

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## „P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA D+P+2E”

Amplasament:	Judetul Iasi, Comuna Tomesti, Satul Tomesti, identificat prin NC 64997, CF 64997
Beneficiar:	Cupet Eugen Judetul Iasi, Comuna Tomesti, Satul Tomesti, strada Valea Lupului, nr.7
Faza:	P.U.Z.
Proiect:	126/2017
Proiectant:	<b>S.C. PROJECT-LOPIS S.R.L.</b> CUI: RO 16972919, CAEN: 7111 - activitati de arhitectura Sediul social: str. Arges nr.25, ap.1, municipiul Iasi, judetul Iasi fix: 0332 80 33 01, mobil: 0755 78 78 78, e-mail: project.lopis@gmail.com

## **BORDEROU**

### PIESE SCRISE

- **VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

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

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

## • VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

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

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

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

### CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. Utilizari admise
2. Utilizari permise cu conditii
3. Utilizari interzise

#### SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor, suprafete, forme, dimensiuni
5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor
7. Circulatii si accese
8. Stationarea autovehiculelor
9. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
10. Aspectul exterior al cladirilor
11. Conditii de echipare edilitare

12. Spatii libere si plantate

13. Imprejmuiri

### **SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

14. Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

16. Modificari ale P.U.Z.

### **SECTIUNEA IV. RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z-ULUI**

17. Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z.-ului

### **CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)**

### **CAPITOLUL VI. DISPOZITII FINALE**

## PIESE DESENATE

- Plansa U 0 - Incadrarea in teritoriu (extras din P.U.G.)
- Plansa U 0' - Ridicare topografica
- Plansa U 1 - Situatiia existenta
- Plansa U 2 - Reglementari urbanistice - Zonificare
- Plansa U 3 - Reglementari – echipare edilitara
- Plansa U 4 - Proprietatea asupra terenurilor
- Plansa U 5 - Plansa detalii

*Intocmit,*  
arh. Alexandru Adina Diana

*Sef proiect,*  
arh. Lacatusu Ladislau

## **RESPONSABILITATI**

„P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA S+P+2E”

**SEF PROIECT:**

ARH. L.LACATUSU

**URBANISM:**

ARH. L.LACATUSU

**ECHIPARE EDILITARA:**

ING. ESANU ANDREI

**TOPOMETRIE:**

ING. FRUNZA DORIN

**GEOTEHNICA:**

S.C. PROJECT-LOPIS S.R.L.

NOIEMBRIE - 2017

## VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

• <b>Denumirea lucrării:</b>	„P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA D+P+2E”
• <b>Amplasament:</b>	Judetul Iasi, Comuna Tomesti, Satul Tomesti, identificat prin NC 64997, CF 64997
• <b>Beneficiar:</b>	Cupet Eugen
• <b>Proiectant general:</b>	S.C. PROJECT-LOPIS S.R.L.
• <b>Subproiectanti, colaboratori:</b>	Geotehnie: S.C. PROJECT-LOPIS S.R.L. Topometrie: FRUNZA DORIN IULIAN
• <b>Numar proiect:</b>	126/ 2017
• <b>Data elaborării:</b>	NOIEMBRIE 2017

#### **1.2. Obiectul lucrării P.U.Z.**

Zona studiată prin acest Plan Urbanistic Zonal, se găsește în intravilanul extins al satului Tomesti, comuna Tomesti (conform P.U.G.), și are o suprafață totală de 450.00 mp.

Tema proiectului este realizarea soluțiilor urbanistice aferente unei clădiri de locuințe colective pe un teren constituit dintr-o parcelă aparținând persoanei fizice Cupet Eugen, conform actelor de proprietate înscrise în cartea funciara anexate la prezenta documentație. Prevederile PUG obligă prin regulamentul local de urbanism, pe beneficiarul de teren, la întocmirea unui PUZ pentru clarificarea tuturor aspectelor ce tin de corectă funcționare a zonei, drept pentru care a apărut necesitatea elaborării prezentei documentații.

Prin documentația PUZ se va studia posibilitatea realizării unei clădiri de locuințe colective pe teren și amenajarea unei parcuri subterane, avându-se în vedere respectarea normelor de urbanism privind corectă realizare a circulațiilor, respectarea normelor de protecție a mediului, etc.

Toate utilitatile se vor asigura in sistem centralizat prin racordarea cladirilor la retelele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, cit si la cele de alimentare cu gaze naturale.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Iași;
- Planul Urbanistic General al Comunei Tomesti;

Cu amabilitatea Consiliului Local Tomesti, au fost cercetate o serie de materiale întocmite de autoritățile locale cum ar fi: Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare și Centrul Național de Dezvoltare Durabilă România, Studiu AGER. Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare. Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- planuri cadastrale si topografice – reactualizate;
- prevederile P.U.G. cadru ale comunei Tomesti;
- studiile de fundamentare pentru P.U.G. din cadrul comunei Tomesti ;
- studiul de altimetrie, studiul de mediu, studiul geo, studiul de lucrări tehnico-edilitare;

- regulamentul urbanistic al P.U.G. Tomesti;
- elemente de recunoaștere a terenului;

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul topografic
- Studiul geotehnic

Date statistice furnizate de Comisia Nationala de Statistica, surse judetene sau locale:

- Recensamantul populatiei si al locuintelor 2002 si 2011
- Fisa localitatii – comuna Tomesti

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

In conformitate cu rezultatele constatarilor de pe teren, cat si a studiului topografic, zona se afla in intravilanul extins al satului Tomesti, comuna Tomesti, in imediata apropiere a drumului national DN28, ce face legatura cu municipiul Iasi. In prezent terenul studiat este incadrat in categoria de folosinta: arabil, conform fisei cadastrale.

La nivelul satului Tomesti din comuna Tomesti există mai multe culoare care au un potențial de dezvoltare mai mare decât restul comunei.

Potentialul de dezvoltare al zonei este unul ridicat datorita avantajelor pe care le prezinta intreaga zona: lipsa poluarii, orientare, vederi, perspective deosebite, apropierea fata de centrele de interes ale municipiului Iasi. Piata funciara indica deasemenea o crestere a pretului terenurilor, a interesului si a presiunilor pentru realizarea de locuinte pentru numarul tot mai mare de solicitanti.



În acest areal, populația va beneficia de condiții foarte bune de locuit din punct de vedere economic și social.

