



sc. **Select** arhitectura S.R.L.

Iasi, sos. Pacurari nr.63, bl 549, sc C

J22/409/2011

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. INFIINȚARE FABRICĂ DE PRODUSE DE PANIFICAȚIE USCATE PRIN SCHEMA DE AJUTOR DE STAT GBER
- **Beneficiar:** S.C. ALIG S.R.L.
reprezentat de Ungureanu Alexandru
- **Proiectant general:** BIA L. LĂCĂTUȘU
S.C. SELECT ARHITECTURA S.R.L.
- **Subproiectanti, colaboratori:** topometrie: MORARU DĂNUȚ
geotehnica: S.C. GEOFORAJ S.R.L.
- **Data elaborării:** NOIEMBRIE 2016
- **AMPLASAMENT:** JUD. IAȘI, COM. VICTORIA, SAT SCULENI,
COD POSTAL 707584

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal :

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 147 din 21.07.2016.

- Prin P.U.Z. + R.L.U. se vor stabili reglementari specifice pentru terenul studiat: aliniamente, accese, POT, CUT, cu respectarea condițiilor din certificatul de urbanism emis de Consiliul Județean Iași și a avizelor deținătorilor de utilități existente în zonă, în scopul: INFIINȚARE FABRICĂ DE PRODUSE DE PANIFICAȚIE USCATE PRIN SCHEMA DE AJUTOR DE STAT GBER.

Se are în vedere atingerea următoarelor caracteristici tehnice:

- Stabilirea ca zonă funcțională pentru terenul studiat Aind. (zona funcțiilor de producție industrială)
- Asigurarea unui P.O.T. de max. 40% și a unui C.U.T. de max. 0,7 mp/Adc
- Regimul de înălțime max : D+P+2E.
- Rețelele electrice, de telefonie, de alimentare cu apă și canalizare sunt prezente.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform reglementărilor existente în cadrul P.U.G. al Comunei Victoria, terenul se încadrează în U.T.R. 2 (zona centrală cu funcțiuni mixte), U.T.R. 4 și 5 (zona de locuințe individuale și colective mici).

Obiectivul prezentului P.U.Z. este crearea cadrului legal pentru construirea unei clădiri cu funcțiunea de fabrică produse de panificație uscate.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul de Amenajare a Teritoriului județului Iași și Planul Urbanistic General al com. Victoria
- mai multe documentații de urbanism, faza P.U.Z.+R.L.U. sau P.U.D., elaborate pentru amplasamente situate în apropiere, aprobate sau în curs de avizare.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Plan topografic scara 1: 500
- Studiu geotehnic și de stabilitate.
- Analizarea amplasamentului la fața locului

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au în vedere corelarea cu strategiile din documentațiile de urbanism elaborate anterior și anume.

Pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal + Regulamentul Local de Urbanism și realizarea coordonării dezvoltării urbanistice sunt necesare studiile de fundamentare:

- **Studiu topografic al amplasamentului și vecinătăților ;**
- **Studiu geotehnic.**

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Victoria este una dintre cele mai importante comune din județul Iași, fiind amplasată în imediata vecinătate a graniței cu Republica Moldova și fiind traversată de DN 24.

Investiția propusă va fi amplasată în satul Sculeni, în apropierea drumului național DN24. Principalul obiectiv al studiului urbanistic este atribuirea unui

Regulament Local de Urbanism parcelei studiate pentru a se putea construi o clădire cu funcțiunea de fabrică produse de panificație uscate.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

În urma dezvoltării accentuate a județului Iași cât și datorită necesității investițiilor în domeniul producției de bunuri, sectorul industrial este într-o dezvoltare continuă creând presiuni tot mai mari asupra autorităților locale în ceea ce privește cererea de terenuri construibile și a eliberării de autorizații de construire. Acesta este și cazul parcelei studiate unde pe amplasament al unui fost spital ce a fost demolat se solicita amplasarea unei clădiri cu funcțiunea de fabrică produse de panificație uscate.

2.1.1. Potential de dezvoltare

Zona analizată în cadrul P.U.Z. prezintă un important potențial de dezvoltare datorită amplasării sale și a conexiunii cu o arteră importantă de circulație a județului (DN24). Funcțiunile propuse sunt pretabile zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității.

Investiția propusă va fi amplasată în zona de Sud-Est a localității Sculeni într-o zonă ce a funcționat în trecut ca spital. Terenul are suprafața de 30000,00 mp și este alcătuit dintr-o singură parcelă.

