

**PUZ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE SHOWROOM, SPATII COMERCIALE ȘI  
 DE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII,  
 ACCES LA DN28, IMPREJMUIRE TEREN ȘI  
 BRANȘAMENTE REȚELE**

AMPLASAMENT	Județul Iași, comuna Tomești, șoseaua Iași-Tomești, număr cadastral 66495 – 10500,00mp
BENEFICIARI	SC UTISERV CONSTRUCT SRL
PROIECTANT	SC ATD PROIECT SRL
SEF PROIECT	Arh. Poiana Daniel Lucian
URBANISM	Arh. Poiana Daniel Lucian Arh. Ungureanu Alexandru
UTILITĂȚI	Ing. Dorneanu Marina
GEOTEHNIE	Ing. Ulinici Gheorghe - Studiu Geotehnic anexat
TOPOMETRIE	Ing. Mocanu Viorel - Ridicare topo anexata

**PROIECT NR. 28 / 2019**

**BORDEROU GENERAL PUZ****A. – PIEȘE ȘCRIȘE****VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

<b>1</b>	<b>INTRODUCERE</b>
<b>1.1.</b>	<b>DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI</b>
<b>1.2.</b>	<b>OBIECTUL LUCRĂRII</b>
<b>1.3.</b>	<b>ȘURȘE DOCUMETARE</b>
<b>2</b>	<b>ȘTADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>
<b>2.1.</b>	<b>EVOLUTIA ZONEI</b>
<b>2.2.</b>	<b>ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE</b>
<b>2.3.</b>	<b>ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL</b>
<b>2.4.</b>	<b>CIRCULATIA</b>
<b>2.5.</b>	<b>OCUPAREA TERENURILOR</b>
<b>2.6.</b>	<b>ECHIPARE EDILITARA</b>
<b>2.7.</b>	<b>PROBLEME DE MEDIU</b>
<b>2.8.</b>	<b>OPTIUNI ALE POPULATIEI</b>
<b>3</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISȚICA</b>
<b>3.1.</b>	<b>CONCLUZII ALE ȘTUDIILOR DE FUNDAMENTARE</b>
<b>3.2.</b>	<b>PREVEDERI ALE PUG</b>
<b>3.3.</b>	<b>VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL</b>
<b>3.4.</b>	<b>MODERNIZAREA CIRCULATIEI</b>
<b>3.5.</b>	<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISȚICI</b>
<b>3.6.</b>	<b>DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE</b>
<b>3.7.</b>	<b>PROTECTIA MEDIULUI</b>
<b>3.8.</b>	<b>OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUZII, MAȘURI ÎN CONTINUARE</b>
<b>5</b>	<b>ANEXE</b>

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ****CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE**

<b>1</b>	<b>ROLUL RLU</b>
<b>2</b>	<b>BAZA LEGALA A ELABORARII</b>
<b>3</b>	<b>DOMENIUL DE APLICARE</b>

**CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

<b>4</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA PAȘTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT</b>
<b>5</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA ȘIGURANTA CONSTRUCȚIILORȘII LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC</b>
<b>6</b>	<b>REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII</b>
<b>7</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA AȘIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII</b>
<b>8</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA</b>
<b>9</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENȘIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII</b>
<b>10</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI</b>
<b>11</b>	<b>REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE ȘPECIALA</b>

**CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA****CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI ȘUBUNITATILOR FUNCTIONALE****CAPITOLUL V - UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA****B. – PIEȘE DEȘENATE**

<b>Planșa IT</b>	<b>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ORTOFOTOPLAN / PUG UTR</b>	<b>șcara 1 : 2000</b> <b>șcara 1 : 5000</b>
<b>Planșa 1</b>	<b>ȘITUATIA EXIȘTENTA - DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>șcara 1 : 1000</b>
<b>Planșa 2</b>	<b>REGLEMENTARI URBANIȘTICE - ZONIFICARE</b>	<b>șcara 1 : 1000</b>
<b>Planșa 2.1</b>	<b>REGLEMENTARI URBANIȘTICE - POȘIBILITATI DE MOBILARE URBANIȘTICA</b>	<b>șcara 1 : 1000</b>
<b>Planșa 3</b>	<b>REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA</b>	<b>șcara 1 : 1000</b>
<b>Planșa 4</b>	<b>PROPRIETATEA AȘUPRA TERENURILOR</b>	<b>șcara 1 : 1000</b>

Întocmit,

Arh. Poiană Daniel Lucian

**A. – PIESE SCRISE****VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE****1 INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. – **CONSTRUIRE SHOWROOM, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, ACCES LA DN28, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE REȚELE**  
Județul Iași, comuna Tomești, șoseaua Iași-Tomești, număr cadastral, 66495, – 10500,00mp.
- **Beneficiar:** SC UTISERV CONSTRUCT SRL
- **Proiectant general:** S.C. ATD Proiect S.R.L. IAȘI - tel. 0745 304514
- **Subproiectanți, colaboratori:**
  - Geotehnie SC THORATON SRL – ing. Ulinici Gheorge - Studiu Geotehnic anexat
  - Topometrie PF MOCANU VIOREL
  - Tehnico – edilitare Ing. Doreneanu Marina
- **Data elaborării:** noiembrie 2019

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

- **Solicitări ale temei program**

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și integrarea acesteia în cadrul prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Tomești.

Obiectul PUZ se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată crearea unei subzone cu funcțiuni economice, utilități și amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, e.t.c.

De asemenea definirea reglementărilor va sta și la baza dezvoltării viitoare a zonei studiate.

- **Descrierea investiției inițiale în zona PUZ-ului**

Beneficiariul investiției: SC UTISERV CONSTRUCT SRL intenționează să reglementeze construirea unor obiective economice pe un teren în suprafață totală de 10500,00mp, cu numărul cadastral 66495, situat în intravilanul comunei Tomești, pe șoseaua Iași Tomești, în partea de nord a acesteia.

