



---

BIRO U INDIVIDUAL DE ARHITEC TURA

A R H I T E C T

L A D I S L A U L A C A T U S U

---

AUT.NR.72/2005 OAR IASI TEL.0744.581099:fax. 0332 814211 / e m a i l : a r h i s . l i n e @ g m a i l . c o m

---

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ÎNTOCMIRE P.U.Z. + R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII**

**în sat Tomești, comuna Tomești, identificat prin nr. cad. 64443**

**BENEFICIARI:  
TIMOFTE ȘTEFAN, TIMOFTE DIANA OTILIA**

Data  
-2018 -

## **FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**

*PROIECTAT ȘI DESENAT:*

**arh. Ladislau Lăcătușu**

*ECHIPARE EDILITARĂ:*

**ing. George Ciolacu**

*TOPOMETRIE:*

**ing. Dorin-Iulian Frunză**

*GEOTEHNICĂ:*

**ing. Alexandru Vosniuc**

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

### • Volumul 1. – Memoriu de prezentare

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

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

### • Volumul 2. – Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

#### **Capitolul I – dispoziții generale**

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

#### **Capitolul II - reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

#### **Capitolul III – zonificarea funcțională**

11. Unități și subunități funcționale

#### **Capitolul IV – prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

## B. PIESE DESENATE

- Plansa U0 - **Plan de încadrare în teritoriu (extras din Regulament P.U.G.)**
- Plansa U01 - **Plan de încadrare în zonă corelat cu investiția propusă**
- Plansa U1 - **Situația existentă**
- Plansa U2 - **Reglementări urbanistice - zonificare**
- Plansa U3 - **Reglementări echipare edilitară**
- Plansa U4 - **Proprietatea asupra terenurilor**
- Plansa U5 - **Ilustrarea urbanistică**

# ***Volumul 1 - Memoriu de prezentare***

## **1. Introducere**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării: **Intocmire P.U.Z. + R.L.U. – Construire locuințe colective, spații comerciale și prestări servicii**
- Beneficiari: **Timofte Ștefan, Timofte Diana Otilia**
- Proiectant general: **arh. Ladislau Lăcătușu**
- Colaboratori: **ing. George Ciolacu, ing. Dorin-Iulian Frunză, ing. Alexandru Vosniuc**
- Data elaborării: **2018**

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

Planul Urbanistic Zonal acoperă toate zonele funcționale ale unei localități, fața de funcțiunea predominantă a zonei ce face obiectul PUZ, documentația vizând și funcțiuni precum locuire, producție, depozitare, instituții general, publice și private. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte. Planul urbanistic zonal, ca fază premergătoare a realizării proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C., care va prelua și va respecta elementele din reglementările urbanistice aprobate.

Lucrarea de față urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului în zona studiată, precum și stabilirea regulamentului de urbanism, pentru LC locuințe colective mijlocii cu P+4 niveluri. Terenul studiat este situat în intravilanul satului Tomești, comuna Tomești, județul Iași și este proprietatea beneficiarilor Timofte Ștefan, Timofte Diana Otilia.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, dezvoltarea urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se stabilirea regulamentului de urbanism pentru construirea unor imobile de locuințe, respectiv Lc.

Obiectul lucrării „Intocmire P.U.Z și R.L.U. – Construire locuințe colective, spații comerciale și prestări servicii”, constă în schimbarea funcțiunii de zonă industrială (I) din UTR 10 în zonă de locuințe colective (Lc) și spații comerciale, prestări servicii și funcțiuni complementare din intravilanul existent conform PUG Tomești al satului Tomești, comuna Tomești, județul Iași și stabilirea de indicatori urbanistici pentru obiectivul de investiție propus.

Prin prezenta documentație, conform cerințelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafețe de teren liber, în vederea construirii a două locuințe colective în regim P+4E, prevăzute parțial cu spații comerciale și prestări servicii la parter și anexe aferente funcțiunii de locuire, iar la baza ei stă certificatul de urbanism și avizul de oportunitate eliberate de Primăria Comunei Tomești beneficiarilor.

### **1.3. Surse de documentare**

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume Planul de Amenajare al Teritoriului județului Iași și Planul Urbanistic General al Comunei Tomești, aprobat prin HCL nr. 70/07.10.2014.

Au fost cercetate o serie de materiale întocmite de autoritățile locale cum ar fi: Strategia de dezvoltare durabilă a județului Iași - 2001, document consultativ elaborat în colaborare cu Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare și Centrul Național de Dezvoltare Durabilă România, Studiu AGER, Studiul de fundamentare - Evoluția localității - 1996, elaborat de S.C. URBIS 90 Iași.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind întocmite următoarele documentații:

- Planul topografic ce prezintă situația actuală, tipologia și dispunerea loturilor față de drumul de acces principal, căile de acces și construcțiile existente în zona studiată;
- Planurile de amplasament și delimitare a bunurilor imobile;
- Studiu geotehnic;
- Plan urbanistic general al Comunei Tomești aprobat cu HCL nr. 70/07.10.2014

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### Date privind evoluția zonei studiate prin PUZ

Zonele limitrofe municipiului Iași, printre care și Comuna Tomești, sunt într-o continuă dezvoltare urbanistică în ultimii 10 ani, un număr mare de terenuri fiind introduse în intravilan prin P.U.Z.-uri, în vederea construirii de locuințe individuale și colective, acestea transformând terenurile studiate prin documentațiile urbanistice în zone preponderent rezidențiale, de locuințe și funcțiuni complementare, implicit extinderea de utilități.

Terenul studiat prin prezentul plan urbanistic zonal, în suprafață totală de 3800 mp, este situat în intravilanul satului Tomești, comuna Tomești, județul Iași, fiind identificat prin nr. cad. 64443.

Necesitatea de extindere a zonei locuibile a dus la ocuparea terenurilor aferente comunei Tomești cu măsurile necesare de scoatere de sub influența factorilor restrictivi (inundabilitate, instabilitatea versanților, etc), precum și cu extinderea rețelelor tehnico-edilitare și cu amenajarea căilor de acces corespunzătoare traficului auto și pietonal actual.