Prin prezenta documentație se dorește crearea cadrului legal pentru construirea unei clădiri cu funcțiunea de fabrică produse de panificație uscate.

Zona studiată se învecinează cu terenuri pe care sunt amplasate locuințe unifamiliale și o școală.

Vecinătățile sunt:

- la Nord
 - proprietate Butoianu Felicia;
 - proprietate Școala Sculeni
- la Nord-Vest - proprietate Ciornei;
 - proprietate cu nr. cad. 535/1;
 - proprietate cu nr. cad. 535/2;
 - proprietate cu nr. cad. 535/3;
- la Sud
 - drum pământ;
- la Sud-Est
 - proprietate cu nr. cad. 62535;
 - proprietate cu nr. cad. 62534;
- la Est
 - proprietate cu nr. cad. 62529;
 - proprietate cu nr. cad. 62526;
 - proprietate cu nr. cad. 62524;
 - proprietate cu nr. cad. 63411;
 - proprietate cu nr. cad. 63420;
- la Nord-Est
 - drum asfalt;

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Fiind situat in zona central a satului, amplasamentul studiat are prezente urmatoarele utilitati publice: alimentare cu apa si electricitate, canalizare si telefonie. In apropiere sunt amplasate unele institutii de interes general (Vama Sculeni, Scoala Sculeni, etc.). Accesul catre DN24 este facil datorita accesului direct la drumul asfaltat care face legatura cu acesta.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se gaseste situat pe un teren relativ plat fara diferente mari de nivel.

Din punct de vedere geologic, teritoriul comunei Victoria se suprapune peste unitatea de relief a Platformei Moldovenești, peste al cărei fundament cristalin se dispun depozitele necutate, înclinate pe direcția nord-est – sud-vest, de vârstă miocenă, alcătuite din nisipuri și pietrișuri. Structura geologică din bază aparține sarmațiului mediu (marne, argile, gresii și intercalații nisipoase).

Condiții geotehnice: Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – P100-1/2013, aria analizată se caracterizează prin perioada de colț $T_c=0,7s$ și accelerația terenului $a_g= 0,25g$.

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerate 80÷90cm.

Având în vedere caracteristicile investitiei precum și condițiile de teren, se estimează, o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic moderat.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimea de 5,50m si are caracter fluctuant.

Terenul propus pentru amplasarea constructiilor nu este supus pericolului inundatiilor. Amplasamentul propus pentru realizarea investitiei are stabilitatea generala si locala asigurata.

Pentru cunoasterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constand din executarea a doua foraje geotehnice F1,F2.

Pe amplasament se gasesc accidente de teren, subterane sub forma de: fose, camine, retele de apa, canalizare, retele electrice, retele ramase de la constructiile care au fost demolate, cu adancimi de 1,50 – 2,50m.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos, plastic vartos.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca solutie de fundare se propune fundarea directa in complexul argilos prafos, plastic vartos.

Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza:

$$P_{conv.baza} = 180kPa$$

Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare. In acest sens se vor respecta prevederile din normativele aflate in vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizarile Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea maximă de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zapadă.

În conformitate cu prevederile indicatorului Ts, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii de teren:

- umplutura de pământ - teren mijlociu, sap. mecanica - teren categoria I;
- argila prafoasă - teren tare, săpatura mecanica - teren categoria II;
- argila nisipoasă - teren tare, săpatura mecanica - teren categoria I.

Sistematizarea verticală va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau pierderi de la rețelele hidroedilitare atât în perioada de construcție cât și în cea de exploatare.

Riscuri naturale În conformitate cu Ordinul comun al MLPAT nr.62/ N, MAPPM nr.1995 și DAPL nr. 190/ 288 din 31 iulie 1998, zonele expuse la riscuri naturale sunt reprezentate cu prioritate de alunecările de teren și inundații.

În conformitate cu studiul geotehnic și forajele efectuate, amplasamentul studiat nu prezintă riscuri de alunecări de teren. De asemenea acesta nu este supus inundațiilor sau viiturilor.

Clima: Clima județului Iași este temperat-continentala, cu variații ale temperaturii între -36°C - $+40^{\circ}\text{C}$, media anuală în perioada 1901-1990 fiind de $+9,5^{\circ}\text{C}$.