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

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform P.U.G. al comunei Tomești, aprobat cu HCL nr. 12/2011, terenul este situat în intravilanul comunei Tomești, în **UTR 5 – Zona de locuințe individuale cu P – P+1, 2** și în **UTR 10 – Zona industrială** și are următoarele reglementări:

- Împrejmuirea va fi amplasată la minim 13,00m de axul drumului;
- Alinieri stradale: - minim 19,00m din axul drumului;  
- minim 6,00m de la aliniament;
- Alinieri laterale: - minim 3,00m față de limitele laterale.
- Înălțimea maximă va fi de maxim: 16,00m;
- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 60%;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului: 1,2mp/ADC.

Construirea funcțiilor propuse se poate face pe baza elaborării unei documentații PUZ.

**1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ  
Anterior întocmirii prezentului PUZ, în zonă a mai fost întocmit Planul Urbanistic General al comunei Tomești, aprobat cu HCL nr. 12/2011;
- Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu PUZ  
Concomitent, pentru întocmirea PUZ – ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:
  - Studiu geotehnic;
  - Planuri topografice scara 1:1000
  - Avize de la deținătorii de utilități din zonă;
  - Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
  - Identificarea situației juridice a terenurilor;
  - Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.
- Date statistice  
Nu există date statistice oficiale referitoare la această zonă.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei  
Pentru această zonă nu există proiecte de investiții ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

**2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. EVOLUTIA ZONEI**

- Date privind evoluția zonei  
Situându-se în intravilanul comunei Tomești, zona din care face parte și terenul studiat, s-a constituit în perioada comunistă ca o zonă industrială dezvoltată adiacent drumului național. După anul 1989 datorită situației economice, zona studiată a intrat într-un proces de stagnare a investițiilor, apărând în zonă construcții cu gabarite și funcțiuni diferite. Zona a atras o serie de investitori care au sesizat direcția de dezvoltare a funcțiilor industriale și comerciale. Astfel în zonă au apărut funcțiuni diverse: depozite, service-uri auto, spații pentru prestări servicii și activități industriale. Toate acestea au favorizat conturarea unei funcțiuni economice la drumul național, urmate pe străzile secundare de funcțiuni de locuire.  
Prin construcțiile propuse se urmărește realizarea unor fronturi construite bine structurate și crearea unei zone mixte cu funcțiuni compatibile nepoluante.
- Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității  
Aflându-se în intravilanul comunei Tomești, terenul studiat, reprezintă o continuare necesară de dezvoltare a zonei existente.
- Potențial de dezvoltare  
Zona studiată prezintă potențial de dezvoltare urbanistică cu funcțiuni economice, fiind situată într-o zonă cu aceleași funcțiuni, beneficiind de accesibilitate din drumurile publice și de posibilitatea racordării la echiparea tehnico – edilitară existentă .

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- Poziția față de intravilanul localității  
*Teritoriul intravilan* al comunei Tomești este situat în zona central estică a județului Iași.  
*Zona* studiată se află situată:
  - În partea de vest a comunei Tomești, la ieșirea către Iași;
  - La o distanță de aproximativ 3,40 km față de Primăria Comunei Tomești;
  - La nord față de șoseaua Iași-Tomești (DN28).*Suprafața* studiată se învecinează:
  - la nord – terenuri proprietate publică – canal colectare ape pluviale – HC 4605;
  - la vest – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – nr. cad. 18488;
  - la est – terenuri proprietate publică – canal colectare ape pluviale – HC 4619/4;

- la sud-est – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – nr. cad. 65441;
- la sud – terenuri proprietate publică – circulații – șoseaua Iași-Tomești (DN28);

În acest moment legătura amplasamentului cu zonele principale ale comunei Tomești se realizează prin intermediul șoselei Iași-Tomești(DN28) care face legătura cu municipiul Iași în partea de vest și cu zonele principale ale comunei Tomești în partea de est.

- **Cooperare în domeniul edilitar**

Zona este parțial echipată edilitar și în momentul actual nu sunt derulate proiecte de modernizare a acestora. Racordarea clădirii existente la rețelele edilitare se va realiza în general la cele existente la șoseaua Iași-Tomești.

- **Servirea cu instituții de interes general**

Servirea cu instituții de interes general se realizează atât în comuna Tomești aici găsiindu-se sediul primăriei, unități școlare, de sănătate, culturale, de cult și comerciale cât și în municipiul Iași.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful.** Terenul din care face obiectul prezentului studiu ocupă un areal din marginea estică a șesului râului Bahlui și are suprafața cu înclinarea generală de cca 2%, astfel că terenul prezintă risc moderat la inundații, motiv pentru care este necesară o sistematizare generală pe verticală și pe orizontală riguroasă.

- **Rețeaua hidrografică**

**Ape de suprafață.** Pe arealul amplasamentului nu există ape de suprafață și nici în vecinătățile imediate care să pună în pericol amplasamentul care face obiectul prezentului studiu geotehnic.

**Apele subterane.** Panza freatică este de tip liber și aparține unității hidrogeologice a apelor aluviale de șes. Apa subterană este înmagazinată în două orizonturi:

- un orizont superficial, la adâncimea de 1,5 - 2,5 m, înmagazinat stratul de praf nisipos argilos cenușiu-negricios plastic consistent spre plastic moale situat deasupra argilei grase contractile și în stratul de praf nisipos argilos prezent sub aceasta entitate litologică și care se alimentează în mare parte din acumularea precipitațiilor atmosferice infiltrate. Nivelul hidrostatic al acestui orizont acvifer este oscilant, fiind dependent direct de volumul precipitațiilor atmosferice.
- un orizont profund, situat la adâncimi de 7 - 8 m, cantonat în stratul de nisip cenușiu-galben și nisip mic-mijlociu cu pietriș în bază și are grosimea de 1,5 - 4 m.

