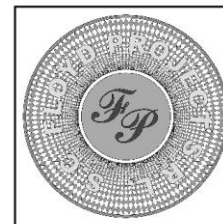


S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.

C.U.I. 16030636 - J22/11/06.01.2004
CONT BCR: RO69RNCB0175122837610001
CONT TREZORERIE: RO94TREZ4065069XXX016216
IASI, STR. CIURCHI, NR. 119B, BL. D3, ET. 1, AP. 3
tel. 0742645906, fax 0332143727, e-mail: floyd_project2004@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE POLIGON TIR, TIP "INDOOR"
SAT CHICEREA, NR. CAD. 65869, COM. TOMEȘTI**

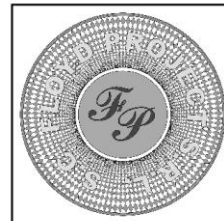
MEMORIU GENERAL

Beneficiar: Foca Victor

Martie 2021

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.

C.U.I. 16030636 - J22/11/06.01.2004
CONT BCR: RO69RNCB0175122837610001
CONT TREZORERIE: RO94TREZ4065069XXX016216
IASI, STR. CIURCHI, NR. 119B, BL. D3, ET. 1, AP. 3
tel. 0742645906, fax 0332143727, e-mail: floyd_project2004@yahoo.com



FOAIE DE SEMNATURI

Şef proiect:

ARH. FLORIN MREJERU

Urbanism:

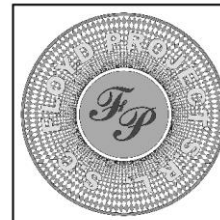
ARH. FLORIN MREJERU

Redactare:

ARH. FLORIN MREJERU

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.

C.U.I. 16030636 - J22/11/06.01.2004
CONT BCR: RO69RNCB0175122837610001
CONT TREZORERIE: RO94TREZ4065069XXX016216
IASI, STR. CIURCHI, NR. 119B, BL. D3, ET. 1, AP. 3
tel. 0742645906, fax 0332143727, e-mail: floyd_project2004@yahoo.com



CUPRINS

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Încadrare în localitate (planșa U0)
- 2.2. Descrierea zonei aferente PUZ
- 2.3. Prevederile regulamentului urbanistic - extras din PUG Iași (planșa U1)

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ÎN ZONĂ

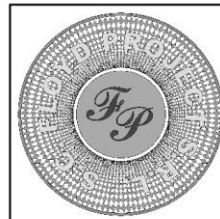
- 3.1. Analiza situației existente din punct de vedere funcțional
- 3.2. Analiza situației existente - fond construit
- 3.3. Analiza situației existente din punct de vedere geo-morfo-hidrogeologic
- 3.4. Analiza situației existente căi de comunicații
- 3.5. Analiza situației existente echipare tehnico–edilitară
 - 3.5.1. Alimentarea cu apa potabilă
 - 3.5.2. Canalizarea menajeră și pluvială
 - 3.5.3. Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.5.4. Alimentarea cu energie electrică
 - 3.5.5. Telefonie
- 3.6. Analiza situației existente din punct de vedere a mediului
- 3.7. Analiza situației existente – disfuncționalități
- 3.8. Analiza situației existente a regimului juridic al terenurilor

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL–URBANISTICĂ

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică
- 4.3. Descrierea soluției de realizare a rețelelor edilitare: apă-canal, energie electrică, gaze naturale
 - 4.3.1. Alimentare cu apă și canalizare - propunere
 - 4.3.2. Alimentarea cu căldură a imobilelor - propunere
 - 4.3.3. Alimentarea cu gaze naturale-propunere
 - 4.3.4. Alimentarea cu energie electrică - propunere
 - 4.3.5. Instalații de telecomunicații – propunere
 - 4.3.6. Instalații prin cablu TV - propunere
- 4.4. Organizarea circulației în incinta amplasamentului
- 4.5. Regimul de înălțime. Regimul de aliniere. Modul de utilizare a terenului
- 4.6. Tipul de proprietate
- 4.7. Circulația terenurilor
- 4.8. Bilanț teritorial

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.