Clima prezintă un caracter continental pronunțat, fiind influențată de masele de aer cu proveniență răsăriteană; iernile sunt geroase, iar verile călduroase. Temperatura maximă înregistrată a fost $37,3^{\circ}\text{C}$, în timp ce minimă a fost de $-17,5^{\circ}\text{C}$.

2.4. Circulația

Căi de comunicații rutiere

Accesul pietonal și auto la proprietatea studiată se realizează din drumul asfaltat. Circulațiile sunt suficient de bine dimensionate astfel încât să nu fie probleme legate de accesul la amplasament. Transportul în comun poate fi accesat din DN24.

2.5. Ocuparea terenurilor

Funcțiunile principale ce ocupă zona studiată sunt funcțiuni mixte și funcțiuni de locuire. Mai pot fi găsite spații comerciale sau pentru prestări servicii de mici dimensiuni.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit este mic.

Calitatea fondului construit este medie dar este compensată de prezența spațiilor verzi.

Datorită gradului redus de ocupare al zonei și a funcțiilor prezente în apropiere nu putem vorbi de disfuncționalități majore.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă potabilă, pozată în partea nord-estică a amplasamentului.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Pe amplasamentul studiat există rețele de canalizare a apei uzate menajere.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Soluția de alimentare cu energie electrică se propune să se realizeze printr-un post de transformare de 630 KVA, amplasat la limita proprietății, racordat în buclă pe partea de medie tensiune la rețeaua de transport din zonă.

2.6.4. Alimentarea cu căldură

În zonă și amplasamentul studiat nu există rețele de termoficare.

Alimentarea cu căldură a clădirilor va fi asigurată prin intermediul unei centrale pe baza de GPL.

2.6.5. Telefonie

În zona studiată există rețeaua de telefonie, pozată în partea nord-estică a amplasamentului.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețeaua de alimentare cu gaze naturale. Se va realiza o gospodărie GPL cu două rezervoare închiriate, amplasate pe o platformă betonată.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural - cadru construit: în prezent, amplasamentul studiat nu este construit. Fondul construit existent aferent zonei celei mai apropiate este constituit din construcții în stare bună cu regim de înălțime : P ; P+1, P+2, cu regim de construire discontinuu.

Riscuri naturale și antropice: În prezent nu se semnalează fenomene de poluare a mediului.

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului, acestea având caracter temporar- accidental: circulația și transporturile rutiere, procesele de ardere pentru încălzirea locuințelor.

În zona studiată nu sunt riscuri de alunecări de teren. Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor. În prezent nu se semnalează fenomene de poluare a mediului.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicație și din categoria echipării edilitare care prezintă riscuri pentru zonă: Nu există.

Valori de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Potențial balnear și turistic: zona nu este pretabilă pentru activități turistice.

Aer

Cea mai mare parte a noxelor și pulberilor provin din traficul auto, ce se desfășoară pe străzile existente.

Apa

Apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări

necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

□ **Nivel fonic**

Ca și aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto, generat de deplasările înspre și dinspre DN 24. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (max. la 60 dB).

□ **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. În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție sau arii naturale protejate.

2.8. Opțiuni ale populației

Funcțiunea propusă în prezenta documentație va respecta toate normele de poluare pentru a fi compatibilă cu zonele limitrofe: funcțiuni mixte și locuințe individuale.

Atât organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea zonei cu funcțiuni industriale nepoluante, ce vor avea un impact pozitiv pentru comuna Victoria, oferind multiple avantaje atât locuitorilor, investitorilor cât și primăriei.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterioare elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentația avizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. se pot prezenta sintetic unele concluzii:

- conform reglementărilor existente în cadrul P.U.G. com Victoria, sat Sculeni, terenul se încadrează în U.T.R. 2 (zona centrală cu funcțiuni mixte), U.T.R. 4 și 5 (zona de locuințe individuale și colective mici)
- prin P.U.Z. se dorește stabilirea ca zonă funcțională pentru terenul studiat A. ind (zona funcțiilor de producție industrială)
- obiectivul prezentului P.U.Z. este crearea cadrului legal pentru construirea unei clădiri cu funcțiunea de fabrică produse de panificație uscate
- zona studiată va avea o rezolvare unitară, în strinsă legătură cu zona limitrofă și dotările aferente;

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Com. Victoria, zona studiată se încadrează în U.T.R. 2 (zona centrală cu funcțiuni mixte), U.T.R. 4 și 5 (zona de locuințe individuale și colective mici).