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

Conform Hărții regionale geomorfoloșice a României, comuna Tomești se încadrează în Unitatea Culoarul Bahluiului din cadrul Subregiunii Câmpia Jijiei Inferioare.

**Din punct de vedere geologic** comuna Tomești ocupă un areal din Platforma Moldovenească. Această unitate tectono-structurală face parte din vorlandul Carpaților Orientali și se caracterizează prin două diviziuni structurale distincte: soclul cristalin și cuvertura sedimentară: din alcătuirea litologică a cuverturii sedimentare, mai importante sunt formațiunile cuaternare în care se fundează construcțiile.

**Încadrarea seismică.** Conform prevederilor Hărții zonării României în termeni de valori de vârf ale accelerației pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani (Codul de proiectare seismică P100-1/2013), terenurile din comuna Holboca se caracterizează prin:

- valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure  $ag = 0,25 g$ ;
- perioada de control (colț) a spectrului răspuns  $Tc = 0,70 s$ .

**Încărcările date de vânt.** Conform Codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul care face obiectul prezentului studiu este 0,7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.



**Încărcările date de zăpadă.** Conform Codului de proiectare CR 1-1-3/ 2012, încărcarea din zăpadă pentru comuna Holboca este  $2,5 \text{ kN/m}^2$ , pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

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

**Categoria geotehnică – 2** – Conform prevederilor din Normativul NP 074-2014, s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție-teren, ca fiind categoria geotehnică 2, iar riscul geotehnic este moderat.

**Din punct de vedere geotehnic,** amplasamentul se caracterizează prin următoarea succesiune litologică a stratificației începând de la suprafață spre adâncime:

- un strat de umplură controlată de pamânt cafeniu cu grosimi de 0,6 – 0,8m având aport aleatoriu de fragmente de pietre pusă în operă peste stratul de umplură existent format predominant din fragmente de pietre și pietriș;
- argilă grasă contractilă cafenie-cenușie cu rare concrețiuni calcaroase rulate și intercalații fin nisipoase ruginii plastic vârtoasă cu grosimi de 4,7 -4,8m;
- Praf nisipos cenușiu-galben plastic moale, prezent de la adancimi de 6,7 - 6,9 m investigat până la adancimea de 7 – 7,2 m și care se continuă până la adancimi de aproximativ 8m, sub care exista nisip cenușiu fin – mijlociu, cu grosimea de 2 - 2,5 m cu pietriș mic-mijlociu în bază, după care, spre adancime există argilă marnoasă cenușie de vârstă sarmatiană.

- **Riscuri naturale**

Conform concluziilor din studiului geotehnic realizat pentru acest PUZ:

**Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată și nu este inundabil.**

Având în vedere panta generală de 2% și existența în substrat a unui strat de argilă grasă contractilă, riscul la alunecari de teren este absent.

În prezent, riscul de inundabilitate a terenului a fost eliminat de către beneficiar prin execuția de umpluturi controlate care sunt cu cca 20cm mai ridicate decât cota șoselei Iași - Tomești și asigurarea unei pante corespunzătoare de scurgere gravitațională a apelor de precipitații spre marginea nordică, unde există un canal pentru colectarea și evacuarea excesului de precipitații.

## 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației**

**Circulația rutieră.** Principalele căi de comunicație rutieră din zonă sunt:

- **Șoseaua Iași-Tomești(DN28)**, este un drum un drum asfaltat, modernizat aflat în stare medie, cu 2 benzi de circulație – câte 1 pe fiecare sens; Acesta este un drum de interes național și se află la sud față de terenul studiat.

Cea mai apropiată stație de transport în comun se află la aproximativ 300m spre est.

**Circulația pietonală.** De-a lungul căilor de circulație auto, nu există căi de circulație pietonală continue sau modernizate, acestea sunt deteriorate, prezente pe alocuri, în general în partea de sud a șoselei Iași-Tomești.

**Circulația feroviară**

Cea mai apropiată stație de transport feroviar se află în municipiul Iași, la aproximativ 10km.

**Circulația aeriană**

Cel mai apropiat aeroport este situat la aproximativ 10,00 km - în municipiul Iași.

**Disfuncționalități**

Din punct de vedere al circulației existente, se constată următoarele disfuncționalități:

- Îmbrăcămintea asfaltică parțial degradată;
- Lipsa iluminatului public;
- Lipsa trotuarelor;
- Lipsa locurilor de parcare publice;
- Poluarea generată de traficul auto de pe șoseaua Iași - Tomești (DN28).

Dotarea cu căi de comunicație a zonei este specific periurbană, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto, dar necesitând în zona PUZ-ului:

- Modernizarea șoselei Iași-Tomești (DN28);
- Realizarea de îmbrăcăminte noi pentru suprafețele carosabile existente și propuse;

- o Realizarea unor trotuare pentru circulația pietonală;
- o Dezvoltarea iluminatului public de-a lungul tuturor drumurilor;
- o Realizarea canalizării pentru scurgerea apelor menajere și pluviale;
- o Dotarea cu semne de circulație și de direcționare.

Din analiza Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - Secțiunea I - Căi de comunicație, aprobată prin Legea 71/1996 rezultă că în zona amplasamentului, nu sunt propuse lucrări noi sau de modernizare a infrastructurii rutiere, feroviare sau aeriene.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### • Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are în componență terenuri cu categoria de folosință – fâneată.

Pe teren nu există construcții.

În zonele învecinate întâlnim:

- o la nord – terenuri proprietate publică – canal colectare ape pluviale – HC 4605;
- o la vest – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – nr. cad. 18488;
- o la est – terenuri proprietate publică – canal colectare ape pluviale – HC 4619/4;
- o la sud-est – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – nr. cad. 65441;
- o la sud – terenuri proprietate publică – circulații – șoseaua Iași-Tomești (DN28);

**Distanțele** cele mai apropiate ale proprietății față de construcțiile din vecinătate sunt:

- o minim 35,70m față de locuințele individuale din partea de sud a amplasamentului;
- o 120,80m față de construcția pentru prestări servicii din partea de vest;
- o În partea de nord și de est, pe o rază de minim 100m zona nu este construită.