C.U.I. 16030636 - J22/11/06.01.2004
CONT BCR: RO69RNCB0175122837610001
CONT TREZORERIE: RO94TREZ4065069XXX016216
IASI, STR. CIURCHI, NR. 119B, BL. D3, ET. 1, AP. 3
tel. 0742645906, fax 0332143727, e-mail: floyd_project2004@yahoo.com



MEMORIU GENERAL - PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE POLIGON TIR, TIP "INDOOR"

Proiectant general: SC Floyd Project SRL

Beneficiari: Foca Victor

Termen de predare PUZ: Martie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Documentația cuprinde Planul Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul satului Chicerea, comuna Tomești, T77, parcela: 1(4521/16), nr. cad. 65869 și va reprezenta instrumentul de lucru necesar atât administrației locale, cât și beneficiarilor în vederea investițiilor pe care și le-au propus în zonă.

Documentația stabilește, după o analiză detaliată din toate punctele de vedere, reglementările urbanistice referitoare la suprafața minimă a parcelei construibile, aliniamente ale clădirilor față de limitele parcelelor învecinate și căi de comunicație, regimul de înălțime, posibilitățile maxime de utilizare a terenului, aspecte arhitecturale și edilitare.

1.3. Surse de documentare

- planuri cadastrale și topografice-reactualizate;
- prevederile PUG;

- Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. com. Tomești;
- Studiu geotehnic;
- Plan topografic.
- elemente de recunoaștere a terenului.
- date preliminare furnizate de Agenția de Protecție a Mediului.
- date preliminare furnizate de deținătorii de utilități: Apavital, Delgaz, Telekom;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate (planșa U0)

Zona studiată se află în intravilan, în partea de Vest a satului Chicerea, la sud de drumul național DN 28. Accesul la teren se face prin DE 4521/17.

Conform PUG - com. Tomesti, zona cu care se invecineaza terenul studiat își va păstra funcția actuală, predominant rezidențială, cu locuințe individuale (planșa U2).

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona studiată se află în intravilan, în partea de Vest a satului Chicerea, la sud de drumul național DN 28. Accesul la teren se face prin DE 4521/17.

Vecinatăți:

- La sud cu drumul de acces DE 4521/17 și proprietatea lui Bacan Gheorghe, teren agricol
- La nord cu proprietatea lui Foca Victor, iaz
- La vest cu proprietatea lui Bacan Gheorghe, teren agricol
- La est cu proprietatea lui Botezatu Mihai, teren agricol

2.3. Prevederile Regulamentului General de Urbanism ale PUG lasi pentru zonele limitrofe PUZ - ului. (plansa U1)

Conform PUG-ului comunei Tomești, zona aflată în studiu este în intravilanul sat Chicerea, în UTR 3 – zonă de locuințe individuale.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Analiza situației existente din punct de vedere funcțional (planșa U2)

Caracterul zonei este dat de zona de funcțiuni destinate locuirii și serviciilor. Starea clădirilor existente este în general bună.

3.2. Analiza situației existente a fondului construit (planșa U2)

Fondul constituit din locuințe noi este reprezentat de construcții realizate după 1991 din materiale durabile: beton armat, zidărie de cărămidă sau cadre de beton armat și închideri exterioare din BCA. Unele dintre acestea adăpostind spații cu alta destinație decât locuințe – servicii, comerț. Regimul de înălțime a acestor construcții noi este în general parter și etaj, dar sunt și clădiri având parter, etaj și mansardă. Starea fizică a acestor construcții este foarte bună din punct de vedere al durabilității.

Din punct de vedere urbanistic frontul construit este relativ unitar (aliniere, regim redus de înălțime), prezentând însă distanțe între clădiri neuniforme, generate în special de lățimea proprietății.

3.3. Analiza geo - morfo - hidrologica

GEOMORFOLOGIC zona studiată se încadrează în:

- regiunea – Câmpia Moldovei
- subregiunea – Câmpia Jijiei Inferioare
- unitatea - Culoarul Bahlui
- subunitatea – Lunca Bahluiului la intersecția cu Podișul Sacovățului și Colinele

Dumești

GEOLOGIC zona este caracterizată de prezenta formațiunilor de vârstă sarmațiană și cuaternară.

