.Z.
Proiectat	Arh. Alina Antochi		Nr. planșă: U0
Desenat	Arh. Alina Antochi		BENEFICIAR: TOMA ANDREI BOGDAN, LEAHU VLADUT LUCIAN SI ISCU ALIN Denumire planșă: PLAN DE INCADRARE IN ZONA
		Scara: 1/5000 Data: 2024	

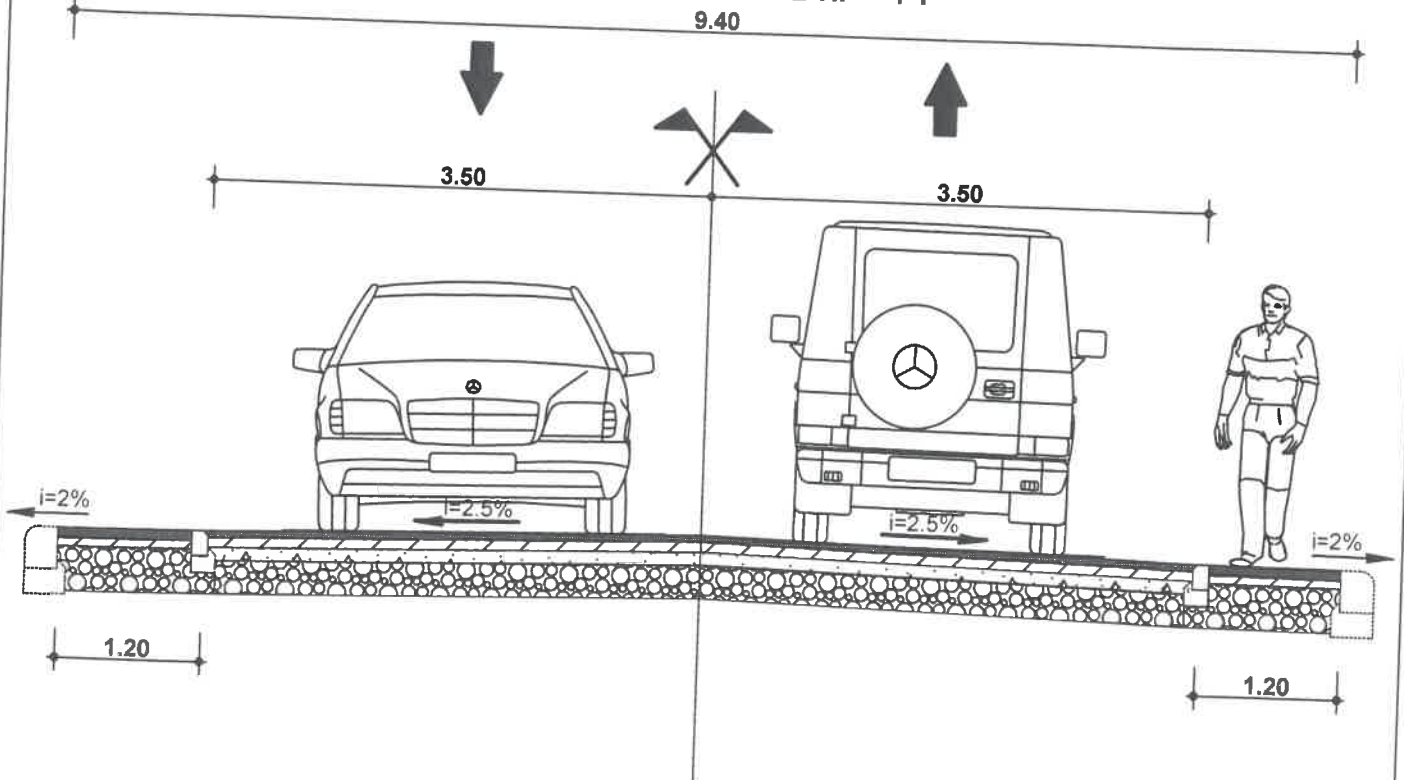


 Zona studiata



Semnificație	Nume și prenume	Semnatura	Referat / nr./ dată	
				
	Proiectant general: S.C. Trust Construct Proiect S.R.L.		DENUMIREA LUCRĂRII : PUZ - INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ADRESA: Jud. Iasi, com. Holboca, nr. cad. 67953, 67962, 67952, 67539	Nr. Proiect: 18/2024
Semnificație	Nume și prenume	Semnatura	Scara:	BENEFICIAR : TOMA ANDREI BOGDAN, LEAHU VLADUT LUCIAN SI ISCU ALIN
Șef proiect	Arh. Alina Antochi		1/5000	
Proiectat	Arh. Alina Antochi		Data:	Denumire planșă: PLAN DE INCADRARE IN ZONA Ortofotoplan
Desenat	Arh. Alina Antochi		2024	
				Fază pr. :
				P.U.Z.
				Nr. planșei: U0.1

PROFIL TRANSVERSAL TIP - P1



Semnificație	Nume și prenume	Semnatura	Referat / nr./ dată
	Proiectant general: S.R.L. S.C. Trust Construct Proiect S.R.L.		DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ - INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ADRESA: Jud. Iasi, com. Holboca, nr. cad. 67953, 67962, 67952, 67539
	Șef proiect: Arh. Alina Antochi		Nr. Proiect: 18/2024 Fază pr.:
Proiectat	Ing. Liviu Ciobanita		BENEFICIAR: TOMA ANDREI BOGDAN, LEAHU VLADUT LUCIAN SI ISCU ALIN
Desenat	Ing. Liviu Ciobanita		Denumire planșă: PROFIL DRUM P.U.Z. Nr. planșei: U5