## 2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

- Poziționarea zonei studiate față de intravilanul localității.

Amplasamentul este situat în intravilanul extins al satului Tomesti, comuna Tomesti, în zona de vest a localității, fiind în imediată apropiere a zonei de locuințe colective.

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul supus acestui studiu are deschidere la Strada Mihail Codreanu, fiind situat la o distanță de 100 m de Soseaua Iasi Tomesti-DN28 care face legătura cu orașul Iasi. Prin apropierea de aceste cai de acces ale orașului, viitorul ansamblu de locuințe colective va putea fi racordat la întreaga structură de rețele tehnico - edilitare care deserveste localitatea.

Terenul are cotele extreme situate între +38.44 și +38.94 m, având o pantă medie de  $0,01^{\circ}$  orientată pe direcția SV-NE.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### • Relieful

Regiunea "Podișul Moldovei", subregiunea "Câmpia Moldovei", unitatea "Câmpia Jijiei inferioare", subunitatea "Culoarul Bahluiului". Altitudinea minimă se află la 40.00÷42.00 m în lunca Bahluiului, iar cea maximă la 200.00÷210.00 m în terasa Breazu, atingându-se însă și cote de 336.00 m pe dealul Repedea.

Terasele dealurilor Copou, Șorogari, Cîric și Miroslava-Galata sunt alcătuite în baza de aluviuni grosiere (pietriș și nisip 1-2 m) peste care urmează depozite mai fine cu caracter loessoid (6-12 m).

Finețea materialului granulat crește spre suprafață. Repartizarea stratului de nisipuri și pietrișuri este foarte neuniformă în funcție de relieful argilei marnoase.

Depozitele loessoide sunt alcătuite din straturi argiloase și argile prăfoase. Grosimea lor maximă este la trecerea dintre terase.

Rocile sarmațiene cuprind o alternanță de marne și gresii cu înclinări în general sud-vestice.

- Condiții hidrologice

Din punct de vedere hidro-geologic, pe zona studiată, apele subterane pot fi împartite în două mari categorii:

- straturi acvifere captive de stratificație;
- straturi acvifere freatice.

Adâncimea nivelului hidrostatic este la cca. -10 m în partea de sud-est și la -20 m în partea nord-estică a teraselor.

În unele zone ale terasei superioare apa lipsește complet datorită reliefului argilei de bază, ceea ce face ca circulația apei să se facă sub forma unor cursuri subterane prezentând izvoare pe versant. Debitul lor este un debit caracteristic climei de stepă.

În zona de versant situația sub aspect hidrogeologic este mai complexă, la aceasta contribuind mai mulți factori cu mare variabilitate pe suprafața versantului, printre care menționăm: adâncimea și înclinarea formațiunii de fundament care poate constitui

patul acviferului, grosimea deluviului si permeabilitatea acestuia in conditiile existentei materialului argilos in interspatii, marimea suprafetei bazinului de alimentare etc.

În aceste condiții nivelul hidrostatic prezintă o variație accentuata în suprafață; de asemenea, pe o suprafata importanta are caracter sezonier in functie de regimul de precipitatii.

- **Clima**

Zona amplasamentului se încadrează în microclimatul de tip temperat – continental, subzona climatului de silvostepa și stepa, unitatea teritorială având accente secetoase, cu temperaturi mai ridicate vara și moderate iarna.

Climatologic arealul se află în zona temperat continentală, cu nuanțe mai moderate în sud (în sectoarele înalte) și mai accentuate în nord. Astfel, temperatura medie anuală este în jur de 9 C în nord și 8 C în sud, diferențierea aceasta datorându-se reliefului și vegetației forestiere. Cele mai coborâte medii lunare se înregistrează în ianuarie (între -3 și -4 C în nord și în jur de -3 C în sud), iar cele mai ridicate medii lunare se înregistrează în luna iunie (între 20 și 21 C în nord și în jur de 20 C în sud). Din datele prezente se constată o reducere a excesivității termice înspre sud, amplitudinea medie anuală având aici o valoare în jur de 23 C. Din analiza datelor plurianuale rezultă că data medie de producere a primului îngheț de toamnă este în a doua decadă a lunii octombrie, iar a ultimului îngheț de primăvară, la sfârșitul lunii aprilie. Intervalul mediu anual fără îngheț se întinde la aproximativ 170 de zile.

- **Concluzii si recomandari extrase din Studiul Geotehnic:**

Amplasamentul studiat are stabilitatea generala si locala asigurata si nu este supus alunecarilor de teren, inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

Solutii de fundare:

Avand in vedere configuratia litologica a terenului din amplasament si presiunile pe care le va transmite infrastructura constructiilor propuse terenului de fundare se intrevade urmatoarele solutii de fundare:

I. Fundarea directa pe stratul de argila prafoasa, la o adâncime minimă de 1,50m de la cota cea mai joasa a terenului amenajat sau 0,60m sub cota pardoselii în vederea implementării unei construcții cu subsol/demisol, față de cota terenului amenajat, cu pătrunderea tălpilor fundațiilor minim 0,20m în terenul de fundare.

Se recomanda fundarea prin intermediul unui radier general din b.a. la baza caruia sa se dispuna un strat de blocaj din material cu granulatie mare(refuz de ciur) batut pana la atingerea cotei inferioare a stratului propus.

II. Fundarea indirecta prin intermediul pilotilor din beton armat, solidarizati la partea superioara cu o retea ortogonala de grinzi de fundare;

Cota finala a adancimii de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de incarcările transmise de suprastructura la fundatii si de dimensiunile acesteia.

Sapaturile taluzate pentru realizarea fundatiilor, pentru adancimi <3,00 m, se vor executa in panta maxim de 1:1. Sapaturile cu pereti verticali nesprijiniti se pot executa pana la o adancime de maxim 1,25m.

Pe durata excavatiilor se vor realiza sprijiniri cu dulapi, filate și șpraițuri inclinate in partea de sud acolo unde excavatia va depasi 3 m adancime de la cota naturala a terenului. Avand in vedere situarea terenului intr-o zona urbana se impune respectarea NP 120 – 2013 **NORMATIV PRIVIND CERINȚELE DE PROIECTARE, EXECUȚIE ȘI MONITORIZARE A EXCAVAȚIILOR ADÂNCI ÎN ZONE URBANE.**

Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii avand in vedere panta acestuia.