### • Relaționări între funcțiuni

Zona studiată se află situată în intravilanului comunei Tomești, cu funcțiuni stabilite anterior prin PUG:

**UTR 5** – Zona de locuințe individuale cu P – P+1,2 și în **UTR 10** – Zonă industrială și au următoarele reglementări:

- o Împrejmuirea va fi amplasată la minim 13,00m de axul drumului;
- o Alinieri stradale: - minim 19,00m din axul drumului;  
- minim 6,00m de la aliniament;
- o Alinieri laterale: - minim 3,00m față de limitele laterale.
- o Înălțimea maximă va fi de maxim: 16,00m;
- o Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 60%;
- o Coeficient maxim de utilizare a terenului: 1,2mp/ADC.

Construirea funcțiilor propuse se poate face pe baza elaborării unei documentații PUZ.

În vecinătatea sudică a amplasamentului zona este mobilată cu funcțiuni economice, în vecinătatea nordică se află terenuri agricole.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea reglementată a zonei, iar construirea va trebui reglementată prin realizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

### • Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe suprafața studiată în prezentul PUZ nu există construcții.

### • Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată este slab construită, construcțiile sunt executate în mare parte cu materiale moderne și prezintă un grad mai avansat de finisaj, nu există totuși o tratare unitară la nivel arhitectural, construcțiile chiar dacă au o arhitectura modernă, se deosebesc foarte mult prin volumetrie, culoare și materialele folosite. Același lucru se poate spune și despre împrejuririle terenurilor.

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

Serviciile sunt asigurate de unitățile de specialitate amplasate în comuna Tomești și municipiul Iași.

În zona studiată, serviciile publice sunt reprezentate de calea rutieră de acces – șoseaua Iași-Tomești (DN28) și de echiparea tehnico – edilitară existentă la șoseaua Iași-Tomești (DN28).

### • Asigurarea cu spații verzi

Pentru terenurile studiate, sunt propuse procente de minim 20% rezervate ocupării cu spații verzi și grădini de fațadă.



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

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată și nu este inundabil.

Având în vedere panta generală de 2% și existență în substrat a unui strat de argilă grasă contractilă, riscul la alunecari de teren este absent.

În prezent, riscul de inundabilitate a terenului a fost eliminat de către beneficiar prin execuția de umpluturi controlate care sunt cu cca 20cm mai ridicate decât cota șoselei Iași - Tomești și asigurarea unei pante corespunzătoare de scurgere gravitațională a apelor de precipitații spre marginea nordică, unde există un canal pentru colectarea și evacuarea excesului de precipitații.

- **Principalele disfuncționalități**

- Terenuri neîntreținute;
- Împrejmuiri cu aspect necorespunzător;
- Circulații – străzi nemodernizate;
- Lipsa trotuarelor.
- Prezența rețelei de medie tensiune în partea de nord-est a amplasamentului propusă pentru deviere și îngropare

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

În comuna Tomești există rețele de distribuție a apei potabile, rețele de canalizare ape uzate menajere și pluviale, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații și de distribuție a gazului metan.

- **Alimentarea cu apă**

În zona amplasamentului, la șoseaua Iași-Tomești există o rețea de distribuție a apei OL Dn 300mm a comunei Tomești la care pot fi racordate obiectivele propuse;

- **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza la rețeaua publică de canalizare ceramică vitrificată D 350 mm a comunei Tomești existentă în partea de sud a amplasamentului la șoseaua Iași - Tomești.

- **Alimentarea cu energie electrică**

În partea de sud a amplasamentului la șoseaua Iași - Tomești, există o rețea de distribuție a energiei electrice ce deservește și clădirile din zonă.

În partea de nord-vest a amplasamentului există o rețea de medie tensiune ce traversează proprietatea pe direcția nord-vest sud-est.

- **Telecomunicații**

În partea de sud a amplasamentului la șoseaua Iași - Tomești, există rețele de telecomunicații ale mai multor operatori ce deservește construcțiile existente în zonă și la care se pot brânșa construcțiile propuse.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În partea de sud a amplasamentului la șoseaua Iași - Tomești, există o rețea de gaze naturale ce deservește construcțiile din zonă.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

După cum am arătat în capitolele de mai sus, în zona studiată și în zonele înconjurătoare există construcții cu funcțiuni economice.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor și poluarea generată de traficul auto de pe șoseaua Iași-Tomești (DN28).

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă de o deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea localității, antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția pentru Protecția Mediului Iași, în zona studiată nu există surse majore de poluare.

Pot fi menționate o serie de surse locale, reprezentate prin următoarele activități umane:

- procese de ardere pentru încălzirea spațiilor comerciale, de locuit și de lucru, care generează gaze și pulberi specifice, fum, funingine;
- circulația și transporturile rutiere de pe șoseaua Iași-Tomești (DN28), generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.
- Inexistența unui sistem centralizat de epurare și deversare a reziduurilor din întreaga zonă.

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare neconstruite din sectorul nordic și către dealurile din zona de sud.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Se recomandă ca pentru fiecare obiectiv să fie făcute studii geotehnice și de stabilitate verificate Af, pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora și asigurarea stabilității.

- **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 care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, sau arii protejate naturale.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

- **Concluzii**

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

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare al aerului cu gaze și pulberi este menținut între limitele valorilor normale, nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Atât organele administrației publice locale ale comunei Tomești cât și populația, promovează acest tip de dezvoltare, considerată a fi o reabilitare a zonei economice deja configurate în Planul Urbanistic General.