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

Dată fiind cererea tot mai mare de locuințe sau loturi destinate construcției de locuințe, a apărut nevoia extinderii limitei intravilanului localității, în prezent urmărindu-se transformarea zonei din jurul amplasamentului studiat prin PUZ în cartier rezidențial.

Investiția propusă se încadrează în caracteristicile principale ale zonei studiate (cea de locuire), fiind în proximitatea blocurilor P+4E, a grădiniței, însă se constată două importante disfuncționalități și anume: drumurile sunt încă neamenajate iar accesul la locuințele existente sunt nesistematizate și nu sunt amenajate trotuare.

#### Potențialul de dezvoltare

Zona studiată prin prezentul plan urbanistic zonal, în suprafața de 3800 mp, împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, constituie un areal în curs de dezvoltare. Terenul are o pantă ușoară, favorabilă construcției de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare, este orientat favorabil din punct de vedere al punctelor cardinale, are legături foarte bune cu municipiul Iași prin drumul județean DJ 248D (calea Tomești) și beneficiază de rețelele edilitare.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

#### Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat are acces din drumul asfaltat DJ 248D (calea Tomești) și din str. Mihail Codreanu. Terenul proprietate în suprafața de 3800 mp, identificat prin nr. cad. 64443 este proprietatea beneficiarului Timofte Stefan în baza Contractelor de vânzare-cumpărare nr 402 și 403 din 07.05.2018, actualmente cu categoria de folosință arabil. Terenul studiat prin PUZ este neîmprejmuit și liber de construcții, iar ca vecinătăți se învecinează cu terenul grădiniței și a școlii din Tomești și cu blocurile de locuințe în regim P+4E. Conform Planului urbanistic general aprobat prin HCL Tomești nr. 70/07.10.2014, terenul este amplasat în zona industrială, sunt prezente toate utilitățile (energie electrică, gaze naturale, telefonie, canalizare și apă potabilă, așa cum reiese din Certificatul de urbanism nr. 135/25.06.2018 emis de primăria comunei Tomești.

Suprafața studiată se învecinează:

- la nord - 5.00 m, proprietate privată, terenuri libere de construcții
- la sud - 10.00 m str. Mihail Codreanu, blocuri P+4E la o distanță de 40 m de locuințele colective propuse

- la est - 12.00 m, DJ 238D (calea Tomești);
- la vest - 5.00 m, teren școală și grădiniță, clădirea grădiniței la o distanță de 20 m de locuințele colective propuse

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Folosința actuală a terenului este teren neconstruit, categoria de folosință arabil.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de prezenta tuturor rețelelor edilitare, de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, apă, a rețelei de telefonie și a sistemului de canalizare stradală.

Instituțiile de interes general (primărie, pompieri, poliție, spital, școală) se află în zona centrală a comunei Tomești, la o distanță de aproximativ 3 km de amplasamentul studiat prin PUZ.

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

#### Relief

Situat în partea de nord-est a României, județul Iași este mărginit la vest de râul Moldova și la est de râul Prut. Cu o suprafață de 5476 km<sup>2</sup>, Iașul este un județ nmediu ca întindere, reprezentând 2,3% din suprafața țării (ocupând locul 23 între celelalte județe ale României). Relieful județului este deluros. Partea centrală și nord-estică este dominată de dealuri și podișuri interfluviale joase, udate de râurile Bahlui și Jijia, având versanți afectați de alunecări de teren și lunci inundabile. Partea de vest cuprinde culmi deluroase și platouri înalte (de peste 400 m), având și zone reprezentate de luncile râurilor Siret și Moldova. Partea de sud are un relief înalt și masiv (350-450 m), străbătut de afluenții râurilor Bârlad și Vaslui.

Din punct de vedere geomorfologic, județul Iași este situat în Culoarul Bahluiului, subunitatea Terasa Superioară, parte a unității Câmpia Jijiei Inferioare, la limita de sud-est al subregiunii Câmpia Moldovei, parte a regiunii Podișul Central al Moldovei.

Amplasamentul studiat este situat în proximitatea a municipiului Iași și are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări, iar construcțiile din zonă nu au degradări determinate de instabilitatea terenului.

Principalele categorii de relief sunt reprezentate de forme structurale, sculpturale și de acumulare. Relieful structural este generat în principal de alcătuirea și structura geologică, fiind reprezentat prin platouri structurale și custe. Relieful sculptural este constituit din interfluvii sculpturale și versanți. Relieful de acumulare este reprezentat prin lunci și terase.

Relieful de pe amplasamentul studiat prin prezentul plan urbanistic zonal este de tip structural.

#### Clima

Clima are un pronunțat caracter temperat-continental de nuanță excesivă, cu ierni moderat reci și veri secetoase. Diferențele de temperatura dintre orașul "cald" și zona înconjurătoare mai rece, determină mișcări ale aerului sub forma de briză.

Temperatura medie anuală este de +9,6° cu un maxim mediu în iulie de +28,5° și un minim mediu în octombrie de - 6,3°. Valorile extreme ale temperaturii au fost de +40° vara și -30,4° iarna.

Umiditatea relativă medie este de 78%.

În ceea ce privește direcția vânturilor se constată ca direcția dominantă ca frecvență este nord-vest (22,8%), celelalte direcții având o participare procentuală mai redusă.

Acestea au o importanță deosebită în dispersarea și îndepărtarea impurităților. La aceasta contribuie și viteza vânturilor, care pe direcția dominantă ating 6,4 m/s.

#### Condiții geotehnice

În baza prevederilor N.P. 074/2014 și la solicitarea beneficiarilor s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Terenul este înclinat, având o pantă medie de 7%.

Pe amplasamentul studiat s-au efectuat trei foraje ø 4" și un sondaj deschis până la adâncimea de 7,00 m. Pe baza cercetărilor efectuate în laborator se evidențiază stratificația terenului, detaliind straturile interceptate și precizând starea fizică a pământurilor.