Se vor realiza lucrări de restricționare a circulației apei din precipitații. Pentru aceasta este necesar a se amplasa rigole în zonele superioare, care vor colecta și direcționa apa scursă de pe zona înclinată.

Pentru situatia privind fundarea sunt necesare si urmatoarele masuri constructive:

- Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor. Este indicat ca in interiorul cladirilor, conductele sa fie montate aparent, astfel incat sa fie accesibile pentru controlul ce trebuie realizat periodic si pentru eventualele reparatii ce trebuie efectuate imediat ce se depisteaza neetanseitatea lor.
- Trotuarele ce se vor executa in jurul constructiei vor fi etanse, asezate pe un strat de pamant compactat, in grosime de 0,20 m, prevazut cu panta de 5% spre exterior. Este necesar a se mentine in timp etanseitatea trotuarului si in mod deosebit a rostului dintre acesta si cladire.
- Evacuarea apelor pluviale de pe acoperis trebuie facuta prin burlane racordate la rigole impermeabile, cu debusee asigurate, preferabil direct in reseaua de canalizare.
- Prin lucrarile de sistematizare verticala trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale in jurul constructiei.
- Se recomanda evitarea plantarii sau mentinerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbusti sau plante perene in imediata vecinatate a constructiilor avand in vedere ca arborii pot provoca tasari sau deplasari pe orizontala datorita impingerilor provocate de cresterea diametrului trunchiului sau radacinilor.

La executia umpluturilor generate, langa fundatii si sub pardoseli se vor avea in vedere urmatoarele:

- ❖ utilizarea unor pamanturi argiloase neactive,
- ❖ indepartarea obligatorie a stratului de pamant vegetal sau a altor categorii de terenuri aflate in suprafata amplasamentului si recuperarea diferentelor de cote prin umpluturi organizate;
- ❖ asigurarea de trepte de infratire intre noua umplutura si cea din corpul digului, recomandandu-se ca pe zona ocupata de fundatiile cladirii aceasta din urma sa fie refacuta;
- ❖ asigurarea umiditatii optime de compactare si a unui grad de compactare de minim 92% si mediu de 95%;

❖ asigurarea unui grad de indesare mediu de cel puțin 90 %, in cazul materialelor granulare.

La alcatuirea constructiva a pardoseli se va tine seama de, compartimentarile admise si modul de realizare a lor, avand in vedere precizarile punctului 7.2.6 din normativ P10-86;

Se va asigura protectia elementelor de constructii - pereti, zidarie, pereti subsol, socluri, fata de posibilitatea infiltrarii cu apa a amplasamentului in raport cu categoria de umezire admisa conform normativ C112-80.

La utilizarea betoanelor pentru infrastructura se va tine seama de prevederile prescriptiei tehnice NE 012-2010 privind cerintele de durabilitate.

## **2.4. CIRCULATIA**

Zona studiata este strans legata de comuna Tomesti si municipiul Iasi prin DN28 (Soseaua Iasi-Tomesti).

Principala cale de acces spre Iasi este DN28, cu 2 benzi de circulatie, in stare buna. Aceasta se continua cu B-dul Virgil Sahleanu si Calea Chisinaului. Drumul de acces la amplasament este o artera importanta de circulatie intre comuna Tomesti si municipiul Iasi, cu o latime de 7.00 m, nu este prevazut cu trotuare iar partea carosabila prezinta o imbracaminte asfaltica usoara.

Pentru a ajunge în satul Tomesti, există o varianta: din soseaua Calea Chisinaului se accede spre B-dul Virgil Sahleanu si mai apoi pe Soseaua Iasi-Tomesti (DN28). La 100 de metri de Soseaua Iasi-Tomesti se ajunge la amplasamentul studiat ce se afla pe partea stanga a strazii Mihail Codreanu cand se vine dinspre Iasi, strada cu sens dublu. Comuna Tomesti este străbătută de șoseaua națională DN28, care leagă lașul de punctul de trecere a frontierei cu Republica Moldova de la Albița.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata  
Zona studiata are in componenta terenuri cu folosinta actuala de teren arabil.
- In zonele invecinate intalnim:
  - la N: teren proprietate publica neconstruit Nr. Cad. 64867
  - la V: teren proprietate privata construit Nr. Cad. 64388
  - la E :teren proprietate privata neconstruit Nr. Cad. 65161  
-Proprietar Cupet Eugen  
teren proprietate publica neconstruit-parcaje
  - la S : teren proprietate privata construit Nr. Cad. 64996

Aceasta zona de terenuri, situata in partea de vest a satului Tomesti, se apreciaza a fi oportuna pentru dezvoltarea unei zone de locuinte colective, avand in vedere conditiile favorabile pe care le intrunesc majoritatea terenurilor si vecinatatea imediata cu orasul Iasi.

- **Relationarile intre functiuni**

Datorita accesului facil asigurat de caile de comunicatie rutiera majore existente in imediata vecinatate a amplasamentului, punctele de interes urban (educativ, cultural, comercial, etc.) sunt relativ usor accesibile.

<b>Exemple de acces la zone de natura importanta a mun. Iasi</b>	
CAI RUTIERE	ZONE DE INTERES EDUCATIONAL
Soseaua Iasi-Tomesti	Universitatea Alexandru Ioan Cuza Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara
B-dul Virgil Sahleanu	
Calea Chisinaului	
B-dul Tudor Vladimirescu	
Strada Elena Doamna	
B-dul Independentei	
B-dul Carol	
Soseaua Iasi-Tomesti	Facultatea de Medicina
B-dul Virgil Sahleanu	Facultatea de Medicina
Calea Chisinaului	Facultatea de Farmacie
B-dul Independentei	
	ZONE DE INTERES CULTURAL
Soseaua Iasi-Tomesti	Manastirea Golia
B-dul Virgil Sahleanu	Muzeul de Istorie Naturala
Calea Chisinaului	Piata Unirii
B-dul Tudor Vladimirescu	Casa de Cultura a Studentilor
Strada Elena Doamna	Palatul Culturii
B-dul Anastasie Panu	Catedrala Mitropolitana
	Teatrul National Vasile Alexandri
	Filarmonica de Stat Moldova
	ZONE DE INTERES COMERCIAL
Soseaua Iasi-Tomesti	Ansamblul Comercial PALAS
B-dul Virgil Sahleanu	Ansamblul Comercial PALAS
Calea Chisinaului	Ansamblul Comercial Iulius Mall
B-dul Tudor Vladimirescu	Zona comerciala Bahlui Mal Drept
Str. Elena Doamna	Ansamblul Comercial Felicia
B-dul Anastasie Panu	

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Zona studiata prin P.U.Z. e ocupata de trei constructii provizorii cu destinatia de depozitari care se vor demola inainte de inceperea constructiei.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Din punct de vedere al serviciilor, zona studiata are acces facil la serviciile din zona: Oficiul postal Tomesti, Scoala.D.D.Patrascanu, Baza Sportiva de la Chicerea, aeroportul international Iasi ( acces rapid prin Soseaua Iasi-Tomesti, B-dul Virgil Sahleanu, B-dul Metalurgiei, Strada Vasile Lupu si Soseaua Ciric) .