- **Punctul de vedere al elaboratorului**

Prin amplasarea într-o astfel de zonă a unor funcțiuni de depozite, birouri și sedii administrative, se disting în primul rând necesitățile ce țin de dotarea edilitară minimă, necesare unei astfel de zone ce se dorește a se dezvolta în viitor.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unor căi de circulație de trafic local și național, a dotărilor edilitare precum și situarea amplasamentului adiacent unei zone în continuă dezvoltare de-a lungul șoselei Iași-Tomești (DN28).

În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput de-a lungul drumurilor adiacente.

Deasemenea este necesar ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările elaborate anterior, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

- **Consultarea populației**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, a fost supus procedurii de consultare a populației în urma căreia nu au fost primite sesizări sau păreri contra realizării acestei investiții. În final a fost emis „Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUZ pentru CONSTRUIRE SHOWROOM, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, ACCES LA DN28, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE REȚELE – având ca beneficiari pe SC UTISERV CONSTRUCT SRL, a fost semnat de către șeful serviciului de autorizare și de către arhitectul șef.

**3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ****3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității.
- Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în vecinătatea zonei.  
Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:
- Accesul realizându-se de pe drumuri nemodernizate, poate genera dificultăți în accesibilitatea amplasamentelor pentru autovehicule, mai ales pentru cele cu bagarit mare și cele de intervenții în caz de urgențe, de aceea acest drum trebuie modernizat din toate punctele de vedere;
- Îmbrăcămintea asfaltică degradată;
- Iluminat public insuficient;
- Terenuri neîntreținute;
- Împrejurimi degradate, din materiale diverse, nestudiate din punct de vedere arhitectural.
- Rețea electrică de medie tensiună ce traversează proprietatea.

**3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Anterior PUZ a fost elaborat Planul Urbanistic General al comunei Tomești aprobat cu HCL 12/2011 a consiliului local al primăriei Tomești, a fost emis certificatul de urbanism cu nr. 64 din 12/03/2020, terenul este situat în intravilanul comunei Tomești, în **UTR 5 – Zona de locuințe individuale cu P – P+1, 2** și în **UTR 10 – Zona industrială** și are următoarele reglementări:

- Împrejmuirea va fi amplasată la minim 13,00m de axul drumului;
- Alinieri stradale:
  - minim 19,00m din axul drumului;
  - minim 6,00m de la aliniament;
- Alinieri laterale:
  - minim 3,00m față de limitele laterale.
- Înălțimea maximă va fi de maxim: 16,00m;
- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 60%;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului: 1,2mp/ADC.

Construirea funcțiilor propuse se poate face pe baza elaborării unei documentații PUZ. În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. comuna Holboca, PUZ-uri) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație.

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

Amplasamentul prezintă ca element atractiv natural care poate fi valorificat, vederile spre dealurile din împrejurimi. Deasemenea pentru sporirea calitativă a imaginii amplasamentului se propune menținerea unui procent cât mai mare de spații verzi.

Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil spre sud – est.

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Actualmente accesul pietonal și auto la amplasament se realizează în mod direct din partea de sud a proprietății, dinspre șoseaua Iași - Tomești (DN28).

Lucrările de modernizare a acceselor vor fi executate de către unități specializate, conform planurilor de amenajare aprobate.

- **Organizarea circulației rutiere**

Accesul auto pe amplasament – se va realiza dinspre șoseua Iași-Tomești, cu racordurile corespunzătoare și vor avea lățimea de minim 7,00m. Accesibilitatea pe amplasament și înscrierea în circulație va fi făcută cu respectarea legislației rutiere în vigoare și cu evitarea disfuncționalităților în fluenta circulației.

În interiorul proprietății se recomandă ca drumurile propuse să aibă următoarele dimensiuni:

- Drumurile cu circulație în sens unic - lățimea de minim 5,00m;
- Drumurile cu circulație în dublu sens - lățimea de minim 7,00m.

Pentru a asigura o mai bună circulație a autovehiculelor și realizarea unui acces facil pe amplasament se propune realizarea unor racordări la drumurile și străzile existente în zonă, astfel încât autovehiculele să intre și să iasă în trafic mai ușor.

Parcarea va fi amenajată la suprafața terenului conform legislației în vigoare, în interiorul proprietății, în afara domeniului public. Numărul necesar de locuri de parcare va fi calculat la faza DTAC, în funcție de suprafața construită conform normativului P 132 – 93 și a legislației în vigoare.

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

- **Organizarea circulației pietonale**

Circulația pietonală în zona studiată se va desfășura pe platforme și trotuare cu lățimea de minim 1,00m. Ele vor urmări configurația terenului și vor asigura o circulație fluentă și accesul la fiecare obiectiv prevăzut. Soluțiile pentru amenajarea aleilor și teraselor corespund configurației terenului, satisfăcând necesitățile de circulație în zonă și de agrementare a spațiilor libere create.

Accesele pietonale pe amplasament vor putea fi realizate de pe trotuarul propus aferent șoselei Iași-Tomești (DN28).

La elaborarea soluțiilor s-a ținut cont de:

- Stabilirea cotelor +0,00 accesibile pentru viitoarea construcție, în concordanță cu cotele terenului existent;
- Asigurarea pantelor corespunzătoare pentru circulația carosabilă și pietonală;
- Asigurarea pantelor corespunzătoare pentru evacuarea apelor de suprafață;
- Reducerea volumului de terasamente prin compensări în teren.

**3.5.****ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- **Principalele funcțiuni ale zonei**

Terenul studiat va avea în componență în principal construcții cu funcțiuni economice, parcări, dotări, anexe și funcțiuni complementare.