Sintetizând, stratificația existentă pe amplasament se poate rezuma:

-în suprafață, sub un strat de sol vegetal în grosimi de 0,60-0,80 m, se găsește un strat de argilă prăfoasă loessoidă, galbenă, plastic vârtoasă, sensibil la umezire, cu compresibilitate mare, strat în care s-au oprit

prospecțiunile la adâncimea de 7,00 m în forajele F1 și F2. În forajul F3 la adâncimea de 3,20 m se întâlnește un strat de argilă plastic vârtoasă, strat în care s-au oprit prospecțiunile la adâncimea de 7,00 m; -stratul de bază este constituit din argila marnoasă, vânăță, cenușie, situată la adâncimi de 20,00 ... 22,00 m de la nivelul terenului cu un orizont degradat de circa 3,00 ... 5,00 m.

Apa subterană nu s-a interceptat în foraj la adâncimea de 7,00 m de la nivelul terenului natural.

Sensibilitatea la umezire a pachetului loessoid, cât și adâncimea până la care prezintă această sensibilitate, au fost puse în evidență prin determinări conform normativ NP125/2010, fapt ce atestă un teren mediu sensibil la umezire gr. A.

Având în vedere prevederile Normativului NP 074/2014 s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție-teren, punctajele atribuite fiind următoarele:

1. condiții de fundare – teren mediu pamant sensibil la umezire gr. A	6 puncte
2. apa subterană la adâncimi mari fără epuizmente	1 punct
3. construcții de importanță normală	3 puncte
4. vecinătăți fără riscuri	1 punct
5. valori seismice conform P100/2013 $a_g=0,25g$ ; $T_c=0,7s$	2 puncte
<b>Total</b>	<b>13 puncte</b>

## RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIA GEOTEHNICA 2.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurate, nu este supus inundațiilor, viiturilor de apă din precipitații și nici alunecărilor de teren.

Conform normativului P 100-2013 amplasamentul studiat face parte din zona seismică « C »

- coeficient seismic  $K_s = 0,25$
- perioada de colț  $T_c = 0,7 \text{ sec}$
- grad seismic echivalent = VIII

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054 /77, este de 0,90 m de la suprafața terenului. Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” indicativ CR1-1-3/2012, din punct de vedere al încărcării din zăpadă, valoarea încărcării normale fiind de 2,5 kN/mp, IMR=50 ani. Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” indicativ CR1-1-4/2012, din punct de vedere al încărcării din vânt, valoarea presiunii bazată pe viteza mediată pe 10 min, având 50 ani interval mediu de recurență este de 0,70 kPa, corespunzând unui interval de mediere a vitezei vântului pentru 10 min cu viteza caracteristică de 41 m/s.

Având în vedere amplasamentul studiat, cât și localizarea acestuia în teritoriu, se trage concluzia că amplasamentul are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual.

Așadar, amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor de apă din precipitații sau alunecărilor de teren.

## 2.4. Circulația

Principala cale de comunicație din zona este drumul aflat în partea de est a terenului, DJ 248D (Calea Tomești) asfaltat, care face legătura între satele Tomești și Holboca, cu doua benzi de circulație, având o lățime de 7.00 m (partea carosabilă) ce va fi largit la 10 m (8 m carosabil și trotuare pe ambele părți).

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- trotuarele sunt neamenajate;
- absența iluminatului public duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiată;
- existența unei rețele de electricitate dezafectate pe terenul studiat.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupa zona studiată

În prezent, terenul studiat are categoria de folosință arabil, având o suprafață de 3800.00 mp și nu este ocupat de nicio construcție. Zona studiată se află situată în intravilanul satului Tomești, comuna Tomești, județul Iași, în imediata proximitate a cartierului de blocuri P+4E de la Tomești. Aceasta zonă de terenuri intravilane, se apreciază a fi oportună pentru construirea de locuințe colective, având în vedere condițiile favorabile pe care le întrunesc majoritatea terenurilor destinate construcțiilor.

Relaționări între funcțiuni

La momentul elaborării planului urbanistic zonal, pe terenurile vecine amplasamentului studiat sunt construcții de locuințe colective la distanțe de 30 m. Prevederile aprobate prin PUG-ul comunei Tomești sau prin PUZ-uri aprobate anterior prevad realizarea de locuințe și alte funcțiuni complementare activității de locuit, fapt care este în concordanță cu investiția propusă prin acest plan urbanistic zonal.

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

Procentul de ocupare al terenurilor din vecinătate este de 60%, conform documentațiilor urbanistice aprobate de primăria comunei Tomești.

Amplasamentul studiat, în suprafața de 3800 mp, prin prezenta documentație de plan urbanistic zonal este liber de construcții (P.O.T = 0,00%).

#### Aspecte calitative ale fondului construit

Locuințele colective existente în vecinătate au o structură mixtă cu diafragme din beton armat, cu acoperisuri tip terasă. Construcțiile sunt relativ noi, cu finisaje exterioare de calitate.

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

Zona aflată în vecinătatea amplasamentului studiat prin prezentul plan urbanistic zonal dispune de spații comerciale și de prestări servicii, iar instituții de interes general precum grădinița, școala, biserica, biblioteca comunală sunt situate la o distanță de aproximativ 500 m, în timp ce primăria, pompierii, poliția sunt situate în zona centrală a comunei Tomești, la o distanță de aproximativ 1.5 km.

#### Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are categoria arabil (3800,00 mp) iar la verificarea amplasamentului s-a constatat ca este acoperit de vegetație de talie joasă.

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

Nu este cazul

#### Principalele disfuncționalități

Se constată absența iluminatului public duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiată.

## **2.6. Echiparea edilitară**

### Alimentarea cu apă

Zona dispune de rețea publică de distribuție a apei OL Ø 500 mm, existentă, amplasată în spațiul verde adiacent drumului public Tomești-Holboca, aflată în partea estică a terenului, conform avizului de principiu Apavital S.A. nr. 54865/28.11.2018.

### Canalizare

Zona dispune de rețea publică de canalizare stradală menajeră B Ø 500 mm existentă, amplasată în spațiul verde adiacent drumului public Tomești-Holboca, aflată în partea estică a terenului, conform avizului de principiu Apavital S.A. nr. 54865/28.11.2018.