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata se propune amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi astfel maximizandu-se viitoarele aspecte urbanistice si realizarea cresterii efectului de confort la nivelul intregului teren ocupat.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.**

Stabilitatea generală și locală a terenului la data efectuării prospectiunilor și executării forajului era asigurată. Nu exista condiții de pantă care pot favoriza rupturi sau alunecări de teren. De asemenea, amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor. In prezent nu se semnaleaza fenomene de poluare a mediului.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

- spatii verzi neorganizate
- lipsa unei dezvoltari urbane coerente pe terenul studiat
- lipsa retelelor tehnico - edilitare pe amplasament
- lipsa organizarii si amenajarii conform normelor in vigoare a unei cai de acces pe teren.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

În prezent, zona este deservită de utilități: energie electrica, gaze naturale,telefonie, canalizare si apa potabila. Se propune extinderea retelelor de utilitati sa fie efectuate pe cheltuiala beneficiarului Cupet Eugen pana la amplasamentul studiat.

- **GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaz metan se va realiza printr-un racord la reseaua existenta pe str. Mihail Codreanu care va fi amplasat subteran pana la corpul de locuinte colective propus.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la reseaua de tensiune medie (LEA 20KV) la tensiune joasa (LEA 0.4KV). Circuitul independent va fi pozat pe stalpii stradali existenti, iar pe terenul proprietate privata, circuitul va fi ingropat pana cand ajunge la cladire. Alimentarea cu energie electrica a cladirilor propuse se va realiza in baza unui aviz eliberat de S.C. E-ON MOLDOVA DISTRIBUTIE.

- **TELEFONIE**

Pe terenul care face obiectul analizei se propune extinderea retelei aeriene telefonice existente din Soseaua Iasi-Tomesti. Deasemenea semnalul principalilor operatori de telefonie mobila ce activeaza pe teritoriul Romaniei este foarte bun. Cablurile de telefonie sunt pozate pe stalpi de tip ELECTRICA, (stalpi de iluminat public ) de la care se pot racorda constructiile noi.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA**

In zona studiata nu exista retea de energie termica pentru asigurarea apei calde menajere si incalzirea locuintelor.

Pentru rezolvarea acestor disfunctionalitati, se propune ca solutie tehnica, utilizarea gazului atat pentru incalzirea locuintelor, cat si pentru asigurarea apei calde menajere.

- **ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE**

Se propune extinderea retelei de apa din reseaua de apa existenta pe str. Mihail Codreanu pentru alimentarea cu apa a locuintelor colective.

Alimentarea cu apa potabila a cladirii propuse se va realiza in baza unui aviz eliberat de APAVITAL. Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua publica de canalizare existenta pe str. Mihail Codreanu prin curgere gravitationala.

Colectarea apelor meteorice de pe acoperisul obiectivului se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si dirijate spre exteriorul incintei prin pante si rigole.

Colectarea apelor meteorice de pe suprafata carosabila si parcare se va realiza pe spatiile verzi amenajate.

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI IN ECHIPAREA EDILITARA**

1. Lipsa organizarii si amenajarii conform normelor in vigoare a unei cai de acces pe teren;
2. Lipsa retelelor tehnico - edilitare pe amplasament;

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Fiind retrasa de la traficul intens din restul satului Tomesti, portiunea de teren care face obiectul studiului nu prezinta probleme de mediu evidente. In zona nu exista fenomene de riscuri naturale; deasemenea ea este ferita pina in prezent de factori poluanti si nu au fost inregistrate alunecari de teren sau inundatii.

Pe terenul studiat nu s-au inregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale de protectie. In acelasi timp potentialul social al zonei nu necesita masuri speciale de protectie.

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

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Organele administrative locale cat si populatia promoveaza dezvoltarea acestor zone cu functii de locuire si servicii, considerate ca facand parte din zona economica de dezvoltare a comunei Tomesti, oferind multiple avantaje atat investitorilor cat si Primariei.

In zona se disting in primul rand utilitatile ce tin de dotarile edilitare minime necesare unei zone ce se doreste a se dezvolta in viitor.

Oportunitatea principala o reprezinta prezenta amplasamentului in vecinatatea orasului Iasi, cu cai de circulatie importante de trafic national. De asemenea, o

componenta importanta este si prezenta in zona a retelelor tehnico edilitare de tip electricitate, telefonie, dar si a retelelor de gaz, apa si canalizare.

In acest spatiu este oportuna dezvoltarea unor functiuni ce pot da o dinamica a spatiului vizual perceptut si completarea zonei cu spatii verzi, amenajari peisagistice, mobilier urban.

Beneficiarul isi asuma raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind urmatoarele concluzii:

Pe terenul studiat se vor efectua lucrari de stabilitate in conformitate cu studiul geotehnic intocmit (Concluzii si recomandari extrase din Studiul Geotehnic)

Datorita posibilitati de extindere, a tuturor utilitatilor (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie) se constata ca impactul asupra zonei va fi minim si se intrunesc conditiile de constructie a locuintelor colective propuse prin documentatia P.U.Z.

În prezent, terenul studiat are destinația: arabil, așa cum rezultă din extrasele de carte funciara și sunt ocupate doar de constructii provizorii cu destinatia de depozitari.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al comunei Tomesti, terenurile se încadreaza în intravilanul extins al satului Tomesti, comuna Tomesti.

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din partea de est: strada Mihail Codreanu cu 2 benzi de circulatie. Aceasta strada este asfaltata si este o artera care are legatura directa cu DN28.