Funcțiunile permise în prezent sunt cele publice reprezentative de importanță locală, cele de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii ziare, activități manufacturiere aferente, etc pentru U.T.R. 2 și cele de locuire pentru U.T.R. 4 și 5.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin conformare, dimensionare, finisaje și imagine, obiectivele propuse se vor integra armonios în peisajul existent și nu vor constitui intervenții brutale în cadrul existent. Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil spre Sud.

3.4. Modernizarea circulației

- parcajele se vor realiza în incinta parcelei: 65 locuri de parcare pentru autoturisme mici și medii și 11 locuri de parcare pentru camioane;
- accesul pietonal se va face cu trepte dar și cu rampe;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și dirijarea acestora către un bazin colector;
- staționarea autovehiculelor se va face numai în interiorul parcelei, în spațiile destinate parcajelor.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Bilanț teritorial :

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul comunei Victoria, sat Sculeni, are suprafața totală de 30000,00 mp și este concesionat de către S.C. ALIG S.R.L. În prezent nu se află nici o construcție pe teren.

POT existent = 0 %

CUT existent = 0 mp/Adc

Bilanț teritorial existent :

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA MP	% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ
CONSTRUCȚII EXISTENTE	0,00	0,00%
CIRCULAȚII	0,00	0,00%
TEREN CU DESTINAȚIA CC, A ȘI F	30000,00	100,00%
TOTAL	30000,00	100,00%

Bilanț teritorial propus :

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA MP	% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ
CONSTRUCȚII PROPUSE	12000,00	40,00%
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	7000,00	23,33%
CIRCULAȚII PIETONALE	966,00	3,22%
SUPRAFAȚĂ PLANTATĂ	9434,00	31,45%
SUPRAFAȚĂ CEDATĂ PENTRU LĂRGIRE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	600,00	2,00%
TOTAL	30000,00	100,00%

Se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max: 40 %

C.U.T. max: 0.7 mp/Adc

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea de fabrică produse de panificație uscate și magazin desfacere dar vor fi admise și alte funcțiuni adiacente, detaliate în RLU.

Se propun coeficienți care să permită construirea unor clădiri cu regim de înălțime maxim D+P+2E. Procentele reprezentând construcții propuse și circulații sunt procente maxime și pot fi diminuate în favoarea spațiilor plantate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Condiții de echipare edilitară

Pentru asigurarea utilităților construcțiilor ce se vor realiza în zona studiată se propune racordarea și branșarea la rețelele edilitare stradale existente:

- Rețele de alimentare cu apă potabilă;
- Rețele de alimentare cu energie electrică;
- Rețele de telefonie;
- Rețele de canalizare;

3.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a construcției propusă pe amplasamentul studiat, se va face de la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă existentă, printr-un branșament și un cămin de apometru amplasat la limita proprietății.

BREVIAR DE CALCUL							
Necesar de apa							
Nr.	Categorie de consum	Coeficient de variatie zilnica (Kzi)	Coeficient de variatie orara (Ko)	Qn zi med (mc/zi)	Qn zi med (mc/zi)	Qn zi max (mc/zi)	Qn orar max (mc/h)
1	Apa menajera	1.20	2.00	0.00	2.76	3.31	0.552
2	apa tehnologica	1.30	2.50	0.00	9.00	11.70	2.438
3	igienizare CIP	1.30	2.50		9.00	11.70	2.438
4		1.30	2.50		0.00	0.00	0.00
5	igienizare spatii de productie	1.20	2.00		4.80	5.76	0.960
		TOTAL		0.00	25.56	32.47	6.39

BREVIAR DE CALCUL AL CERINTEI DE APA POTABILA SI DE INCENDIU			
DENUMIRE	(mc/zi)	(mc/h)	(l/s)
Qn zi med	25.56	2.13	0.59
Qn zi max	32.47	2.71	0.75
Qn orar max		6.39	1.77
Coeficient de pierderi prin retele Kp	1.10		
Coeficient pentru folosinte tehnologice Ks	1.02		
Qs zi med = Kp*Ks*Qn zi med	28.68	2.39	0.66
Qs zi max=Kp*Ks*Qn zi max	36.43	3.04	0.84
Qs orar max=Kp*Ks*Qn orar max		7.17	1.99
Necesarul de apa pentru consumul la utilizator pe durata stingerii incendiului (Vcons=a*Qorar max*Tie)-mc		13.41	

Soluția de racord va fi stabilită de APAVITAL Iași în baza unui aviz solicitat de către proprietarul zonei studiate.

