

Judetul IASI
Primaria Municipiului Iasi
ANEXA
PUD/PUZ
Nr. 90113 din 07.12.14
Arhitect sef,

REGLEMENTARI URBANISTICE

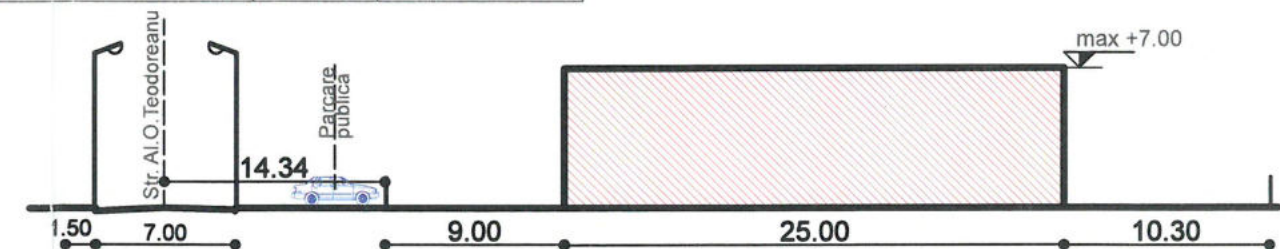
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA LA STRADA A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- LIMITA ARIEI CONSTRUIBILE
- IMPREJMUIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA
- CLADIRI EXISTENTE
- DRUM DE ACCES (str. Al. O. Teodoreanu)
- TROTUARE
- PARCAJE / CIRCULATII PIETONALE
- TEREN PROPUSE PENTRU CALE DE ACCES
- PARCARE PUBLICA EXISTENTA, AVIZATA PRIN PUZ STR. ISLAZ (Preluat in PUG)
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- EXTINDERE CLADIRE CONFORM PUZ APROBAT
- ACCES AUTO ▲ ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA MP	% DIN SUPRAFATA TOTALA MP
CONSTRUCTII EXISTENTE	155.00	30.93%
CIRCULATII - PARCAJE	175.35	35.00%
TEREN NECONSTRUIT	170.65	34.07%
TOTAL	501.00	100%

BILANT TERITORIAL PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA MP	% DIN SUPRAFATA TOTALA MP
CONSTRUCTII PROPUSE	250.50	50.00%
CIRCULATII+PARCAJE	175.35	35.00%
SPATII VERZI SI PLANTATE	75.15	15.00%
TOTAL	501.00	100%



VERIFICATOR/ EXPERT:	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat nr.	, data
Birou Individual de arhitectura Arhitect CHIRITA MARIAN JAN				Beneficiar:	Pr. nr.:
				LIPSA CONSTANTIN SI LIPSA AURICA	
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlul proiectului:	Faza:
SEF PROIECT	Arh. Chirita M.J.		1:500	Extindere cladire existanta str. A.I.O.Teodoresanu, nr. 41	P.U.D.
PROIECTAT	Arh. Chirita M.J.		Data:	Titlul plansei:	Plansa:
DESENAT	Arh. Horduna A.		03. 2017	REGLEMENTARI URBANISTICE	U2



MUNICIPIUL IAȘI
DIRECTIA ARHITECTURA SI
URBANISM
BIROU DEZVOLTARE URBANA SI MONUMENTE



B-dul Stefan cel Mare și Sfint nr. 11, Iași, RO-700064 telefon: 0232-211215; fax: 0232-211200,
Web: www.primaria-iasi.ro; e-mail: cabinet.primar@primaria-iasi.ro
Cod Fiscal: 4541580

Aviz Plan urbanistic zonal

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de LIPSA CONSTANTIN, cu sediul în Iași, Strada AL. O. Teodoreanu nr. 41, înregistrată la nr. 90113 din 13.09.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 20 din 18.01.2018

pentru **Planul urbanistic de Detaliu Iași** întocmit pentru investiția "extindere construcție existentă, Iași, Strada AL. O. Teodoreanu nr. 41, NUMAR CADASTRAL 139161, 150352.

Inițiatori: LIPSA CONSTANTIN ;

Proiectant: BIA M.J. CHIRITA;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. M.J. CHIRITA;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: 501,0 mp, detinut de LIPSA CONSTANTIN în baza contractului de vânzare cumpărare 3656 din 31.08.1999.