Zona dispune de rețea publică de canalizare pluvială B 166/2200 mm existentă, amplasată în limita proprietății imobilului, aflată în partea nordică a terenului, conform avizului de principiu Apavital S.A. nr. 54865/28.11.2018.

### Alimentarea cu energie electrică

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu energie electrică, aflate în partea de est și sud a terenului. Se propune racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

### Telecomunicații

Zona studiată dispune de rețele și echipamente de comunicații. Se propune racordarea la rețeaua de telecomunicații în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

### Gaze naturale

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu gaz natural aflată în partea de sud a terenului. Se propune racordarea la rețeaua de gaze naturale în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

### Principalele disfuncționalități

Cele mai importante disfuncționalități care pot apărea în ceea ce privește echiparea edilitară este existența o constituie subdimensionarea rețelelor de apă și de canalizare stradală, dar și scăderea presiunii gazelor naturale în timpul consumului de vârf, când temperaturile exterioare sunt foarte scăzute. Acestea pot fi contracarate printr-o redimensionare adecvată a rețelelor de apă și canalizare dacă furnizorul o



consideră necesară în urma elaborării unui proiect de specialitate, iar în ceea ce privește lipsa factorului termic în perioadele de consum maxim de gaze naturale, acesta se poate suplini prin folosirea energiei electrice, prin dimensionarea corespunzătoare a racordurilor electrice.

## **2.7. Probleme de mediu**

### **Relatia cadru natural - cadru construit**

Cadrul natural este definit de climă, vegetație, relief, vânt, iar cel construit este definit de construcții cu funcții diverse, circulații auto și pietonale, echipări edilitare, etc., acestea două fiind strâns legate și în relație de interdependență. Pe terenul studiat prin prezentul plan urbanistic zonal, cadrul predominant este cel natural, neamenajat.

Amplasamentul studiat prin PUZ este neconstruit, iar cadrul natural este de vegetație de talie joasă. Zonele învecinate au densitate mare în ceea ce privește construcțiile.

**Concluzii:** Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice** Terenul studiat nu se află într-o zonă protejată. Nu există riscuri naturale și antropice asupra zonei studiate.

**Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona** În cadrul zonei studiate prin prezentul plan urbanistic zonal se constată că, în cadrul sistemului de comunicații, drumul de acces asfaltat este de 7.00 m, iar echiparea edilitară necesită extindere de rețele, precum și devierea de rețea de electricitate dezafectată aflată pe teren, dacă furnizorul de utilități decide acest lucru.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear și turistic.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Primăria comunei Tomești dar și populația impun necesitatea dezvoltării zonei studiate cu funcțiuni de locuire și servicii, considerând că face parte din zona economică de dezvoltare a comunei Tomești, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei. Beneficiarii au optat pentru UTR LC – locuințe colective mijlocii cu înălțime de maxim P+4E. Funcțiunea propusă se încadrează în caracterul zonei. Din discuțiile cu populația și din semnalele transmise administrației locale, au rezultat următoarele necesități și opțiuni relevante pentru proiectul de față:

- valorificarea superioară a terenurilor;
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitară;
- transformarea calitativă a rețelelor stradale și îmbunătățirea platformelor și a căilor de circulație;

În consecință, administrația publică locală a răspuns solicitărilor populației prin extinderea continuă a zonelor rezidențiale, pentru necesitățile de construire ale acestora și a viitoarelor dezvoltări economice a localității.

Opțiunea populației ce locuiește în zona limitrofă amplasamentului studiat este favorabilă dezvoltării urbanistice. Consultarea s-a realizat prin afisarea unui panou de prezentare la sediul Primăriei comunei Tomești, afișarea pe site-ul propriu al instituției a proiectului de hotărâre și primirea eventualelor propuneri sau păreri ale locuitorilor din zonă. La amplasament au fost amplasate două panouri de prezentare a intenției beneficiarului de întocmire a Planului Urbanistic Zonal.

Astfel, elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va realiza ținând seama de toate informațiile venite de la populație și de la instituțiile publice.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

- pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității;

- se pot realiza extinderile, bransamentele si racordurile la retelele edilitare existente în zona;
- se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare – gaz, electricitate, apa si canalizare.

De asemenea, au fost constatate și o serie de disfuncționalități care vor fi luate în considerare la elaborarea planului urbanistic zonal, urmărindu-se continuarea dezvoltării urbanistice a zonei, beneficiile fiind nu numai pentru investitori, ci și pentru locuitorii care își desfășoară activitatea în vecinătatea amplasamentului studiat. Din punct de vedere al accesibilității, zona este în legătură strânsă cu municipiul Iași prin Calea Tomesti și str. Mihail Codreanu, aflate în partea estică și nordică a amplasamentului studiat, artere de circulație importante, asfaltate cu un profil de drum de 7 m, cu trotuare neamenajate.

Prin planul urbanistic zonal se propune redimensionarea tramei stradale, realizarea trotuarelor laterale și a cailor de acces auto și pietonale la imobilul de locuințe colective propus.

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

Nu sunt prevederi ale planului urbanistic general al comunei Tomești pentru zona studiată, aceasta fiind în intravilanul comunei. Beneficiarul a optat pentru LC – locuințe colective cu înălțimi de maxim P+4E prevăzute parțial cu spații comerciale și prestări servicii la parter și anexe aferente funcțiunii de locuire. Funcțiunea propusă se încadrează în caracterul zonei, unde s-a dezvoltat intens funcțiunea de locuire, terenul învecinându-se cu o serie de locuințe colective. Certificatele de urbanism eliberate, documentațiile de urbanism elaborate și construcțiile realizate în ultimii ani arată un interes deosebit atât al proprietarilor de terenuri cât și al administrației publice locale pentru valorificarea potențialului de dezvoltare a zonei.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate: denivelările de teren, vederile spre zonele înconjurătoare, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe spații verzi și deschideri spre natură. Pentru o mai bună însoțire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil est-vest.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Pentru a asigura o mai bună circulație a autovehiculelor și realizarea unui acces facil pe amplasament se propune largirea cailor carosabile existente (din partea de est DJ 248D calea Tomesti).