SARMATIANUL - fundamentul zonei este reprezentat de argila mărnosă bazală, vânăta cenușie, prezenta la adâncimi de peste 16 m pe platou și la partea superioară a versantului, 12-14 m la partea medie a versantului de 10-11 m la baza versantului.

CUATERNARUL - acoperă sarmațianul

ANTECEDENTE TEREN

Accidente teren – umpluturi, hrube

Nu se semnalizează beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

Terenul studiat nu este în zonă cu alunecări de teren sau cu inundații.

CONSIDERAȚII PRIVIND

- seismicitatea amplasamentului

- adâncimea de înghet a amplasamentului

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu normativ P 100/92, rezultă pentru amplasament zona de seismicitate „ C ” , caracterizată prin:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,20

Tc - perioadă de colț = 1,00

Msk - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de înghet maximă a amplasamentului conform STAT 6054/77 este de 0,90 m de la suprafața terenului.

APA SUBTERANĂ

Conform STAS 3349/1-83 apa subterană nu prezintă agresivitate sulfatică.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual, condiționat de amenajările de suprafață în amplasament și vecinătăți. Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă și precipitații.

Având în vedere microrelieful zonei, se va adopta o sistematizare verticală judicioasă pentru a evita erodările sau inundarea, fenomene ce ar putea fi cauzate de apele meteorice, lucrări de sistematizare verticală care să asigure scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului.

Având în vedere natura terenului de pe amplasament, fundarea se va realiza în orizontul argilo-prafos existent sub umpluturi.

Săpăturile se vor realiza conform normativ C 169/88 pc. 4.16 și 4.29.

Săpăturile cu pereți verticali nesprîjiniți se pot executa cu adâncimi de până la

0,75 - 1,00 m în cazul terenurilor necoezive – umpluturi și argile prafoase

Săpăturile cu pereți în taluz se pot executa în orice fel de teren, cu respectarea următoarelor condiții :

- pământul să aibă o umiditate optimă de compactare de 12 -18% și să se asigure că aceasta să nu crească ;
- săpătura nu stă deschisă mult timp;
- panta taluzului săpăturii definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontala ($\text{tg } B = h/b$) să nu depășească valorile maxime admise pentru diverse categorii de pământuri ;
- adâncimea săpăturii până la 3 m;
- umpluturi - $\text{tg } B = h/b = 1 / 1,25$;
- argila prafoasă - $\text{tg } B = h/b = 1 / 0,75$.

Umpluturile ce se vor executa, se vor realiza cu pământ sortat, dispus în straturi elementare de 10–15 cm, care se vor compacta manual sau mecanic până la realizarea unei greutatei volumetrice în stare uscată de minim 16,5 KN / m².

Conform prevederilor Indicator Ts / 1991, pământul de pe amplasament, în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- umpluturi – poz. 20 - manual tare
 - mecanic categoria II
- argila prafoasă – poz. 16 - manual tare
 - mecanic categoria II (excavator).

Pe amplasamentul studiat se pot amplasa construcții cu regim D+P+1-2E, cu structura de rezistență – zidărie portantă, cadre de beton armat, mixtă sau ușoară, cu respectarea recomandărilor din prezentul studiu geotehnic.

Având în vedere prevederile N.P.074/2002 la următoarea fază de proiectare, se va întocmi studiu geotehnic la obiect.

Terenul studiat nu este în zonă cu alunecări sau cu inundații.

3.4. Analiza căilor de comunicație

Teritoriul studiat este la 400 m de D.N. 28 Iasi - Raducaneni - Albita.

Pentru a se încadra în reglementările specifice zonelor urbane, drumul de acces va necesita o lărgire la 8,00m. În acest scop, proprietarii vor renunța la terenul necesar pentru lărgirea drumului de acces.