În prezent, zona este deservită de utilități: energie electrica, canalizare, apa curenta, gaz si telecomunicatii. Se propune ca extinderea retelelor de utilitati sa fie efectuata pe cheltuiala beneficiarului Cupet Eugen pana la amplasamentul studiat.

Pentru zona studiata prin P.U.Z., alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la reseaua de tensiune medie (LEA 20KV) la tensiune joasa (LEA 0.4KV). Circuitul independent va fi pozat pe stalpii stradali existenti, iar pe terenul proprietate privata, circuitul va fi pozat subteran pana cand ajunge la cladiri.

Se propune extinderea retelei de apa din reseaua de apa existenta pe strada Mihail Codreanu pentru alimentarea cu apa a locuintelor colective.

Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua publica de canalizare existenta pe strada Mihail Codreanu prin curgere gravitationala.

Instalatiile de telecomunicatii se vor racorda la reseaua de telefonie prin extinderea acesteia.



### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

Prin P.U.G.-ul aprobat cu Hotararea Consiliului Local Tomesti, nr.70 din 07.10.2014, zona se afla in intravilanul extins al satului Tomesti, comuna Tomesti.

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone verzi ample, care ofera o deschidere spre natura de care se poate profita la maxim in propunerile de arhitectura. Pentru o mai buna insorire si compensare a deficitului termic, cladirile vor trebui orientate pe cat posibil catre sud, est si vest.

Se doreste:

- construirea unui imobil nou de locuinte colective D+P+2E
- amenajarea unei parcuri subterane avindu-se in vedere respectarea normelor de urbanism privind corecta realizare a circulatiilor, respectarea normelor de protectie a mediului, etc.
- maximizarea si organizarea spatiilor verzi.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul la amplasament se realizeaza de pe strada Mihail Codreanu, artera secundara in satul Tomesti.

Se propune construirea unei cai de acces pe teren din strada Mihail Codreanu si a unei rampe care sa faca legatura cu parcare subterana propusa. Drumul nou creat pe parcela va avea un profil carosabil de 3.00m si un sens de circulatie. Accesul la parcare prevazuta in demisolul cladirii va dispune de bariera si semafor de acces.

Vor fi prevazute trotuare de 1.30 m ce vor deservi circulatia pietonala pana la cladirea propusa pe teren conform detaliilor date in planimetria propusa din plansa U2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Toate acestea vor fi semnalizate cu marcaje si cu semne de circulatie conform legilor in vigoare.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul proprietatii astfel:

- la parcare subterana – 6 locuri de parcare special amenajate

Astfel, pe amplasament au fost proiectate 6 locuri de parcare conform HG 525/1996 ce stipuleaza pentru locuinte colective cu acces si lot comun necesarul de cate 1 loc de parcare pentru 2-10 apartamente.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

De asemenea se va avea in vedere:

- Asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- Terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
- Interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul studiat se propune construirea unui corp de locuinte colective cu regimul de inaltime D+P+2E, si amenajarea unei parcuri subterane. Avand in vedere cele enumerate, zona de locuinte colective propusa se va constitui ca subunitate functionala a unitatii teritoriale de referinta (U.T.R.).

#### Bilant teritorial existent/propus:

INDICATORI FIZICI	EXISTENT	PROPUS
Aria construita maxima	51.00 mp	197.42 mp
Aria construita desfasurata	51.00 mp	648.00 mp
Regim inaltime maxim	P	D+P+2E
Inaltime maxima	5.00 m	13.50 m
Suprafata trotuare		108.41 mp
Suprafata carosabil		53.04 mp
Suprafata parcare subterana		197 mp
Suprafata spatii amenajate	399.00 mp	91.13 mp
Suprafata Teren	450 mp	
P.O.T.	11.33%	43.87%
C.U.T.	0.11	1.44

Constructiile existente sunt provizorii, nu au fundatii si se vor demola inainte de demararea constructiei.

Suprafata de 450,00 mp este suprafata totala aflata in proprietatea lui Cupet Eugen.

Suprafata de 450.00 mp este suprafata totala studiată prin P.U.Z.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse va fi de:

U.T.R. 1 - inaltimea maxima de 8.40 m la streasina/atic si maxim 13.50 m la coama (D+P+2E)

Valorile procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 43.87% %.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi de maxim 1.44 mp ADC/mp.

Vecinatati:

- la N: teren proprietate publica Nr. Cad. 64867
- la V: teren proprietate privata construit Nr. Cad. 64388-depozit de materiale de constructii
- la E : teren proprietate privata neconstruit Nr. Cad. 65161-Proprietar Cupet Eugen  
teren proprietate publica neconstruit-parcaje
- la S : teren proprietate privata construit Nr. Cad. 64996-service auto si birouri

Distante fata de cladirile invecinate:

- Pe terenurile invecinate exista constructii cu regimul de inaltime P
- Acestea se distanteaza fata de cladirile propuse dupa cum urmeaza:  
S - Corp C1 se afla la 32.90 m fata de service-ul auto cu regim de inaltime P

Aliniamente stradale, conform plansei U 02 - Reglementari Urbanistice - Zonificare

- 12.25 m fata de axul Strazii Mihail Codreanu.

Distante fata de limitele de proprietate:

- la N: minim 6.60 m fata de limita de proprietate
- la V: 2.00 m fata de limita de proprietate. Prin acordul notarial nr. 319/30.05.2017-se permite amplasarea constructiilor la 1 m de limita proprietatii-proprietar Girleanu Marius
- la E : minim 2.55 m fata de limita de proprietate- teren proprietate privata neconstruit Nr. Cad. 65161-Proprietar Cupet Eugen si teren proprietate publica neconstruit-parcaje
- la S : 1 m fata de limita de proprietate. Prin acordul notarial nr. 718/09.10.2017-se permite amplasarea constructiilor la 1 m de limita proprietatii—proprietar Buzdugan Neculai. Corpul propus C1 se afla la 32.90 m fata de anexa cu regim de inaltime P

## **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Avand in vedere lipsa echiparilor tehnico-edilitare pe parcela studiata, se propune extinderea tuturor utilitatilor existente in zona.