Sunt două căi de comunicație în zona studiată: drumul aflat în partea de est a terenului, având două benzi de circulație și o lățime de 7 m (partea carosabilă), DJ 248D (calea Tomești) și din drumul din partea de sud a terenului având două benzi de circulație și o lățime de 7 m (partea carosabilă) și trotuare pe fiecare parte (str. Mihail Codreanu). Drumul din partea de est este propus pentru largire cu trotuare și rigole de scurgere (8 m partea carosabilă și amenajare trotuare de 1 m pe fiecare parte), ajungându-se la un drum de 10 m. Din punct de vedere al accesibilității, zona este în legătură strânsă cu municipiul Iași prin drumul public, aflată în partea estică a amplasamentului studiat, artera de circulație importantă, cu un profil de drum existent de 7 m, ce urmează a fi modernizată și largită pentru a asigura fluxul de circulație al populației.

Se propune realizarea unei rețele de iluminat stradal de către administrația publică locală, precum și realizarea unor trotuare pentru circulația pietonilor de-a lungul căii de acces din partea de est a amplasamentului.

De asemenea, se prevede realizarea unor locuri de parcare supraterane, suficiente pentru deservirea activității de locuințe colective prevăzute parțial cu spații comerciale și funcțiuni complementate propuse, în sistem individual sau comun (prin cooperarea mai multor investitori).

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

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **Reglementări – zonificare funcțională**

Deoarece pe terenul studiat se propun locuințe colective și funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața relativ redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate

Teritoriala de Referinta, UTR1 – LC – zona locuințelor colective cu înălțimi de maxim P+4E niveluri și spații comerciale, prestări servicii și funcțiuni complementare.

Imobilele de locuinte colective propuse, în regim de înaltime P+4E, având maxim 16,00 m la coama, vor fi amplasate pe teren, urmărindu-se configuratia planimetrica a acestuia, în limitele zonei construibile, la o distanta minima de 12,00 m fata de axul drumului de acces, respectiv câte 5,00 m posterior și 5,00 m pe laterale.

Se va urmări sa se asigure însorirea tuturor încăperilor de locuit atât din imobilul propus cât și din cele învecinate, pe o durata de minim 1 1/2 ore zilnic la solstițiul de iarna conform art. 3 alin.(1) din OMS nr. 119/2014, actualizat cu OMS nr. 994/2018.

Funcțiunile dorite de beneficiar sunt apartamente individuale, însumand un numar de aproximativ 70 de apartamente cu 2 sau 3 camere. Apartamentele propuse vor respecta parametrii sanitari impusi prin OMS 119/2014 actualizat cu OMS 994/2018. Astfel, la proiectarea spatiilor de locuit din apartamentele propuse se va avea în vedere respectarea paramentrilor sanitari prevazuti la art. 17, 18 si 19 din OMS 119/2014 si anume: suprafata minima a unei camere va fi de 12.00 mp, suprafata minima a bucatariei va fi de 5.00 mp, iar înaltimea sub plafon va fi de 2.60 m. Incaperile principale de locuit si bucataria vor fi prevazute cu deschideri directe catre aer liber pentru a se permite o ventilatie naturala suficienta. Iluminatul natural în camerele principale si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala. Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20°C în camerele de locuit cu diferente în functie de destinatia incaperii: bai si camere de zi 22°C, iar dormitoare 20°C.

Se vor planta spații verzi în jurul constructiilor propuse organizandu-se cu peluze gazonate, straturi de flori, plante agățătoare și arbuști. Se pot planta arbori de talie mica în zona aleii de acces pietonal.

Se vor amenaja alei pietonale si carosabile. Se vor prevedea 70 de locuri de parcare supraterane amenajate la 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform art. 4 lit.c) din OMS 119/2014 actualizat cu OMS 994/2018; în aceste spații este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, peste 3,5 tone, precum și realizarea activitaților de reparații și întreținere auto.

Sunt platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, amenajate la distanta de minim 10 m de ferestrele încăperilor de locuit. Acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate și întreținute în stare permanentă de curățenie, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevazute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. conform art. 4 litera a) din OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018.

#### Bilanț teritorial

<b>Bilanț teritorial</b>		<b>existent</b>		<b>propus</b>	
<i>Nr.</i>	<i>Zonificare functionala</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Procent din suprafata totala</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Procent din suprafata totala</i>
1.	<i>Constructii</i>	0,00	0,00 %	975,00	25,65 %
2.	<i>Circulatii auto, pietonale, trotuare si rigole</i>	0,00	0,00 %	950,00	25,00 %
3.	<i>Teren arabil</i>	3800,00	100,00%	0,00	0,00%
4.	<i>Spatii verzi amenajate</i>	0,00	0,00%	1025,00	27,00%
5.	<i>Parcaje auto</i>	0,00	0,00%	850,00	22,35%
	<i>Total</i>	3800,00	100,00%	3800,00	100,00%

Suprafata de 3800,00 mp este suprafața totala de teren studiată prin P.U.Z.

Imobilele propuse vor avea regim de înaltime P+4E prevazute partial cu spatii comerciale si de prestari servicii la parter si va insuma un total de 70 apartamente. Regimul de înaltime maxim va fi de 15,00 m la cornisa si 16,00 m la coama/atic.

#### Indici urbanistici

Principalii indici urbanistici au la baza prevederile PUG ale comunei Tomești si documentatiile urbanistice care reglementează zona în care se afl amplasamentul studiat.

Valoarea procentului de ocupare a terenului – *P.O.T. va fi de maxim 60%*.

Valoarea coeficientului de utilizare teren – *C.U.T. va fi de maxim 1,44 mp ADC/mp*.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### Alimentarea cu apă

Zona dispune de rețea publică de distribuție a apei OL Ø 500 mm, existentă, amplasată în spațiul verde adiacent drumului public Tomești-Holboca, aflată în partea estică a terenului, conform avizului de principiu Apavital S.A. nr. 54865/28.11.2018.