- **Bilanț teritorial existent în cadrul Planului Urbanistic Zonal**

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Terenuri ocupate cu construcții	0,00	0,0 %
Terenuri libere neamenajate	10500,00	100,00 %
<b>TOTAL teren studiat prin PUZ</b>	<b>10500,00</b>	<b>100,00 %</b>

- **Bilanț teritorial propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal**

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Terenuri ocupate cu construcții	6300,00	60,00 %
Terenuri ocupate cu circulații auto, alei, parcări, platforme	2100,00	20,00 %
Terenuri ocupate cu spații verzi, grădini de față	2100,00	20,00 %
<b>TOTAL teren studiat prin PUZ</b>	<b>10500,00</b>	<b>100,00 %</b>

Procentul de 60,00% + 20,00% reprezentând construcții propuse, circulații și platforme, este un procent maxim și poate fi diminuat în favoarea spațiilor plantate.

**Principali indici urbanistici propuși**

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului, în suprafața totală de 10500,00 mp, va fi definit de o Unitate Teritorială de Referință, ce va putea avea următoarele reglementări:

UTR **Ai** – ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI MIXTE.

- Funcțiuni:
  - Depozitare;
  - **Producție**;
  - **Comerț**;
  - **Birouri**;
  - Dotări, anexe, funcțiuni complementare funcțiilor sus menționate;
  - Utilități și amenajări aferente funcțiilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;
- Alinieri stradale:
  - 6,00m față de limita de proprietate din partea de sud (19,00m față de axul șoselei Iași-Tomești DN28);
- Alinieri laterale și posterioare:
  - 3,00m față de limitele laterale ale terenului, din partea de est și vest;
  - 6,00m față de limita posterioară a terenului, din partea de nord.
- Regim de înălțime: Înălțimea la streșină sau atic, a clădirilor va fi de:
  - P+3 - maxim 16,00 m măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural, în limita ariei construite;
- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 60 %;
- Coeficient de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp/ADC.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

- **Condiții de echipare edilitară**

Pentru asigurarea utilităților, se propune echiparea edilitară a construcțiilor propuse de pe amplasamentul studiat, prin extinderea și branșarea la rețelele edilitare de distribuție din apropiere: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de distribuție a gazului metan de presiune redusă precum și rețele de telecomunicații.

Clădirile propuse în zona studiată vor fi echipate cu următoarele instalații tehnico-edilitare interioare:

- Instalații interioare de alimentare cu apă potabilă
- Instalații interioare de canalizare a apelor uzate menajere;
- Instalații interioare de canalizare a apelor pluviale de pe acoperișuri, aleile betonate și circulații;
- Instalații de încălzire;
- Instalații electrice interioare de iluminat general;
- Instalații electrice interioare de priză;
- Instalații electrice exterioare;
- Instalații de protecție contra trăsnetelor;
- Instalații de telecomunicații;

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua publică de distribuție a apei OL Dn 300mm a comunei Tomești, existente în partea de sud a amplasamentului la șoseaua Iași - Tomești, conform avizului Apavital nr. 24259/ 26.06.2020.

Contorizarea consumului se va realiza prin intermediul apometrelor montate în căminele de apometre, pozate la 1m de limita proprietății.

Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478/1990.

- **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin branșare la rețeaua publică de canalizare vitrificată D 350 mm a comunei Tomești existente în partea de sud a amplasamentului, la șoseaua Iași - Tomești, conform avizului Apavital nr. 24259/ 26.06.2022;

Soluțiile de racord vor fi stabilite de SC APAVITAL SA în baza unui aviz solicitat de către proprietarul imobilului.



- **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi evacuate în rigole, trecute printr-un separator de hidrocarburi și nămoluri, colectate într-un rezervor subteran și se vor folosi pentru întreținerea spațiilor verzi de pe amplasament. Surplusul de apă va fi deversat în canalul de colectare a apelor pluviale HC 4605 din partea de nord a amplasamentului.
- **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se poate realiza prin racordarea la rețelele publice de distribuție a energiei electrice situate de-a lungul șoselei Iași - Tomești.

Rețeaua de medie tensiune ce traversează proprietatea pe direcția nord-vest sud-est se propune a fi deviată îngropat pe limitele proprietății dinspre est și nord.

La amplasarea construcțiilor se va ține cont de condițiile avizului eliberat de SC DELGAZ GRID SA și se vor respecta normativele PE104/1993, PE 2106/2003 și PE105/1995, față de rețelele electrice aeriene de joasă și medie tensiune. Soluțiile de racord la rețeaua electrică se vor stabili de către proiectanții de specialitate al SC DELGAZ GRID SA.
- **Alimentarea cu căldură**

Confortul termic în clădirile propuse pe amplasamentul studiat, poate fi asigurat cu ajutorul centralelor electrice sau a celor termice proprii cu tiraj forțat, centrale ce vor funcționa cu gaze naturale.
- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin bransare la rețeaua publică de distribuție a gazelor naturale, situate de-a lungul șoselei Iași - Tomești.

Branșamentul de gaz metan la clădiri se va executa după obținerea aprobărilor legale de la administratorul rețelei și după verificarea capacității conductei de distribuție de presiune redusă la care se propune racordarea noii clădiri, în vederea asigurării debitului necesar.
- **Telecomunicații**

Furnizarea serviciilor de telecomunicații se va realiza prin racordare la rețelele existente ale mai multor operatori, situate de-a lungul șoselei Iași - Tomești.
- **Salubritate**

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele amplasate pe o platformă betonată și vor fi ridicate periodic de către firma specializată care deservește comuna Tomești.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, strategia de management a mediului trebuie să fie orientată către:

  - eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
  - eliminarea emisiilor necontrolate;
  - reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
  - elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
  - implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.
- **Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 80%, inclusiv circulațiile auto și pietonale. În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.



- **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din utilizarea construcțiilor.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale. Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

- **Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelate componente ale mediului natural și artificial.

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), oxizi de azot (NO și NO<sub>2</sub>), pulberi, hidrocarburi parțial nearchive, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele care nu funcționează în parametri optimi și motoarele în doi timpi.