- **Prevederi P.U.D. - P.L.U. propuse** – UTR AI spații plantate pentru loisir.
- H max = 7,00m măsurat de la CTN la streasina; regim de înălțime P.
- POT max = 50%;
- CUT max = 0,9mp.ADC/mp.teren;
- amplasarea clădirilor față de aliniament: 9,00 m față de limita de proprietate dar și la o distanță de minim 23,30 m față de limita strazii AL. O. Teodoreanu, spre sud ;;
- Amplasarea construcțiilor față de limita lateral nordică este de 1,00 m;
- Amplasarea construcțiilor față de limita lateral estică este de 1,00 m;
- Amplasarea construcțiilor față de limita lateral vestică este de 3,00 m;
- circulații și accese: accesul auto și pietonal se va face din strada AL. O. Teodoreanu cu profil transversal de 3,50 m, cu trotuare pe o parte și alta.
- echipare tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar.
- volumetria construcției, proporția POT, CUT și regimul de înălțime nu pot varia la autorizare față de soluția prezentată în planșa de reglementări.

În ședința din data de 07.12.2017 a **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism** documentația urbanistică a fost analizată și **avizată favorabil**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 289/08.02.2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI IASI.

Arhitect-Sef,

Raluca Andreea MOCANU



Primăria



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI IAȘI



B-dul Stefan cel Mare și Sfint nr. 45, Iași, RO-700064 telefon: 0232-267828; fax: 0232-267837.

Web: www.primaria-iasi.ro; e-mail: cabinet.primar@primaria-iasi.ro

Cod Fiscal: 4541580

Nr. 90113 din

2017

AVIZ COMISIE DE URBANISM

La solicitarea nr. **90113 din 13.09.2017** depusa de **LIPSA CONSTANTIN** cu domiciliul in municipiul IASI, Strada Daliei nr. 70, bloc C4, scara B, et. 3, ap.16, va comunicam ca in sedinta Comisiei de urbanism din data de **07.12.2017** documentatia de urbanism PUD pentru:

Extindere constructie existenta, persoana fizica.

IASI, STRADA AL. O. TEODOREANU NR. 41, NUMAR CADASTRAL 133392.

S-A AVIZAT

In urmatoarele conditii:

POT = 50%; CUT = 0,9mp.ADC /mp teren;

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR H max = 7,00 m masurata de la CTN pana la streasina/atic; Regim de inaltime = P;**
- **cu respectarea condițiilor din avizele solicitate conform metodologiei de elaborare și conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobate prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/ N/ 2000, indicativ GM-009-2000.**

**VICEPRIMAR,
GABRIEL HARABAGIU**

**PRESEDINTE COMISIE,
BOISTEANU CORNELIU PAUL**

**SECRETAR COMISIE,
MARIUS AUR**

Achitat taxa Comisie de Urbanism

-

lei, cu chitanta nr.

-

din -

Redactat P. Susan



La cererea beneficiarului se cere extinderea construcției existente –hală cu o suprafață de 155mp, autorizată cu AC 306/2011.

I. Echiparea existentă

ALIMENTAREA CU APĂ

Pe amplasamentul studiat există rețele de alimentare cu apă potabilă aparținând APA VITAL.

CANALIZAREA

Canalizarea este realizată din rețeaua existentă în zona, aparținând APA VITAL.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe amplasamentul studiat există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare.

TELEFONIE

În zonă există rețea de telefonie subterană și supratrană poziționată de-a lungul străzii Al.O. Teodoreanu.

TELEFONIE

În zonă există rețea de telefonie supratrană poziționată de-a lungul străzii Al.O. Teodoreanu.

GAZE NATURALE

În zona străzii Al.O. Teodoreanu, există rețea de distribuție a gazului metan de joasă presiune.

4. REGLEMENTĂRI

a. Obiective noi solicitate prin tema – program

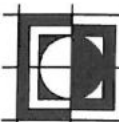
Amplasamentul studiat are o documentație PUZ aprobată prin HCL nr.364/2011. Prin Ac nr. 306/2012, beneficiarul a obținut autorizația pentru construirea unei clădiri cu POT=30%, CUT=0,36.