#### **Alimentarea cu apa si canalizare**

Se propune extinderea retelei de apa din reseaua de apa existenta pe strada Mihail Codreanu pentru alimentarea cu apa a locuintelor colective propuse prin P.U.Z, asa cum este prevazut in avizul APAVITAL.

Se vor asigura debitele de apa pentru consum menajer.

Evacuarea apelor pluviale de pe sarpante si terase se va realiza prin jgheaburi cu descarcare la rigole si santurile de pe marginea drumurilor amenajate ce vor descarca mai apoi in spatiul verde amenajat pe teren pentru a fi reintroduse in circuitul natural al apei.

Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua publica de canalizare existenta pe strada Mihail Codreanu prin curgere gravitationala. Dimensionarea acestei retele de colectare a apelor uzate menajere se va face conform prevederilor SR 1846/1-2006, tinându-se cont de necesarul de apa pentru alimentarea constructiilor din cadrul zonei studiate. Aceasta va face obiectul unui proiect de specialitate separat.

Dupa realizarea constructiilor – se vor face toate demersurile necesare bransarii la sistemul de canalizare centralizat conform avizului APAVITAL – ( in functie de conditiile tehnice favorabile).

Debitele de ape uzate vor fi calculate conform documentatiilor de specialitate elaborate de specialisti atestati.

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizare vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH, DTAC, DE) in baza normelor, STAS-urilor in vigoare si a avizelor de la institutiile specializate ale statului : APAVITAL, Agentia pentru Protectia Mediului, Administratia Nationala « Apele Romane» etc.

Colectarea apelor meteorice de pe acoperisul obiectivelor se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si dirijate spre exteriorul incintei prin pante si rigole.

Colectarea apelor meteorice de pe suprafata carosabila si parcuri se va realiza pe spatiile verzi amenajate.

### **Alimentarea cu energie termica**

Se va adopta solutia cu centrale termice proprii pentru fiecare apartament.

Necesarul termic estimat pentru incalzire:

$$Q_{nec.i} = 24 \text{ KW}$$

Solutia alimentarii cu caldura poate fi realizata prin centrale murale de 24Kw pe combustibil gazos

Fiecare cazan mural va fi echipat cu supapa de siguranta.

Se impune realizarea extinderii conductei de distributie a gazelor naturale din reseaua existenta pe strada Mihail Codreanu.

Necesarul de energie termica va sta la baza necesarului de combustibil si a debitelor de combustibili necesari.

Pentru asigurarea confortului termic, peretii noilor cladiri se recomanda sa fie realizati din zidarie de caramida de 35 cm grosime sau similar, pentru a realiza un coeficient de transmisie a caldurii optim ( $K = 0,7 \text{ Kcal/mp.h.grd.}$ ), tamplarie geam termopan ( $K = 1-1,5 \text{ Kcal/mp.h.grd.}$ ), izolarea terasei cu 20 cm polistiren extrudat ( $K = 0,25 \text{ Kcal/mp.h.grd.}$ ).

In incaperi, pentru realizarea confortului termic si pentru economisirea energiei se recomanda utilizarea robinetilor termostatici.

Solutiile definitive privind alimentarea cu energie termica vor fi stabilite in cadrul fazelor de proiectare ulterioare (D.T.A.C., PTh., D.E.), in baza acordurilor de la detinatorii de utilitati (E-ON IASI) si de la institutiile specializate ale statului.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Pentru zona studiata prin P.U.Z., alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la reseaua de tensiune medie (LEA 20KV) la tensiune joasa (LEA 0.4KV). Circuitul independent va fi pozat pe stalpii stradali existenti, iar pe terenul proprietate privata, circuitul va fi pozat subteran pana cand ajunge la cladiri.

### **Instalatii de telecomunicatii**

Locuintele colective se vor racorda la reseaua de telefonie (Tomesti - Iasi) prin extinderea acesteia. Cablurile de telefonie se vor poza subteran pe terenul studiat pana ce vor ajunge la cladirile studiate prin P.U.Z.

### **Gospodarie comunală**

Colectarea deșeurilor se va face la platforma de colectare a deșeurilor amplasată în proximitatea construcției propuse. Se vor încheia contracte de colectarea deșeurilor cu societăți specializate din zonă.

## **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

### **Soluii pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Mentineră calitatii mediului între limite acceptabile, cu tendințe de aducere a acestora la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice, a dezvoltării durabile. În acest sens orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă în vederea:

- Eliminării tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- Eliminării emisiilor necontrolate;
- Implementării unui sistem de monitorizare a calitatii mediului.

### **Lucrări și măsuri impuse pentru protecția factorilor de mediu :**

În vederea asigurării protecției mediului se vor respecta prevederile legale din actele normative în vigoare privind evacuarea apelor uzate, protecția solului, emisiile de poluanți, depozitarea și evacuarea gunoierului și zonele de protecție sanitară.

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)**

Emisiile de poluanți conținuți de gazele arse rezultate de la încălzirea clădirilor se vor încadra în concentrațiile maxim admise prevăzute de Ordinul MAPPM nr.462/1993. Prin utilizarea de centrale termice performante, cu randamente ridicate, emisiile de noxe se vor menține în limitele normale. În desfășurarea activității propuse nu se degaja substanțe poluante în atmosferă.

Toate apele uzate vor fi colectate și direcționate către sistemul public de canalizare, existent în zonă.

După realizarea construcțiilor – se vor face toate demersurile necesare bransării la sistemul de canalizare centralizat conform avizului APAVITAL – ( în funcție de condițiile tehnice favorabile).

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizare vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH, DTAC, DE) în baza normelor, STAS-urilor în vigoare și a avizelor de la instituțiile specializate ale statului : APAVITAL, Agenția pentru Protecția Mediului, Administrația Națională « Apele Române » etc.

La limita incintei obiectivului nivelul acustic echivalnet continuu Leq, nu va depăși valoarea maximă de 50 dB (A). Prin activitatea desfășurată, nu se produce poluare fonica semnificativă. Funcțiunea propusă va evita producerea de disconfort în vecinătăți prin zgomote, trepidații, etc. Toate echipamentele mecanice care urmează să fie folosite la amenajarea terenului și construcțiilor, trebuie să respecte standardele în vigoare referitoare la emisiile de zgomot în mediu.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul prevederii unor sisteme de epurare a apelor uzate.