Prin D.N. 28 se asigură legături cu satul Tomesti sim un. Iasi, (drum care are o stare foarte bună atât din punct de vedere al infrastructurii, cât și al îmbrăcăminții asfaltice

Pe D.N. 28, la 400 m de teren aferent PUZ se află trasee de transport în comun, trasee de autobuze aparținând unor firme privatei, care asigura legătura cu principalele puncte ale orașului.

3.5. Analiza echipării tehnico-edilitara

Pe D.N. 28, există rețea de distribuție a gazelor naturale – legată de sistemul de distribuție al municipiului Iași, cât și rețele electrice și de telecomunicații (telefonie și internet). Conducta de gaze naturale are un regim de presiune redusă de 0,8 – 1,8 bar și un diametru Dn 50.

3.6. Analiza elemente de mediu – extras PUG

Comuna Tomesti este situat la limita de S-E a câmpiei Moldovei, la zona de contact cu marginea de N-E a Podișului Central Moldovenesc.

În comuna Tomesti clima este temperat continentală, temperaturile maxime absolute au atins valori de 16,7°C iarna și 40°C vara, iar temperaturile minime absolute au atins valori de -30,6°C iarna și -6,3°C vara.

Umiditatea relativă medie multianuala este de 78%.

Regimul anual al precipitațiilor este de tip continental, maxima fiind în luna iunie - 784 mm și minima în februarie - 279 mm.

Precipitațiile solide pot cadea în medie 134 zile/an, grosimea maximă a stratului de zapada este, în medie, de 31 cm în lunile decembrie și ianuarie.

Din analiza vânturilor dominante rezultă că frecvența anuală cea mai mare o au vânturile din NV (22,8%) adică cele corespunzatoare orientării generale a reliefului. Larga deschidere spre lunca Prutului favorizează pătrunderea curenților de aer din E (14,5%).

Vânturile din N-V au viteze medii lunare între 4,9 m/s și 6,4 m/s.

Vânturile din E au viteze medii lunare care nu depasesc 3,5 m/s.

Viteza maximă de 22 m/s poate fi atinsă odată la 20 ani, cea de 40 m/s odata la 50 ani și de 48 m/s odată la 100 ani.

Deci viteza vânturilor este un factor de luat în seamă la amplasarea și proiectarea construcțiilor.

Prezența aglomerării urbane produce fenomenul complex de climă urbană care se materializează prin valori diferite ale temperaturii față de zonele periurbane, temperaturi minime atenuate, viteze mai mici ale vântului și deci frecvența mai mare a calmului atmosferic.

Comuna Tomesti este o zonă privilegiată din punct de vedere a mediului, cele trei componente ale sale fiind foarte puțin afectate:

- Aerul este poluat doar de traficul existent pe DN 28 – în special de traficul greu pe direcția Iași-Albita, autovehiculele datorită declivității șoselei fiind nevoite să meargă cu motoarele turate, cu consum mai mare de combustibili și deci cu degajare de noxe mai mare, în condițiile în care în general autovehiculele grele au motoare pe motorină și sunt depășite moral și fizic.
- Solul nu este poluat, în zona nefiind surse de poluare precum unități industriale, singurele surse de poluare fiind îngrășămintele pentru zonele cultivate, care datorită apelor pluviale pătrund adânc în sol, uneori chiar până la apele freatice, precum și praful de pe șoseaua Bucium rezultat în urma traficului, prin erodarea carosabilului datorită frecării anvelopelor de îmbrăcămintea asfaltică sau unele materiale de construcție (beton și nisip, balast mai ales) care cad din autovehicule prin înclinarea lor datorită pantei și datorită faptului că sunt supraîncărcate. Aceste particule poluează în prealabil aerul după care se depun pe sol.
- Solul se mai poluează și datorită materialelor antiderapante (amestec de nisip și sare) utilizate de municipalitate iarna și care odată cu topirea zăpezii sunt antrenate de autovehicule în aer, depunându-se în final pe sol, colmatând rețelele de canalizare.
- Solul se mai degradează și datorită torentelor de apă care vin de pe versanți când sunt precipitații abundente, precum și prin eroziunea malurilor parâiașului ce traversează terenul studiat prin PUZ, atunci când apele din precipitații formează mici torente.
- Apa de suprafață este prezentă numai când sunt precipitații mai abundente, iar apa subterană poate fi poluată fie de la îngrășămintele chimice care datorită apelor pluviale pătrund adânc în sol, fie de la fosele pentru rezidurile menajere aferente locuințelor existente, care nu sunt amenajate corespunzător, pentru a nu permite exfiltrarea rezidurilor în sol, precum și pentru a permite vidanșarea periodică a resturilor menajere.