#### Canalizare

Zona dispune de rețea publică de canalizare stradală menajeră B Ø 500 mm existentă, amplasată în spațiul verde adiacent drumului public Tomești-Holboca, aflată în partea estică a terenului, conform avizului de principiu Apavital S.A. nr. 54865/28.11.2018.

Zona dispune de rețea publică de canalizare pluvială B 166/2200 mm existentă, amplasată în limita proprietății imobilului, aflată în partea nordică a terenului, conform avizului de principiu Apavital S.A. nr. 54865/28.11.2018.

#### Alimentarea cu energie electrica

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu energie electrică, aflate în partea de est și sud a terenului. Se propune racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități. Alimentarea cu energie electrica a cladirilor propuse se va realiza prin bransamente subterane monofazate prevazute cu bloc de masura si protectie monofazata, în baza unui aviz tehnic emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.

La amplasarea constructiilor se va tine cont de conditiile avizului eliberat de S.C. DELGAZ GRID S.A. si se vor respecta normativele existente, fata de retelele electrice de joasa tensiune.

În urma analizei efectuate asupra situatiei existente se poate aprecia o crestere semnificativa a consumului de energie electrica datorata aparitiei de noi obiective.

Apare totodata si necesitatea implementarii iluminatului public, fapt care va cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Solutia de racord la rețeaua electrica se va stabili de catre proiectantii de specialitate din firmele agreate de agentul de distributie a energiei electrice.

#### Telecomunicații

Zona studiată dispune de rețele și echipamente de comunicații. Se propune racordarea la rețeaua de telecomunicații în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

#### Gaze naturale

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu gaz natural aflată în partea de sud a terenului. Se propune racordarea la rețeaua de gaze naturale în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități. Se propune realizarea unei extinderi pentru rețeaua de gaz. Solutia optima pentru incalzire, mai ales in cazul apartamentelor individuale din cadrul imobilelor colective, a o constituie centralele termice de tip mural care utilizeaza drept combustibil gazele naturale. Este obligatorie montarea senzorilor de gaz pentru a elimina pericolul ce poate aparea din cauza acumularilor de gaze naturale. Conducta de gaz trece pe drumul de acces, aflat în partea estica a amplasametului studiat. Alimentarea cu energie termica a cladirii propuse se va realiza individual cu centrala termica proprie pe gaz (pentru fiecare apartament), cu randament de 90%, cu ardere completa si emisie de noxe scazuta. Se estimeaza ca puterea centralei termice aferenta fiecarui apartament va fi de 24KW. Emisia de noxe trebuie sa se încadreze în limitele prevazute în Ordinul nr. 462/93 – Conditii tehnice privind protectia atmosferei –anexa 2, pct.4.

#### Gospodarie comunală

Depozitarea deseurilor se face la depozitul din Tutora. Colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere si stradale se face de catre SC Salubris SA, operatorul local de salubritate din comuna Tomesti. Deseurile menajere rezultate din activitatea de locuire se vor colecta si depozita selectiv in pubele, pe platforme special amenajate care vor fi preluate pe baza de contract prestari servicii de operatorul local de salubritate.

#### Concluzii

Solutiile definitive de bransamente si racorduri la utilitati se vor realiza in fazele ulterioare de proiectare (PTh, DTAC, De) in baza proiectelor de specialitate privind extinderile sau redimensionarile utilitatilor existente in zona.

### 3.7. Protectia mediului

Urmare a analizei conditiilor de mediu existente si avand in vedere impactul pe care-l va avea asupra mediului constructia locuintelor, se propune prin reglementarile P.U.Z. o serie de masuri care vor avea drept consecinta mentinerea mediului inconjurator intr-un echilibru stabil in conformitate cu prevederile Legii privind protectia mediului nr. 137/1995, modificata prin Legea 159/1999.

Ca urmare a analizei conditiilor de mediu, se urmareste implementarea unor masuri de diminuare sau chiar eliminarea surselor de poluare a mediului in zona studiata. Toate functiunile din zona studiata vor avea caracter nepoluant, luandu-se toate masurile pentru eliminarea poluarii de tip apa – aer – sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta conditiile de fundare din studiul geotehnic si se va acorda o atentie deosebita sistematizarii verticale.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat se va face catre un sistem centralizat de canalizare – santuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fara sa afecteze proprietatile învecinate.

De asemenea, drumurile vor avea imbracaminti si profiluri transversale corespunzatoare pentru o buna utilizare si pentru o buna scurgere a apelor meteorice.

Calitatea aerului trebuie mentinuta la cote superioare prin controlarea emisiilor de substante rezultate în urma arderii combustibililor folositi pentru încălzire.

Toate spatiile libere dintre constructii vor fi inerbate, iar în zona spatiului de protectie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protectie a acestora.

Prevenirea producerii riscurilor naturale se va realiza prin:

- asigurarea etanseitatii conductelor de apa si canalizare, mentinerea starii bune de functionare a caminelor de apometre, de vizitare,
- se va urmari ca sistemul de colectare a apelor pluviale (jgheaburi, burlane, rigole de scurgere) sa fie in perfecta stare de functionare, curatate periodic.

Epurarea si preepurarea apelor uzate. Constructiile propuse vor fi racordate la reseaua de canalizare existenta.

Depozitare controlata a deseurilor. Acestea vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanse) si preluate de catre o firma autorizata, în baza unui contract incheiat. Se are în vedere modernizarea gestiunii deseurilor (dotarea cu numarul de recipienti necesari), concomitent cu selectarea acestora la producator ca si ridicarea lor ritmica.

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

In zona studiata nu sunt terenuri degradate sau maluri de pamant.

In timpul executarii fundatiilor se vor respecta urmatoarele conditii pentru protejarii lucrarilor de eventualele surpari de pamant:

- terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații ;
- pământul rezultat din săpătură să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00m de la marginea gropii de fundație ; pentru săpături până la 0,90m adâncime ,distanța se poate lua egală cu adâncimea săpăturii ;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental ;
- se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație,atestarea terenului de fundare și turnarea imediată a betonului simplu în blocul de fundație ;
- dacă din cauze neprevăzute turnarea fundațiilor nu se va efectua imediat după săpare și se va observa fenomene care vor indica pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectivă sau de transformare a lor în pereți cu taluz.