Apele uzate vor fi colectate si directionate catre reseaua publica de canalizare. Apele uzate provenite din consumul igienico-sanitar se vor incadra, din punct de vedere calitativ, in limitele maxim admise prevazute de NTPA 002/ 2002. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă spre sistemul de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Colectarea apelor meteorice de pe acoperisul obiectivelor se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si dirijate spre exteriorul incintei prin pante si rigole.

Colectarea apelor meteorice de pe suprafata carosabila si parcuri se va realiza pe spatiile verzi amenajate.

**Depozitarea controlata a deseurilor**

Colectarea deseurilor se va face la platforma de colectare a deseurilor amplasata in proximitatea constructiei propuse. Se vor incheia contracte de colectare a deseurilor cu societati specializate din zona.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari zone verzi**

Terenul studiat nu se incadreaza in categoria terenurilor degradate si nu necesita consolidari. Se propune amenajarea terenului si sistematizarea verticala, zonele neocupate de constructii si platforme se vor amenaja ca spatii verzi prin plantare de gazon, arbori și arbuști.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Spatiile libere se vor amenaja prin plantare de gazon. Se va planta un arbore la 4 locuri de parcare.

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

Nu este cazul.

**Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Lucrarile de sistematizare verticala si de refacere a terenului, amenajarea de spatii plantate se vor face in paralel cu constructia propusa.

**Valorificarea potentialului turistic si balnear - dupa caz.**

Nu este cazul.

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare**

Nu este cazul.

<b>3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</b>							
Nr. crt.	Denumire	Categoria de interes			Suprafata( mp)	Lungimea(m l)	Observatii
		N	J	L		nr. buc	
<b>CAI DE COMUNICATIE</b>							
1	Modernizare strazi existente			*	0.00 mp (nu exista pe teren)	0.00 ml (nu exista pe teren)	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
2	Amenajare strazi noi			*	56.44 mp	21.00 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
3	Amenajare trotuare			*	108.41 mp	95.00 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
<b>INFRASTRUCTURA MAJORA</b>							
4	Extinderea retelei de alimentare cu apa potabila Dn 100 mm din PEHD 10 bar			*		22.40 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
5	Executarea unui numar de 1 bransament din conducte PEHD Dn 90 mm cu pn 10 bari			*			Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
6	Camine de apometru			*		1 buc	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
7	Camine de vane			*		1 buc	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
8	Hidranti de incendiu exteriori dn 80 mm			*			Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
9	Extindere retea de canalizare menajera Dn 160 mm			*		26.50 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
10	Executarea unui numar de 1 racord la retea - Dn 160 mm din PVC			*			Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate

11	Camine de racord la limita proprietate			*		1 buc	
12	Camine de vizitare pe retea			*		5	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
13	Infiintare retea stradala de canalizare pluviala			*			Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
14	Extindere retea de alimentare cu gaze naturale PE 100 SDR11 de 63 mm si 90 mm.			*		23.00 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
15	Executarea de bransamente - Dn 32 mm cu posturi de reglare masurare			*		1 buc.	
16	Executarea camine de vane			*		5	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
17	Infiintare retea de alimentare cu energie electrica LES 0,4 Kv si 8 firide de racord de tip E2-4 si E3-4.			*		22.50 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate
<b>SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI</b>							
18	Realizarea spatiilor verzi amenajate propuse			*	82,51mp		Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate

Suprafata de 450.00 mp este suprafata totala studiata prin P.U.Z.

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan s-a efectuat pe plansa U 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Amplasamentul studiat se invecineaza la nord cu teren proprietate publica Nr. Cad. 64867. Cu exceptia acestuia, a drumurilor existente (care sunt proprietate publica) si a parcajelor publice, in zona se mai intalnesc doar terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.



Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, constructii, zone verzi si accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vanzari si concesiuni intre detinatori.

**Circulatia terenurilor**

Nu este cazul.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Dezvoltarea urbanistica propusa respecta toate prevederile impuse de Planul Urbanistic General al comunei Tomesti prin **avizul de oportunitate**.

Categoriile principale de interventie care vor sustine materializarea programului de dezvoltare sunt:

- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Sistematizarea terenului prin amenajarea strazilor, a trotuarelor si a rigolelor de scurgere;

Prioritatile de interventie pentru realizarea investitiilor ulterioare vizeaza:

- Extinderea tuturor utilitatilor specificate in documentatia de elaborare a investitiei;
- Amenajarea cailor de acces, a trotuarelor si a rigolelor de scurgere pentru a asigura un acces facil catre cladirile studiate.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural cu o amprenta puternica se avanseaza urmatoarele propuneri pentru dezvoltarea propusa pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate:

- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create.
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.
- Tratatari urbane de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata.
- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiate.

*Intocmit,*  
arh. Alexandru Adina Diana

*Sef proiect,*  
arh. Lacatusu Ladislau

## **VOLUMUL II –** **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

#### **2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului aferent P.U.Z. se afla:

- Codul civil roman;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 si revizuit in 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor".
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NP 127/2009 privind securitatea la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- NP 132-93-Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr.256/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului.

#### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. Prezentul Regulament se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul extins al satului Tomesti, comuna Tomesti, ce se constituie ca Plan Urbanistic Zonal "**CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA D+P+2E**", beneficiar Cupet Eugen si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- la N: teren proprietate publica neconstruit Nr. Cad. 64867
- la V: teren proprietate privata construit Nr. Cad. 64388
- la E : teren proprietate privata neconstruit Nr. Cad. 65161  
-Proprietar Cupet Eugen  
teren proprietate publica neconstruit-parcaje
- la S : teren proprietate privata construit Nr. Cad. 64996

3.2. Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legala si actul de autoritate al administratiei publice locale. Baza legala si actul de autoritate privesc atat

regimul tehnic si recomandarile speciale din viitoarele certificate de urbanism, cat si eliberarea viitoarelor autorizatii de construire in cadrul zonei.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

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

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol ( curti, gradini, strazi, locuri riverane etc. ) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin planșa de Reglementari – Zonificare functionala-U2.

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

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism ( vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U. )

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

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

Limitele de amplasare vor avea urmatoarele conditionari:

- Retragera de minim 12.25 m față de axul strazii Mihail Codreanu;
- Retragera de 2 m ( conform Codului Civil) față de limita posterioară de proprietate. Prin acordul notarial nr. 319/30.05.2017 se permite amplasarea constructiilor la 1 m de limita proprietatii;
- Retragera de 1 m față de limita din stanga a proprietatii- Prin acordul notarial nr. 718/09.10.2017 se permite amplasarea constructiilor la 1 m de limita proprietatii;

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Se accepta mansardarea. Beneficiarul poate executa o singura supraetajare, conform legii.