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

Alimentarea bazinelor de apă necesară stingerii incendiilor se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apă APAVITAL.

3.6.2 Canalizare

Canalizarea apelor din incinta se va realiza în sistem divizor prin două rețele distincte:

- Rețea de canalizare ape menajere printr-o conductă Dn 200 cu racord direct la rețeaua publică de canalizare.
- Rețea de canalizare ape tehnologice din procesul de fabricație prin rețea de canalizare Dn 200 mm, cu racord la o stație de preepurare ce va fi bransată la rețeaua publică de canalizare.

BREVIAR DE CALCUL APA UZATA			
DENUMIRE	(mc/zi)	(mc/h)	(l/s)
Qu zi med	31.10	2.59	0.720
Qu zi max	37.32	3.11	0.86
Qu orar max		6.22	1.73
Coeficient "p" pentru nr. Locuitori <10000	0.18		
Qu orar min = p*Qu zi max/24		0.28	0.0778
Coeficient qinf(l/ml;Md,zi) pentru rețele cu imbinari etanse	24.00		

Debite caracteristice rezultate			
Qdu zi med	32.21	1.34	0.37
Qdu zi max	38.43	1.60	0.44
Qdu orar max		6.27	1.74
Qdu orar min		0.33	0.09

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul construcțiilor și de pe alei se va realiza către spațiile plantate. Apele de pe platforma de parcare și de pe platformele de circulație auto sunt dirijate prin rigole spre un separator de hidrocarburi, deversându-se într-un bazin colector ce va fi folosit pentru udarea spațiilor verzi.

3.6.3 Alimentarea cu energie termică

Intrucât la limita proprietății nu se află o rețea de gaze naturale, se propune o soluție de alimentare a cuptoarelor de coacere și a centralei termice pentru apă caldă cu GPL. Se va realiza o gospodărie GPL cu rezervoare închiriate, amplasate pe o platformă betonată.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Intrucât la limita proprietății nu se află o rețea de gaze naturale se propune alimentarea de la rezervoare GPL închiriate, amplasate pe o platformă betonată.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se va realiza printr-un post de transformare de 630 KVA amplasat la limita proprietății, racordat în buclă pe partea de medie tensiune la rețelele E-on din zonă. Soluția de alimentare cu energie electrică se propune să se realizeze pe partea de medie tensiune.

La amplasarea construcțiilor se va ține cont de condițiile avizului eliberat de S.C. E.ON MOLDOVA S.A. și se vor respecta normativele PE104/1993; PE2106/2003 și PE105/1995, față de rețelele electrice aeriene de joasă, medie și înaltă tensiune.

Soluțiile de racord la rețeaua electrică se vor stabili de către proiectanții de specialitate S.C. E-ON ELECTRICA S.A.

3.6.6. Instalații de telecomunicații

Pe latura nord-estică a zonei studiate există rețea aeriană de telefonie.

Noua construcție se va racorda la această rețea în baza unui Aviz de racord emis de TELEKOM Iași.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deseurile se vor depozita temporar pe amplasament, preluarea acestora se va face prin contract cu operatori autorizați.

3.7. Protecția mediului

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendințe de aducere a acestora la parametri naturali constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice și a dezvoltării durabile.

În acest sens orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă către:

- Eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- Eliminarea emisiilor necontrolate;
- Implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

Lucrări și măsuri impuse pentru protecția factorilor de mediu :

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

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

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

Toate apele uzate vor fi colectate și direcționate către rețeaua publică de canalizare.

Prin activitatea desfășurată, nu se produce poluare fonică semnificativă. Funcționarea propusă va evita producerea de disconfort în vecinătăți prin zgomote, trepidații, etc. Toate echipamentele mecanice trebuie să respecte standardele în vigoare referitoare la emisiile de zgomot în mediu.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale - Nu este cazul.

3.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea apelor din incintă se va realiza în sistem divizor prin două rețele distincte:

- Rețea de canalizare ape menajere printr-o conductă Dn 200 cu racord direct la rețeaua publică de canalizare.
- Rețea de canalizare ape tehnologice din procesul de fabricație prin rețea de canalizare Dn 200 mm, cu racord la o stație de preepurare ce va fi bransată la rețeaua publică de canalizare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă spre sistemul de rigole racordat la bazinul colector – fără să afecteze proprietățile învecinate.