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) care s-a avut în vedere la întocmirea prezentului studiu.

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă 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.

În cadrul zonei nu s-au semnalat probleme care să constituie riscuri de protecția mediului.

Datorită faptului că zona studiată, prin caracterul ei rezidențial, nu pune probleme speciale, nefiind vorba nici despre riscuri naturale antropice, nici despre echipări edilitare cu riscuri, nici despre valori de patrimoniu și nici despre un potențial balnear și turistic, nu este necesară includerea în prezenta documentație a unei analize de evaluare a impactului asupra mediului, prevederile Ordinului comun și ale Ghidului său de aplicare referindu-se la situații deosebite.

3.7. Analiza disfuncționalităților

Conform analizei zonei studiate și a prevederilor PUG - cadru, com. Tomesti, disfuncțiile sunt:

- grad redus, spre mediu de poluare a aerului și solului datorat traficului intens, dar mai ales a celui greu, de intrare și ieșire din municipiu, prezenta stației de distribuție a carburanților, sursa de atracție pentru autovehicule, deci de poluare cu noxe, praf, etc.;
- poluare sonoră în special a autovehiculelor grele;
- prezenta unor curenți de aer pe valea dintre cele două dealuri, dar în special în zonele de înălțime maximă, datorită lipsei unei vegetații înalte mai consistente;

- spații plantate cu arbori insuficiente, deși teren rezervat există, în detrimentul terenurilor cultivate cu vie;
- lipsa unor dotări de folosință zilnică (comert cu produse alimentare; servicii, culte) în apropiere sau insuficient dezvoltate în zonă;
- prezența a numeroase construcții uzate din punct de vedere fizic (structură, finisaje) sau moral;
- prezenta unui complex de argile prăfoase sensibile la umezire, cu lentile de nisip, pietriș, pământuri calcaroase ce fac dificilă fundarea, condiționată și de declivități;
- transport în comun cu funcționare defectuoasă (viteza redusă, trasee insuficiente și legături cu transbordare spre mun. Iasi, etc.);

3.8. Analiza situației juridice a terenurilor

Conform Contractele de vânzare-cumpărare beneficiarii dețin un teren cu suprafața de 700,00 mp situat în satul Chicerea, având dimensiunile, vecinătățile și identificarea cadastrală conform Planului topografic avizat de OCPI.

Parcelele învecinate sunt deținute de persoane fizice și juridice.

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL –URBANISTICĂ

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentei documentații, pentru PUZ, a fost elaborată de către proiectantul general, în baza:

- datelor furnizate de către beneficiar,
- prevederile Planului Urbanistic General al Com. Tomesti, în vederea stabilirii variantei de organizare a teritoriului, ținându-se seama de condițiile existente, de cadrul construit existent, de relief.

Prin tema de proiectare s-au stabilit în principiu:

- condiții de conformare a parcelelor;
- condițiile de amplasare, regimul de înălțime și conformare a clădirilor;
- asigurarea tuturor utilităților necesare;
- asigurarea accesului carosabil la amplasament;

- posibilitățile maxime de utilizare a terenului, urmând ca acestea să fie detaliate în urma analizei existentului și a concluziilor rezultate.

4.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

Construcțiile propuse vor avea următoarea funcțiune: Poligon Tir

La construcțiile propuse suprafața construită va reprezenta cca. 30% din suprafața terenului. Regimul de înălțime propus va fi de P+1. Se propune o retragere minimă față de stradă 7,90 m. Posterior se propune ca retragerea să fie de 2,0 m. Retragerile laterale vor fi de 3,00 m în partea de vest și 11,00 în partea de est.

Sistematizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice din vecinătatea obiectivului care va fi protejat pe conturul exterior de trotuare de beton de minim 1,0 m lățime.

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare și plăcute se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat.

Conform normativului P100/92, perimetrul în care este situată construcția se afla în zona seismică de calcul C, având coeficientul seismic $K_s=0,20$ și perioada de colț $T_c=1,00$ sec (echivalent cu gradul VIII – MSK)

Având în vedere tema program, concluziile rezultate în urma analizei situației existente, principiile organizatorice și compoziționale în vederea întocmirii **Planului Urbanistic Zonal**, zona studiată va o Unitate Teritorială de Referință:

- **UTR 1** – Poligon TIR, cu parter și 1 etaj.

4.3. Descrierea soluției de realizare a rețelelor edilitare: apa-canal, energie electrică și gaze naturale

4.3.1. Rețele apă și canalizare - propunere

4.3.1.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe DN 28 cu extinderea ei în zona amplasamentului studiat.

Soluția de racordare la rețelele existente va fi analizată împreună cu deținătorul acestora, respectiv Apavital Iași.

În proiectarea noii rețele de distribuție se va avea în vedere și echiparea cu hidranți exteriori pentru caz de incendiu. Deasemenea, pe fiecare bransament se vor prevedea cămine de vane și contor.

4.3.1.2. Canalizare ape uzate

Ținând seama de situația existentă și de variantele propuse pentru alimentarea cu apă, pentru canalizarea apelor uzate se propun realizarea colectorului în DN 28 cu realizarea unei ramificații pentru locuințele din zona studiată.

Apele pluviale colectate din incinte se vor deversa la rigolele și șanțurile de scurgere. Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), în baza acordurilor de la deținătorii de utilități Apavital Iași) și de la instituțiile specializate ale statului (Agenția de protecție a Mediului, etc).

4.3.2. Alimentarea cu caldura - propunere

Soluția propusă este cea cu centrale termice proprii prevăzute cu cazane cu arzătoare pe gaze naturale. Se impune realizarea extinderii conductei de distribuție a gazelor naturale din DN 28 până în zona amplasamentului studiat.

Necesarul de energie termică va sta la baza necesarului de combustibil și a debitelor de combustibili necesari. Pentru asigurarea confortului termic, pereții noilor clădiri se recomandă să fie realizați din zidărie de BCA de 35 cm grosime sau similar, pentru a realiza un coeficient de transmisie a căldurii optim ($K=0,7$ Kcal/mp.h.grd.), tâmplărie geam termopan ($K= 1-1,5$ Kcal/mp.h.grd.), izolarea sarpantei cu 10 cm vată minerală ($K= 0,25$ Kcal/mp.h.grd.).

În încăperi, pentru realizarea confortului termic și pentru economisirea energiei se recomandă utilizarea robineților termostatici. Soluțiile definitive pentru alimentarea cu energie termică vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), în baza acordurilor de la deținătorii de utilități (Delgaz Grid Iasi) și de la instituțiile specializate ale statului.

4.3.3. Rețele de gaze naturale - propunere

În conformitate cu H.G.R. 623/93, noii consumatori vor putea beneficia din cotele aprobate pentru Com. Tomesti de cote aprobate astfel:

- pentru preparare hrană – mașini de gătit tip aragaz – 0,67 Nmc/h. familie ;
- pentru încălzire cu centrală proprie : 2,0 Nmc/h. familie ;

Alimentarea fiecărui imobil în parte se va realiza prin :

- extindere rețea distribuție gaze naturale 2" (57x4mm) subteran la subtraversare DN 28 și aerian la limita proprietăților;
- branșamente 1" (34x3,5mm) ;
- post de reglare-măsurare la limita proprietății;
- instalație de utilizare.

Postul de reglare-măsurare amplasat la limita proprietății va cuprinde un regulator de uz casnic de 6 Nmc/h și un contor volumetric de 6,0 Nmc/h. Instalația de utilizare exterioară și interioară va asigura legătura între punctul de măsură și locul de utilizare a gazelor naturale, inclusiv focarul și coșul de evacuare a gazelor arse. Instalația de utilizare se va monta aparent.