Etajele superioare pot iesi in consola pana la limitele stabilite conform acordurilor notariale.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

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

Pe terenul studiat, calea de acces va avea latimea de 3 m, corespondent unui singur sens de circulatie. Aceasta realizeaza accesul spre parcare subterana prevazuta cu bariera si semafor. Totodata, pentru dezvoltarea studiata, se va asigura accesul pietonal prin amenajarea a doua trotuare cu latimea de 1.30 m perpendiculare pe latura frontala a parcelei.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor ( vezi art. 25 din R.G.U. )
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragera constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

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

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitorul interesat, anterior obtinerii autorizatiei de construire.

Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.**

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incât sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii ( orientare, insorire, vanturi dominante ) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate si celor cu forme neregulate.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Parcajele:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane-P132/1993 si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr.5 din R.G.U.

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 30 % din suprafata de aliniament si cladiri
- Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala.

In cadrul bilantului teritorial al unei localitati se considera ca zona verde suprafetele ce depasesc 500 mp.

Imprejmuirile:

Pentru realizarea imprejmurilor se vor respecta de regula prevederile art. 35-R.G.U.

- Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejuriri: opace, transparente, decorative cu gard viu.

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Nu vor exista imprejuriri catre strada, proprietatea avand amenajari ce se vor desfasura ca o continuare a domeniului public.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;

### **CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 450,00 mp.

Intrucat zona nu necesita spatii speciale pentru diferite dotari si echipamente, si tinand cont de omogenitatea terenului si de suprafata, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Reglementarile zonei se pot studia si in planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

### **CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art. 1 – UTILIZARI ADMISE**

U.T.R.1 - Locuinte colective cu regim maxim de inaltime D+P+2E

Se permit urmatoarele functiuni:

- servicii, comert;
- amenajari aferente: platforme, cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje subterane si supraterane, spatii plantate etc.

##### **Art. 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

U.T.R.1 – se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale.

##### **Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE**

U.T.R.1 – se interzic urmatoarele :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC- genereaza un trafic important de persoane si marfuri, un program prelungit dupa orele 22.00 – produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici /zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
  - autobaze si statii de intretinere auto;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrari de terasament, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- U.T.R.1 – se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente care contravin cerintelor zonei protejate.

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

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

4.1 U.T.R.1 - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- in cazul constructiilor cuplate si izolate, o parcela are suprafata minima de 200 mp si o latime de minim 10,00 ml.
- in cazul locuintelor individuale mici formate din doua apartamente in cladiri cuplate sau izolate, o suprafata minima de 400 mp.
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea
- parcela este accesibila direct dintr-un drum public sau privat.

4.2 U.T.R.1 – se mentin dimensiunea si forma parcelarului initial, care este de 450.00mp.

### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

U.T.R.1 – retragerile de la aliniament:

- Retragerea de minim 12.25 m față de axul strazii Mihail Codreanu;
- Retragerea de 2.55 m față de limita estica de proprietate.

Amplasarea pe aliniament si retragerile sunt reglementate prin **avizul de oportunitate**.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Aliniamente stradale, conform plansei U 02 - Reglementari Urbanistice – Zonificare, elaborata in concordanta cu **avizul de oportunitate**.

- Retragerea de minim 12.25 m față de axul strazii Mihail Codreanu;
- Retragerea de 2 m față de limita posterioară de proprietate. Prin acordul notarial nr. 319/30.05.2017 se permite amplasarea constructiilor la 1 m de limita proprietatii;

- Retragerea de 1 m față de limita din stanga a proprietatii- Prin acordul notarial nr. 718/09.10.2017 se permite amplasarea constructiilor la 1 m de limita proprietatii;  
In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil realizat din strada Mihail Codreanu ce deservește parcela, dimensionat corespunzător, ce va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

7.2. Se va solicita de către administrația publică locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special :

- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platformelor carosabile, trotuarelor și a parcajelor auto.

## **ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

8.1. Stationarea vehiculelor se va face în parcare din subsolul clădirii.

Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

8.2. Stationarea vehiculelor va fi la minim 5.00 m față de ferestrele camerelor cu funcțiuni de locuit.

## **ARTICOLUL 9 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi cea prevăzută prin planul de Regulament:

U.T.R. 1 – înălțimea maximă admisibilă va fi de 3 niveluri supratereșne - fără a se calcula demisolurile, maxim 13,50 m de la +0.00m;

– cota ± 0.00 m poate fi la maxim +1.40m de la C. T. A.

## **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu cadrul natural.

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

10.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .



## **ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se va asigura respectarea prevederilor legislatiei in vigoare pentru a suplini lipsa unor retele functiunii de locuit. In cazul in care retelele edilitare nu exista, acestea vor fi extinse de catre investitorul interesat.

11.2 Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale sau electrice aeriene.

11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .

11.4 Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri,terase, copertine si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Se va asigura evacuarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje.

## **ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

12.1 U.T.R. 1– spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

12.2 Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

12.3 Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

## **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

13.1 U.T.R. 1 – se va mentine caracterul existent al parcelelor astfel:

– Nu vor exista imprejmuiiri catre strada, proprietatea avand amenajari ce se vor desfasura ca o continuare a domeniului public.

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

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI 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: maxim 43.87%.

Se va admite, de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT-ului numai in cazuri justificate, prin intocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislatiei in vigoare.

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

15.1 U.T.R. 1 - CUT maxim pentru inaltime de pana la D+P+2E = 1.44 mp ADC/mp

15.2 Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice cu respectarea legislatiei in vigoare ce se vor aviza si aproba in Consiliul Local Tomesti si Consiliul Judetean Iasi.

## **ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Tomesti, si cu acordul proiectantului.

## **SECTIUNEA IV**

### **ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.**

17.1 Se vor respecta recomandările si reglementările impuse de către detinatorii de utilitati si Consiliul Judetean Iasi privind tema de proiectare a prezentului P.U.Z.

*Intocmit,*  
arh. Alexandru Adina Diana

*Sef proiect,*  
arh. Lacatusu Ladislau