3.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în recipiente închise: pubele, containere. Se interzice depozitarea pe sol a deșeurilor de orice fel. Deșeurile se vor depozita temporar pe amplasament până la preluarea de către operatorii economici autorizați pentru activități de colectare/transport/eliminare.

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări zone verzi

Terenul studiat nu se încadrează în categoria terenurilor degradate și nu necesită consolidări. Zonele neocupate de construcții și platforme se vor amenaja ca spații verzi prin plantare de gazon.

3.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

- Spațiile libere se vor amenaja prin plantare de gazon și copaci. Se va planta minim un arbore la 2 locuri de parcare.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- Nu este cazul.

3.7.8 Refacere peisagistică și reabilitare urbană

- Lucrările de sistematizare verticală și de refacere a terenului, amenajarea de spații plantate se vor face în paralel cu construcțiile propuse.

3.7.9 Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz. - Nu este cazul.

3.7.10 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare - Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată prezintă următoarele categorii de terenuri :

- Domeniul public de interes local ;
- Domeniul concesionat de către S.C. ALIG S.R.L.
- Domeniul privat al persoanelor fizice;

4. Concluzii, măsuri în continuare

Avându-se în vedere amplasamentul investiției se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create;
- Abordarea atentă a zonelor verzi care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- 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.

ÎNTOCMIT,
arh. Laurențiu ILĂU

ȘEF PROIECT,
arh. Ladislau LĂCĂTUȘU



sc. **Select** arhitectura S.R.L.

Iasi, sos. Pacurari nr.63, bl 549, sc C

J22/409/2011

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, 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. Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Bază legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul Metodologic de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM – 010- 2000.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism se aplică pentru autorizarea categoriilor de construcții și amenajări în limitele zonei studiate de prezenta documentație.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Art.1. Amplasamentul se va proteja perimetral cu aliniamente de arbori.

Art.2. Colectarea deșeurilor menajere se va face la nivel de gospodărie individuală prin pubele moderne ce se vor amplasa pe o platformă betonată. La poziționarea și dimensionarea punctului de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare, precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate a localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozițional. Se vor evita depozitățile intimplatoare ale gunoierului.

Art.3 Este interzisă raspindirea apelor uzate menajere direct pe sol (curți, grădini, stradă);

Art.4 Se vor reduce la minim emansiile de noxe și pulberi prin încălzirea clădirii cu ajutorul unei centrale termice eficiente cu randament mare.

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

Art.5. Construcțiile ce se vor autoriza vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Art.6. La proiectarea și amplasarea construcțiilor se vor analiza concluziile și se va ține cont de prevederile studiului geotehnic al amplasamentului. La baza întocmirii studiului geotehnic au fost efectuate cel puțin două foraje.

Art.7. La proiectarea construcțiilor se va avea în vedere asigurarea de căi de acces/evacuare din incinta astfel încât să fie respectate normele PSI și de siguranță în exploatare.

Art.8. La apariția unei eventuale surse de apă subterană, aceasta va fi drenată, colectată și îndreptată spre sistemul de evacuare existent în zonă.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.9. La amplasarea construcțiilor se va ține seama de :

- orientarea față de punctele cardinale;
- distanțele de protecție fata de vecinanti;
- distanțele de protecție pentru zona căilor de comunicație și cerințele din avizele deținătorilor de utilități și a altor avizatori solicitați prin certificatul de urbanism;

Art.10. Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate :

Regimul de aliniere a construcțiilor propuse este:

- **frontal:** min. 5.00m față de limita proprietății și 14,70 m față de axul drumului;
- **posterior:** min. 7.00m față de limita proprietății
- **lateral:** min 5.00m față de limita de proprietate
min 11,00m față de limita nord-vestică de proprietate (pe o distanta de 28m conform plansei desenate)

Art. 11. Construcțiile se vor putea retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul aferent PUZ în funcție de necesități cu acordul notarial al vecinilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art.13. În planul de sistematizare verticală se va urmări în special:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și dirijarea acestora catre bazinul colector;
- interzicerea dirijării apelor către parcelele învecinate;
- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în spațiile destinate parcajelor;

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.14. Obiectivul propus se va racorda la rețelele edilitare existente.

Art.15. Nu se admite pozarea aeriană a rețelelor electrice. Se va acorda o atenție deosebită problemelor de impact vizual ridicate de transportul energiei.