La cererea beneficiarului se cere extinderea construcției existente –hală cu o suprafață de 155mp, autorizată cu AC 306/2011. În cadrul indicatorilor urbanistici există o rezervă de CUT, însă pentru extinderea propusă este nevoie de mărirea POT.

Prezenta documentație își propune modificarea/detalierea prevederilor de urbanism în vigoare, în vederea realizării investiției propuse.

b. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune extinderea construcției existente, fără schimbarea funcțiunii.



b.1.Utilizări admise:

- activități industriale nepoluante, compatibile cu funcționarea respectivelor industrii; servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant.

b.2.Utilizări admise cu condiționări:

-depozitare și servicii comerciale în suprafață maximă de 3000 mp Adc (1500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

b.3. Utilizari interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în teritoriul limitelor în care poluarea depășește CMA ;
- se interzice amplasarea unitatilor de învățământ și alte servicii de interes general.

b.4 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Limita suprafeței construibile stradale este prezentată în planșa de regulament cu linie discontinuă;

- este la **9,00m** față de limita terenului;
- este la **23,30m** din axul drumului (Strada Al.O.Teodoreanu) spre S.

b.5 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor amplasa la:

- min **1,00 m** față de latura de **N** a proprietății,
- min partial **1,00 m** față de latura de **E** a proprietății,
- min **3,00m** față de latura de **V** a proprietății.

Distanțele față de clădirile învecinale:

- în partea de Vest construcția existentă se află pe limita de proprietate; distanța dintre limita suprafeței construibile și aceasta este de **3,00m**;
- în partea de Nord distanța dintre limita proprietății și clădirea existentă cu regim de înălțime P+3E este de **4,55m**.

b.6 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

c.Capacitatea,suprafața desfășurată

La cererea beneficiarului se propune extinderea construcției existente autorizată cu AC nr. 306/2011.

Suprafața construibilă totală va fi de maxim 250,50mp .

Indicatorii urbanistici propuși prin PUD sunt POT = 50%, CUT = 0,9 cu regim de înălțime P, înălțimea maximă de 7,00m.



d.Principii de compoziție pentru obiectivele noi(distanțe față de construcțiile existente,accese pietonale și auto,accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc)

Nu se propun obiective noi, ci doar extinderea construcției existente.

e.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Aspectul clădirilor propuse va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor investitorului.

Pe terenul studiat, volumele propuse pentru extindere vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

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

În rezolvarea arhitecturală a fațadelor s-a avut în vedere sublinierea judicioasă avolumului construit.

Materialele folosite vor fi de calitate superioară.

f.Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Pe terenul studiat se află o hală cu suprafața de 155mp, executată conform AC nr. 306/2011.Terenul va fi amenajat în funcție de sistematizarea verticală și de necesitățile funcționale.

g.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Accesul la amplasament se va face din str. Al.O.Teodoreanu, stradă asfaltată, cu profil transversal de 3,50m, cu trotuare pe o parte.

Parcajele se vor realiza pe proprietate, pentru un număr de 3 mașini. Se propune realizarea de parcaje publice adiacent strazii.

De asemenea, se va avea în vedere:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora,
- terasarea terenului (platforme, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.),
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate.

h.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Intervențiile asupra cadrului natural vor fi minime. Extinderea propusă se va realiza după o prealabilă îmbunătățire a terenului. Se vor realiza spații verzi pe spațiile libere de construcții.



i. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu se află în raza de protecție a unor monumente de arhitectură sau istorice pentru care trebuie luate măsuri speciale de protecție.

j. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice, a asigurării dezvoltării sale durabile.

• **APE**

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane

Sunt necesare măsuri de hidroizolare a subsolurilor.

• **SOL**

Măsuri de reducere a degradării solului.

- Deșeurile se vor depozita selectiv în spațiile amenajate suprateran, pe latura sudică a amplasamentului, păstrând distanța minimă de protecție de 10m până la ferestrele construcțiilor. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi înprejmuite, impermeabilizate, și vor avea asigurată panta de scurgere și sistem de spălare cu sifon de scurgere racordat la canalizare. Detalierea acestor zone se va face conform normativelor în vigoare la obținerea autorizației de construire.

- rezolvarea corectă a înprejmirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pamântului pe trotuare și pe carosabil.

• **NIVELUL FONIC**

Zgomotul din traficul rutier.

Având în vedere că dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- întreținerea carosabilului,
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

k. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz).