Organizarea sistemelor de spatii verzi. Arbustii si arborii se vor planta spre sudul si spre estul proprietatii pentru a nu umbri amplasamentul si pentru a-l proteja de vanturile dominante.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate. Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana. Se vor planta arbusti cu frunze permanent verzi cara sa asigure protectie tot timpul anului.

Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a rețelelor edilitare majore. Se propune largirea drumului de acces de 8,00 m cu trotuare laterale de cate 1,00 m fiecare. Rețelele edilitare existente se vor extinde si dimensiona corespunzator pentru a deservi constructiile propuse pe amplasamentul studiat.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Pe lista obiectivelor de utilitate publica se afla in primul rand modernizarea cailor de comunicatie existente si amenajarea aleilor de acces auto si pietonale. Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate publică de interes local - drum DJ 248D, asfaltat
- Teren proprietate publică de interes local - drum str. Mihail Codreanu, asfaltat
- Teren proprietate privată cu nr. cad. 64443, proprietar Timofte Stefan.

Rețelele de utilitati vor fi extinse pe domeniul public cu acordul administratorilor de drumuri existente pana la limita proprietatii, iar apoi, beneficiarii, pe baza solutiilor tehnice date de detinatorii de utilitati, vor realiza bransamentele si racordurile la constructiile propuse.

## 4. Concluzii – măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Tomesti, într-o zona industrială

Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată ar fi oportună extinderea programului de locuire prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației care să susțină programul de dezvoltare al comunei Bîrnova.

Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (modernizarea acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente și suplینirea celor care lipsesc de pe amplasament) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție).

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încat să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții:

Dupa aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea reglementărilor cu privire la accesele auto și pietonale, a rețegerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, a conformării arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, a designului spațiilor publice, după caz, a reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și a procentului de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

## **Volumul al II-lea - Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.**

### **Capitolul I - Dispozitii generale**

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism:**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., el întarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg amplasamentul studiat prin P.U.Z.

La reactualizarea documentatiei P.U.G. pentru comuna Tomesti se va ține cont de reglementările urbanistice propuse de prezenta documentație.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de baza în aplicarea prevederilor din P.U.Z., având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

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

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legii nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor".
- Ghidului de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000.
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000
- Ghidului de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000
- Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

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

3.1. Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se refera exclusiv la terenul situat în **intravilanul comunei Tomesti, judetul Iasi**, identificat prin N.C. 64443 ce se constituie ca P.U.Z. – „**Intocmire PUZ si RLU – construire locuinte colective, spatii comerciale si prestari servicii**” - beneficiari **Timofte Stefan** 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 nord – proprietate privata, terenuri libere de construcții
- la sud – str. Mihail Codreanu, blocuri P+4E la o distanță de 40 m de locuințele colective propuse
- la est – drum acces – DJ 248D – calea Tomesti;
- la vest – teren școala și grădiniță, clădirea grădiniței la o distanță de 19 m de locuințele colective propuse

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

### **Capitolul al II-lea - 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 pe terenurile agricole, livada, vii din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

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

### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:**

#### **1. Colectarea si îndepartarea rezidurilor si protectia sanitara a solului:**

- Îndepartarea apelor uzate – menajere se va face la reseaua de canalizare prin extinderi si bransamente proiectate (conform avizului de principiu de la Apavital S.A).
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau în bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite si mentinute în buna stare, amplasate în conditii salubre, special amenajate. Administrarea publica locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepartare a reziduurilor menajere este permis numai în localitati rurale, cu conditia prevederii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, modificat prin OMS nr. 994/2018.

#### **2. Salubritate – generalitati:**

Atat în scopul protectiei mediului natural si antropic cat si în scopul apararii interesului public, se pune tot mai accentuat problema îmbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face în functie de zonificarea functionala prevazuta în documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele si actele normative în vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile întâmplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, etc. În caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele în cauza fiind sanctionate drastic conform legilor în vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele in care proprietarii sunt prezenti la domiciliu. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public:**

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare în 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 în certificatul de urbanism ( vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)

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

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

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 vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;



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

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

#### Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Autorizarea executarii constructiilor se face în conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut în prezentul P.U.Z. si stabilita prin certificatul de urbanism.

- Aliniament – linia de demarcatie între terenurile aparținând domeniului public si cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) In acest caz, aliniamentul va fi retras in scopul largirii cailor de acces.

- Regim de aliniere – linia constructiilor:

#### **-min. 12,00 m fata de axul drumului din partea de est a terenului**

- Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate în urmatoarele situatii:
  - Înscrisere în regimul de aliniere existent
  - Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei)
  - Obținerea unor distante (benzi) de protectie.
  - Obținerea latimii minime a frontului la strada, în cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

#### Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de **limitele laterale, posterioara si la strada** conform P.U.Z. si Codul Civil:

- 5,00m – limita laterala stanga (nord)
- 5,00m – limita laterala dreapta (sud)
- 5,00m – limita posterioara (vest)
- 12,00m – limita la strada (est) – cale de acces

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

#### Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii:

Distantele între cladirile nealăturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite întretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distantele minime între cladiri, acceptate sunt egale cu jumatate din înaltime la cornisa a cladirii celei mai înalte ( $H/2$ ) dar nu mai puțin de 3 m, conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG-ului comunei Tomesti. Conform OMS 119/2014 art. 3, distanta minima acceptata dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea celei mai inalte pentru a nu se umbri reciproc. Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

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 retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect cum este Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242/1993. Organizarea circulatiei se va face în conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:**

Lucrarile de îmbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, dupa caz, în conditiile contractelor încheiate cu furnizorii de utilitati, pentru terenul studiat prin prezentul plan urbanistic zonal.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare aflate în serviciul public, este proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

Orice amenajare si orice bransament edilitar se va realiza fara a impiedica scurgerea apelor pluviale la rigole. Se va avea grija ca amplasarea retelelor de bransamente si racorduri la utilitati sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor existente.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

Forma si dimensiunea terenului studiat trebuie sa permita amplasarea constructiilor in bune conditii si respectand legislatia in vigoare.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât sa permita amplasarea cladirilor în bune conditii (orientare, însorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- pentru regim de construire cuplat: parcela de minim 300 mp si front stradal de 10 m;
- pentru regim de construire izolat: parcela de minim 350 mp si front stradal de 14 m.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri:**

### Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creării de spatii verzi si plantate în 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 puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata de aliniament si cladiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie).