Art.16. Tablourile electrice se vor amplasa în nișe special amenajate în zonele anexa ale construcțiilor. Nu se admite amplasarea acestora în zonele de acces public.

Art.17 Se vor asigura măsuri speciale pentru evacuarea apelor meteorice de pe suprafețele de teren construite și din zonele destinate circulației autovehiculelor spre canalizarea pluvială ce va fi racordată la un bazin colector amplasat pe proprietate și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi) în scopul evitării pătrunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Art.18. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine sau de pe terenul amenajat să se facă spre sistemul propriu de canalizare pluvială fără să afecteze proprietățile învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Art. 19. Actuala parcela este compatibilă cu funcțiunea propusă.

Art. 20. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vinturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Art. 21. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

Art. 22. Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile. Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având în general părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

10. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, spațiilor verzi și împrejmuiri

Art. 23. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

Art. 24. Se va prevedea prin proiect realizarea plantațiilor de aliniament la drumul public. În măsura posibilităților, amenajările spațiilor verzi se vor realiza pe baza unor studii și proiecte de arhitectură peisageră.

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

Art. 25. Parcajele și platformele la sol vor fi protejate cu arbori sau arbusti ornamentali.

Parcajele se vor asigura în afara spațiului public.

Au fost prevazute 65 locuri de parcare pentru autoturisme mici si medii si 11 locuri de parcare pentru camioane.

Art.26. Imprejmuiri

Imprejmuirile vor fi transparente, cu soclu opac de 30 cm și înalțimea de 1,50 (la strada) - 2.00 m (catre parcelele invecinate). Sunt admise și imprejmuiri opace care nu depasesc 1,50 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

15. Unități și subunități funcționale

Art. 27. Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor – ocupa suprafața de : 3028,14mp;
- zona plantata – ocupa suprafața de : 20611,86mp;
- zona destinată circulațiilor auto și parcaje – ocupa suprafața de: 5128,00mp;
- zona destinată circulațiilor pietonale – ocupa suprafața de: 632,00mp;
- zona cedata pentru largire circulații auto si pietonale – ocupa suprafața de: 600,00mp;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.28. Funcțiuni admise

- activitati industriale alimentare si nealimentare nepoluante
- activitati productive alimentare si nealimentare nepoluante si depozitare comerciala en-gros
- cladiri pentru birouri, sedii firma
- magazine, spatii comerciale, showroom
- garaje pentru parcul auto aferent activitatilor de transport
- platforme de depozitare
- locuinte de serviciu
- functiuni complementare activitatilor mentionate
- spatii verzi

Art. 29. Funcțiuni admise cu condiționări

- se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul S.C. E-on S.A., Telekom, Apavital Iasi.

Art. 30. Funcțiuni interzise

- locuinte, unitati de invatamant
- se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente ;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 31. Procentul maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)
P.O.T. maxim = 40%

Art. 32. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
C.U.T. maxim = 0,7 mp/Adc

Art. 33. Modificări ale PUZ

Orice modificare a PUZ-ului se poate face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în consiliul local.

Art. 34. Recomandări pentru deținătorii de terenuri sau imobile în zona P.U.Z.- ului
Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 35. UTILIZĂRI ADMISE
Conform art. 28.

Art. 36. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Conform art. 29.

Art. 37. UTILIZĂRI INTERZISE
Conform art. 30.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 38. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI
Conform art. 10.

Art.39 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Conform art. 10.

Art. 40. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-montaj, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Art. 41. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Se vor respecta înălțimile maxime ale clădirilor de 12.00 m la streșină sau atic față de cota ±0,00 m.

Art.42. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Volumele propuse vor fi simple, unitare și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală, se va ține cont de caracterul zonei. Finisajele vor fi de calitate, nu se va utiliza azbociment.

Art. 43. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
Clădirea se va racorda la toate utilitățile existente în zonă.

Art. 44. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

Art. 45. ÎMPREJMUIRI
Conform art. 26

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.46. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. maxim = 40%

Art.47.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T.maxim = 0,7 mp/Adc

VI. DISPOZIȚII FINALE

1. Regulamentul local de urbanism a urmărit detalierea articolelor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism, conform condițiilor specifice zonei și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
2. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea acestei reglementări și a avizelor specifice.
3. După caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, amplasament, natura construcției, etc.).
4. În situația unor litigii între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate, conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).

ÎNTOCMIT,
arh. Laurențiu ILĂU

ȘEF PROIECT,
arh. Ladislau LĂCĂTUȘU