Se recomandă utilizarea cazanelor de tip mural (variantă gaze naturale) cu randamente mai mari de 90%. Odată cu aprobarea cotei de combustibil gaze naturale este necesară și verificarea capacității conductei de distribuție la care se vor racorda noii consumatori. Soluțiile definitive privind alimentarea cu gaze naturale vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), în baza acordurilor de la deținătorii de utilități (Delgaz Grid Iași) și de la instituțiile specializate (Agenția de protecție a Mediului, etc). Deoarece realizarea acestor rețele presupune un efort financiar mare, se recomandă cooperarea tuturor beneficiarilor acestor lucrări.

4.3.4. Alimentarea cu energie electrică - propunere

Pentru viitoarele construcții se propune extinderea rețelelor existente și realizarea de branșamente electrice individuale monofazate, în execuție aeriană de la rețea până la blocul de măsură și protecție prevăzut pentru fiecare clădire. Clădirea va avea executate instalații de iluminat de 2 circuite de 4,5 de priză c.p. Protecția se va realiza printr-un tablou electric la interior cu întrerupătoare automate de 10,16 A.

În vederea îmbunătățirii sistemului de alimentare cu energie electrice se propune verificarea capacității rețelelor din zona pentru preluarea noilor consumatori și verificarea

posturilor de transformare. Soluțiile definitive privind alimentarea cu energie electrică vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), în baza acordurilor de la deținătorii de utilități (Delgaz Grid Iași) și de la instituțiile specializate ale statului.

4.3.6. Instalații prin cablu TV și internet - propunere

În zona studiată se propune extinderea rețelelor cablu TV și internet, montat aerian, susținut pe elementele de construcție a locuințelor și pe stâlpii de iluminat exterior. Proiectantul de specialitate și executantul va alege traseele astfel încât să aibă un aspect corespunzător, și să coordoneze și sistematizeze rețelele funcție de celelalte rețele edilitare din zonă.

4.4. Organizarea circulației în incinta amplasamentului

Legătura zonei studiate cu orașul se face prin DE 4521/17, ce debusează în DN 28 și care are 208 m. lungime și 4,0 m. lățime, care va fi lărgită și va avea următoarea secțiune: carosabil 7,0 m bordat pe o parte de un trotuar de 1,0 m lățime.

Pe parcela se vor amenaja 10 locuri de parcare pentru autoturismele personale (deschise sau închise).

4.5.. Regimul de aliniere. Modul de utilizare a terenului

La construcția propusă suprafața construită va reprezenta cca. 30% din suprafața terenului. Regimul de înălțime propus va fi de P+1. Se propune o retragere minimă față de stradă 7,90 m. Posterior se propune ca retragerea să fie de 2,0 m. Retragerile laterale vor fi de 3,00 m în partea de vest și 11,00 în partea de est.

Modul de utilizare a terenului se va detalia prin Regulamentul Local de Urbanism și planșa U3.

4.6. Tipul de proprietate

Regimul juridic al terenurilor în limita PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice.

În zonele limitrofe PUZ – ului terenul este în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, aparține domeniului public (strazi, trotuare).

4.7. Circulatia terenurilor

În zona luată în studiu, este necesară o circulație a terenurilor, în sensul trecerii în domeniul public a terenului necesar lățirii drumurilor existente de la 4 m la 8 m.

4.8. Bilant teritorial

Zona luată în studiu are o suprafata totala de 700,00 mp și după amenajare va cuprinde:

- suprafata de teren aferentă trotuarelor și aleilor din incintele locuințelor - 350,00 mp.
- suprafata de teren aferentă cladirii – 210,00 mp.
- suprafata de teren aferentă spațiilor verzi – 140,00 mp.

Unitati functionale	Existent		Propus	
	M	%	M	%
Constructii	-	-	210.00	30,00
Terenuri libere	700,00	100,00	-	-
Drumuri, alei, trotuare	-	-	350,00	50.00
Spatii verzi	-	-	140.00	20.00
TOTAL	700,00	100,00	700,00	100,00

Întocmit

arh. FLORIN MREJERU