Nu este cazul.

l. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Pentru dezvoltarea unei zone echilibrate din punct de vedere al spațiilor verzi, se propune urmărirea și îndeplinirea următoarelor cerințe:



- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus,
- spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi, indiferent de suprafața acestora,
- se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

m.Profiluri transversale caracteristice.

Amplasamentul se află într-o zonă slab denivelată, construcția putând contribui la îmbunătățirea imaginii în zonă prin adoptarea unei soluții arhitecturale care să pună în evidență parcela din care face parte. Prin proiect se urmărește acoperirea cererii de locuințe, completarea țesutului urban și igienizarea zonei aferente amplasamentului, acesta cuprinzând un ansamblu coerent și compact, proiectat ca o unitate, ce încorporează platforme verzi, sub forma parcurilor de relaxare și a spațiilor de joacă pentru copii.

n.Lucrări de sistematizare verticală necesare

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât să asigure colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș și amplasament către sistemul de canalizare existent - fără să afecteze proprietățile învecinate.

Sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață, prin realizarea unor pante de minim 2 %.

Prin măsuri adecvate (pante corespunzătoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției, cât și pe toată durata exploatării. O atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire care se va etanșa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etanșeități pe toată durata de exploatare a construcției.

o. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi cea prevăzută în PUZ aprobat cu HCL 425/2007, maxim 7,00 m.

PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.) va fi **50,0%**.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) va fi de **0,9 mp ADC/mp teren**.

ÎMPREJMUIRI

Amplasamentul va fi delimitat de circuitul public prin gard și spații verzi. Împrejmuirea la stradă va fi transparentă cu înălțime de 1,50m, din care un soclu opac de 30cm.



p. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Condiții de echipare edilitară

Asigurarea utilităților clădirilor propuse se va realiza prin bransarea și racordarea acestora la rețelele existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele. Toate rețelele se vor realiza îngropat în domeniul public sau la limita dintre proprietăți.

Nu se admit:

- rețele de telefonie sau electrice aeriene;
- tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului și numai în nișe.

• **alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la sistemul orașenesc existent. Racordul la rețelele de utilitate publică din zonă se va face curespectarea prevederilor cuprinse în avizul emis de APA-VITAL Iași.

• **canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere și a reziduurilor se va face în sistemul centralizat aparținând Apa Vital S.A., prin racordarea la rețea (pe cheltuiala beneficiarului).

• **gaze naturale**

Pentru asigurarea agentului termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere, se propun centrale termice individuale pe gaz metan.

• **alimentare cu energie electrică**

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică și delimitarea instalațiilor furnizorului de cele ale consumatorului urmează a fi stabilite prin avizul de racordare, aviz ce va fi emis de S.C. E-ON S.A.

• **alimentare cu energie termică**

Asigurarea cu energie termică și apă caldă a locuințelor și spațiilor complementare se va putea realiza prin intermediul unei centrale termice proprii pe gaz/combustibil solid.

• **telefonie**

Asigurarea serviciilor de telefonie se poate face prin conectarea la rețeaua existentă din zonă. Interconectarea la rețeaua TELEKOM se va face conform avizului emis de către această instituție.

q. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

Suprafața studiată se întinde pe 501mp teren.

Identificare teren: intravilanul municipiul Iași, nr.cad.133392 .



Bilanțul teritorial propus se prezintă astfel:

	Zonare funcțională	Suprafața mp	% din suprafața totală
1	Suprafața construită	250,50	50,0%
2	Circulații - inclusiv parcaje, platforme, alei	175,35	35,0%
3	Spații verzi/libere amenajate/neamenajate	75,15	15,0%
4	Suprafața cedată domeniului public	-	-
	TOTAL	501,0	100%

Procentele reprezentând construcții propuse și circulații, sunt procente maxime și pot fi diminuate în favoarea spațiilor plantate.

5. CONCLUZII:

a. Consecințele realizării obiectivelor propuse.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor 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 zona;
- Tratări urbane de asemenea manieră încât 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 înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- 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.

b. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

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

c. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Orice modificare a P.U.D. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în cadrul Consiliului Local Iași.

Șef Proiect,
arh. Chiriță Marian-Jan
Întocmit,
arh. Chiriță Marian-Jan