Pentru menținerea nivelului de zgomot în parametri normali se propune:

- realizarea de controale periodice pentru verificarea stării de funcționare a mijloacelor de transport și a nivelului de zgomot al acestora;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate cât și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție împotriva zgomotului tot timpul anului.

- **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestionii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător și ridicarea lor regulată);
- Rezolvarea corectă a împrejuririlor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele pluviale vor fi evacuate în rigole, trecute prin separator de hidrocarburi și nămoluri, colectate într-un rezervor subteran și se vor folosi pentru întreținerea spațiilor verzi de pe amplasament. Surplusul de apă va fi deversat în canalul colector de ape situat în partea de nord a amplasamentului.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim 10,00m de ferestrele locuinței cele mai apropiate. 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.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorf);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare.

Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al comunei Tomești.

- **Modul de asigurare a cerintelor de igiena și sănătate**

Amplasarea construcțiilor și conformarea acestora vor respecta prevederile **Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, modificat și actualizat cu Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994 din 21 august 2018** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Toate spațiile libere adiacente construcție vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

În zona amplasamentului, în partea de sud, se propune ca taluzurile existente să fie consolidate, sistematizate și plantate astfel încât să fie corespunzătoare din punct de vedere peisagistic și urban.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz**

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Pentru eliminarea acestor disfuncționalități se vor lua măsuri pentru modernizarea rețelei stradale, concomitent cu modernizarea în zonă a rețelelor tehnico-edilitare raportate la noile capacități.

Totodată, prezentul proiect propune devierea și îngroparea rețelei de medie tensiune din partea de nord-vest a amplasamentului, ce traversează proprietatea pe direcția nord-vest sud-est.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Obiective de utilitate publică existente**

Nr. crt	Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafața / lungimea lucrării
1	Șoseaua Iași-Tomești (DN28)	național	-
2	Rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune	local	-
3	Rețea de alimentare cu apă	local	-
4	Rețea de distribuție gaze naturale	local	-
5	Rețea de telecomunicații	local	-

Amplasamentul propus pentru studiu are o suprafață totală de 10500,00 mp, este proprietatea SC UTISERV CONSTRUCT SRL prin contract de vânzare-cumpărare nr. 13093/08.11.2019, este constituit dintr-o singură parcelă, are categoria de folosință fâneată, număr cadastral 66495 și carte funciară nr. 66495.

Pe teren nu există construcții.

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

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

Necesitățile de dezvoltare ale zonei nu impun circulații ale terenurilor cu impact major.

Pentru a se asigura crearea unor accese pot avea loc schimburi de teren, vânzări sau concesiuni.

De asemenea se propune de-a lungul căilor de circulație interne, extinderea rețelelor de electricitate de joasă tensiune, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, conectare la rețeaua de telecomunicații și iluminat public stradal.

#### 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 va completa prin prezenta lucrare prevederile Planului Urbanistic General al comunei Tomești.

Amenajările propuse corespund obiectivelor pe termen lung ale primăriei comunei Tomești, precum și intereselor locuitorilor comunei, fapt dovedit prin rezultatul dezbaterilor publice organizate.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției;

Prevederile PUZ-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;
- lucrări de sistematizare verticală;
- organizarea rețelei stradale;
- 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 PUZ.
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

- **Priorități de intervenție**

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- realizarea sistematizării terenurilor;
- modernizarea drumurilor și a circulației pietonale adiacente.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al comunei Tomești se va crea o zonă cu funcțiuni de depozitare, birouri, sedii administrative și a altor funcțiuni complementare ce vor avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului adiacent șoselei Iași-Tomești (DN28), se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară a construcțiilor din punct de vedere funcțional și estetic;
- structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;

- analiza atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- acces direct carosabil și pietonal din două direcții;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

- **Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare**

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al comunei Tomești.

Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă 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;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Pentru realizarea investițiilor propuse, după obținerea certificatului de urbanism se va proceda la:

- Realizarea studiilor și documentațiilor de avizare;
- Obținerea avizelor;
- Realizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obținerea autorizațiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulației pietonale;
- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea sa în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului lași și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

Întocmit,  
Arh. Poiană Daniel Lucian

Arh. Ungureanu Alexandru

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ****CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE****1 ROLUL RLU**

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

**2 BAZA LEGALA A ELABORARII**

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL - prescurtat în lucrare PUZ s-a elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

**Baza proiectării**

- Legea nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

**Actele normative complementare domeniului sunt:**

- Codul civil român;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și de conținutul cadru al documentațiilor de urbanism PUZ, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM- 007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată și modificată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 897/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul Ministerului de Interne nr.775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- Ordinul Ministrului de interne nr. 791/1998 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă republicată cu Legea nr. 212/2006;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată prin Legea nr. 259/2006;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu completările ulterioare;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect republicată;



- Ordonanța Guvernului Nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial (aprobata prin Legea nr. 564/2001) și Anexa la OG 47/2000 cu Metodologia privind conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial;
- Hotărârea de guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.  
Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### 3 DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenul situat în comuna Tomești, strada Pajiști, teren în suprafață totală de 10500,00mp, cu numărul cadastral 66495, ce se constituie ca PUZ – “CONSTRUIRE SHOWROOM, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, ACCES LA DN28, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE REȚELE”, având ca beneficiar pe SC UTISERV CONSTRUCT SRL și se aplică terenului proprietate delimitat în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- la nord – terenuri proprietate publică – canal colectare ape pluviale – HC 4605;
- la vest – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – nr. cad. 18488;
- la est – terenuri proprietate publică – canal colectare ape pluviale – HC 4619/4;
- la sud-est – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – nr. cad. 65441;
- la sud – terenuri proprietate publică – circulații – șoseaua Iași-Tomești (DN28);

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor de pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în PUZ prin planșa de Reglementări – Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, prin raportul gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

### REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale, se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate. Administrația publică locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

### SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

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

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



La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozițional. Activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

**5****REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

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

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

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

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

**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.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratorului acestuia pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie ;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații și construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

**AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Autorizarea 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.