### Împrejuririle:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- În cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max. 30 cm iar cea superioara de max. 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o înaltime de max. 1.50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, în functie de optiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Orice separare in interiorul parcelei se va realiza numai cu gard viu.

## **Capitolul al III-lea - Zonificare functionala**

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de **3800.00 mp.**

Deoarece pe terenul studiat se propun functiuni complementare si tinand cont de omogenitatea terenului si de suprafata relativ redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta - UTR – LC locuinte colective cu inaltimi de maxim P+4 niveluri.

Reglementarile zonei se pot studia si în plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

## **Capitolul al IV-lea - Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

### **Sectiunea I - utilizare functionala**

#### **Articolul 1 - utilizari admise**

- LC – locuinte colective;

- se admit locuinte colective cu inaltime de maxim P+4 niveluri;
- se admit amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii;
- se admit diverse servicii sociale (crese, gradinite, centre de zi, centre tip after school, etc), specifice zonelor rezidentiale, cu conditia ca accesul la acestea sa fie separat de cel al locatarilor si sa nu fie afectata functiunea de locuire si sa se respecte legislatia in vigoare referitoare la functiunea propusa;
- -se admit micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- se admit spatii pentru profesii liberale.

### **Articolul 2 - utilizari permise cu conditii**

- se admite mixarea cu locuinte individuale cu conditia asigurarii intimitatii locuintelor individuale si buneii functionari a celor doua moduri de locuire;
- se admite mixarea cu locuinte cuplate sau insiruite cu conditia asigurarii intimitatii locuintelor si buneii functionari a celor doua moduri de locuire;
- se admite realizarea de constructii tip anexe gospodaresti cu caracter permanent sau provizoriu cu conditia de a se incadra in limitele arilor construibile, insa nu pozitionate spre drumul de acces;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300 mp/Adc, sa nu genereze transporturi grele si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite mansardarea cu luarea in calcul a coeficientului de utilizare a terenului, a suprafetei desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent si a respectarii nr. locurilor de parcare necesare.

### **Articolul 3 - interdictii definitive de utilizare**

- se interzice orice alt tip de activitate in afara celor specificate la art. 2. si art. 3.

## **Sectiunea II : conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor**

### **Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- 4.1. Parcelele sunt accesibile dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 7,00 m (cu doua benzi de circulatie).
- 4.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

### **Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament**

5.1. Regimul de aliniere al constructiei este reprezentat in plansa de reglementari cu linie albastra intrerupta si are urmatoarele distante:

- **minim 12,00 m fata de axul drumului din partea de est.**

### **Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

6.1. **Regimul de aliniere posterior** al cladirilor a fost stabilit la:

- **min. 5,00 m** fata de limita parcelei;
- 6.2 **Regimul de aliniere lateral** al cladirilor:
- **la min. 5,00 m** fata de limita laterala stanga a parcelei;
  - **la min. 5,00 m** fata de limita laterala dreapta a parcelei,

6.3. 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 partea de est si de nord a terenului.
- 7.2. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special:
  - asigurarea unor inaltime de trepte exterioare de maxim 15 cm;

- 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 învecinate;
- realizarea în mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto.

### **Articolul 8 - stationarea autovehiculelor**

8.1. Stationarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei. Se vor prevedea locuri de parcare supraterane. Numarul de locuri de parcare poate fi suplimentat sau redus in functie de obiectivul ce se va construi pe amplasament si va fi proiectat la faza DTAC.

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

### **Articolul 9 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

9.1. Înaltimea la streasina sau atic, a cladirii va fi cea prevazuta prin Planul Urbanistic zonal: minim 15 m si maxim 16 m. În culoarele rezervate retelelor electrice, înaltimea se subordoneaza normelor specifice.

### **Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor**

10.1 Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

10.3 Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la aceiasi nivel cu fatada principala.

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

### **Articolul 11 - condiții de echipare edilitară**

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente (energie electrica) și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele, prin extinderi si racordari (alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale).

11.2 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

11.4. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre rigola stradală.

11.5. Se va asigura racordarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă, prin extinderea acestora.

11.6. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertina și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

11.7. Se va asigura încălzirea imobilelor prin racord la rețeaua de gaz din zonă, prin extinderea rețelei de gaze naturale.

11.8. Se vor prevedea platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere special amenajate, la o distanta de minim 10 m de ferestrele camerelor de locuit ale imobilului propus.

### **Articolul 12 - spații libere și spații plantate**

12.1 Suprafețele libere și plantate vor avea un procentaj de minim 20%.

12.2. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

12.3. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

12.4. Se vor prevedea si spatii de joaca pentru copii in cazul imobilelor de locuinte colective propuse.

### **Articolul 13 – împrejurimi**

13.1 Împrejurimile spre stradă vor fi transparente la maxim 1.50 m din care un soclu de maxim 0,3m.

13.2 Împrejmirile pot fi dublate de gard viu.

13.3 Nu se admite sub nici o formă utilizarea sârmei ghimpate sau a împrejmirilor din zidarie.

### **Sectiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **Articolul 14 - procent maxim admisibil de utilizare a terenului**

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **Maxim 60.00%.**

#### **Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului**

15.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **Maxim 1.44 mp/Adc**

#### **Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.**

16.1. Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și în Consiliul Local Tomesti și Consiliul Județean Iași, și cu acordul proiectantului.

### **Secțiunea IV**

#### **Articolul 17 - recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri sau imobile în zonă.**

17.1. Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

**întocmit:**  
**arh. Ladislau Lăcătușu**