Construcțiile pot fi amplasate retras de la aliniament în următoarele situații:

- Înscrisoare în regimul de aliniere existent;
- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
- Facilitatea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
- Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

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

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

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

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

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

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.

Distanțele minime acceptate sunt de minim 3 m.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

**7 REGULI CU PRIVIRE LA AȘIGURAREA 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 R.G.U.);
- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu completările ulterioare și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice PUG și PUZ.

**8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local;

Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

**9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENȘIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

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

- front la stradă de minimum 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 1000mp pentru clădiri înșiruite sau cuplate și, de minimum 2000mp pentru clădiri amplasate izolat;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

**Spațiile verzi și plantate:**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

**Împrejmuirile:**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - R.G.U.

- se vor adopta soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.)
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 10500,00mp, suprafață aflată în posesia beneficiarului SC UTISERV CONSTRUCT SRL.

Întrucât zona nu necesită spații speciale pentru diferite dotări și echipamente, aceasta se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință: **UTR Ai** – Zona activităților industriale și mixte.

Reglementările zonei se vor studia împreună cu planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

**CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE****SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni realizabile în sistem individual sau cuplat:

- o Depozitare;
- o Producție;
- o Servicii;
- o Comerț;
- o Birouri;
- o Dotări, anexe, funcțiuni complementare funcțiunilor sus menționate;
- o Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

2.1 Nu este cazul.

**ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE**

3.1 Se interzice amplasarea de funcțiuni poluante și care prezintă risc tehnologic;

3.2 Se interzice construirea în zona de protecție a utilităților fără efectuarea unui studiu de coexistență.

**SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

- suprafața minimă a parcelei de 2000mp pentru clădirile amplasate izolat și de minimum 1000mp pentru clădiri amplasate cuplat;
- front la stradă de minimum 30m pentru clădirile amplasate izolat și de minimum 20mp pentru clădirile amplasate cuplat;
- este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea de minim 5,50 m.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

5.1. Regimul de aliniere față de aliniament al construcțiilor la nivelul solului, este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie punctată și a fost stabilit la 6,00m față de limitele de proprietate dinspre drumul de acces – șoseaua Iași-Tomești(DN28) (minim 19,00m față de axul acesteia);

5.2. Sub cota terenului amenajat, pentru amplasarea rezervoarelor de apă sau alte utilități, se poate construi până la limita de proprietate;

5.3. În spațiul dintre limita de proprietate și limita de alinierea construcțiilor se pot amplasa spații verzi, parcuri, alei, circulații pietonale, circulații auto și parcaje, platforme pentru depozitarea gunoierului.

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

- 6.1. Regimul de aliniere lateral și posterior al construcțiilor la nivelul solului, este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie punctată și a fost stabilit astfel:
  - o 3,00m față de limitele laterale ale terenului;
  - o 6,00m față de limitele posterioare ale terenului;
- 6.2. În spațiul dintre limita de proprietate și limita de alinierea construcțiilor se pot amplasa spații verzi, parcuri, alei, circulații pietonale, circulații auto și parcaje, platforme pentru depozitarea gunoaiului.
- 6.3. Sub cota terenului amenajat, pentru amplasarea rezervoarelor de apă sau alte utilități, se poate construi până la limita Codului Civil sau cu acordul vecinilor până la limita de proprietate;
- 6.4. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

- 7.1. Accesul auto vor fi realizate dinspre șoseaua Iași-Tomești (DN28) din partea de sud a amplasamentului. Aceasta vor avea lățimea de minim 7,00m.
- 7.2. Accesul pietonale vor fi realizate dinspre trotuarele propuse la șoseaua Iași-Tomești;
- 7.3. Pentru toate categoriile de construcții se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu;
- 7.4. Accesul carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- 7.5. Se va solicita de către administrația publică locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu - se în mod special:
  - o asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
  - o asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
  - o terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
  - o interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
  - o interzicerea suprafețelor betonate mari, în afara circulațiilor adiacente construcțiilor (sub 85 % din suprafața terenului, inclusiv imobilul).

**ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 8.1. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, unitatea având prevăzute în interiorul parcelei spații de parcare;
- 8.2. Parcarea va fi amenajată la nivelul solului;
- 8.3. Necesarul de parcaje va fi calculat la faza DTAC pentru fiecare funcțiune în parte conform prevederilor Normativului P 132-93 și prevederilor legale stabilite de primăria Tomești;

**ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- 9.1. Regimul de înălțime maxim va fi de maxim P+3;
- 9.2. Înălțimea maximă la atic a clădirilor va fi măsurată de la cea mai înaltă cotă a terenului natural (CTN) - în limita ariei construite și va fi de:  
P+3 - maxim 16,00 m – 4 niveluri supraterane;

**ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- 10.1. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei;
- 10.2. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

**ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente;

- 11.2. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- 11.3. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem intern de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

**ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- 12.1. Orice parte a terenului incintei, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- 12.2. Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00mp;
- 12.3. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
- 12.4. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

**ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI**

- 13.1. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau opace cu înălțimi de maxim 2,00m din care un soclu de 0,30m și vor fi dublate cu gard viu sau plantații în aliniament;
- 13.2. Gardurile spre limitele separate între proprietăți vor fi transparente sau opace cu înălțimi de maxim 2,50 m;
- 13.3. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

- 14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 60%;

**ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- 15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1,20 mp/ADC;

**ARTICOLUL 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ**

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

**CAPITOLUL V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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.

Întrucât zona studiată nu necesită spații speciale pentru diferite dotări și echipamente, aceasta se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință:

**UTR Ai** – Zona activităților industriale și mixte.

Reglementările zonei se vor studia împreună cu planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

Întocmit,  
Arh. Poiană Daniel Lucian

Arh. Ungureanu Alexandru