

HOTĂRÂREA Nr. 178
din data de 21.12.2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Amenajare Spațiu Comercial prin Schimbare de Destinație și Recompartimentări, Refuncționalizări, Branșament Utilități, Amenajare Parcare, Amplasare Firme Luminoase și Totem”, pe teren în suprafață de 19263.00 mp., cu nr. cadastral 67080, din str. Moldovei nr. 17 Bis, mun. Pașcani

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată – Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În baza Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În baza Ordinului nr. 13/N/1999 al M.L.P.T.L., ordin pentru aprobarea reglementării tehnice – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic general, indicativ gp038-99;

Având în vedere prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere solicitarea domnului Arh. Urb. Dragoș Barboiu reprezentant al SC ALIPHERA SRL, în calitate de împuternicit al SC SMART ESTATE & LOGISTIC SRL, înregistrată sub nr. 894 din 12.10.2020, la Consiliul Local al Municipiului Pașcani și adresa de completare înregistrată sub nr. 1021/02.12.2020;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Pașcani, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 22147/15.12.2020;

Având în vedere raportul nr. 22148/15.12.2020, întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajări Teritoriale și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani;

Având în vedere Avizul Unic nr. 52 din 25.11.2020, emis de Consiliul Județean Iași;

Analizând Planul Urbanistic Zonal și Reglementări Urbanistice - partea scrisă și desenată – întocmit de SC ALIPHERA SRL Iași, prin Arh. Urb. Dragoș Barboiu;

Având în vedere raportul informării și consultării publicului nr. 7035 din 22.04.2020;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 2054 /12.02.2020, eliberat de Primăria municipiului Pașcani;

Având în vedere rapoartele de avizare ale următoarelor comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Pașcani:

- Avizul Comisiei de prognoze economico sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe, înregistrat sub nr. 1111/18.12. 2020;

- Avizul Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. 1120/18.12.2020;

- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, patrimoniu, înregistrat sub nr. 1104/18.12.2020;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de Urbanism, pentru terenul, în suprafață de 19263 m.p. cu nr. cadastral 67080, situat în Pașcani, str. Moldovei nr. 17 Bis – proprietatea SC SMART ESTATE & LOGISTIC SRL, cum este prevăzut în anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre:

- UTR ZI: zonă industrială cu servicii comerciale
- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: servicii și comerț, birouri, sedii companii și firme
- Indicatori urbanistici : POT max = 40 % , CUT max = 2.0
- Regim de înălțime: înălțimea maximă 12 m
- Aliniament stradal: 48 m din axul str. Moldovei și 37m față de limita proprietății
- Alinament lateral existent și 1,40m față de limitele laterale S-V și S-E; 2,10m la E
- Aliniament posterior: 2m;
- Echiparea tehnico edilitară: zona complet echipată edilitar
- Platforme și circulații: 50%
- Circulații și accese: din str. Moldovei
- Locuri de parcare = 200
- Suprafață spații plantate minim = 10%.

Accesul, infrastructura zonei studiate, brânșamentele și racordurile la rețelele de utilități se vor realiza pe cheltuiala inițiatorilor SC SMART ESTATE& LOGISTIC SRL.

Art.2 Pe suprafața studiată în Planul Urbanistic Zonal, urmează a fi executate lucrări pentru Amenajare Spațiu Comercial prin Schimbare de Destinație și Recompartimentări, Refuncționalizări, Brânșament Utilități, Amenajare Parcare, Amplasare Firme Luminoase și Totem, pe teren în suprafață de 19263.00 mp., cu nr. cadastral 67080, din str. Moldovei nr. 17 Bis, mun. Pacani, proprietatea SC SMART ESTATE& LOGISTIC SRL.

Art.3 Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este de 7 ani de la data aprobării.

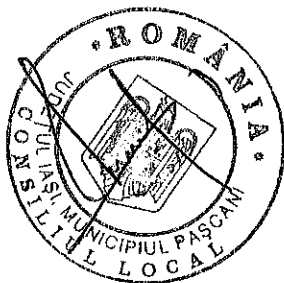
Art.4 Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre către:

- Instituția Prefectului județul Iași
- Primarul municipiului Pașcani
- Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale
- S.C. SMART ESTATE & LOGISTIC S.R.L.

Art.6 Aducerea la cunoștință publicului prin publicarea pe pagina proprie (www.primariapascani.ro) a prezentei hotărâri va fi asigurată de Compartimentul de Informatizare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
CONACHE EDUARD - CĂTĂLIN**



**Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL,
cons. jr. JITARU IRINA**



ALIPHERA

ARHITECTURA, URBANISM, EXECUTIE
BUCURESTI, IASI, TEL; 0740030609

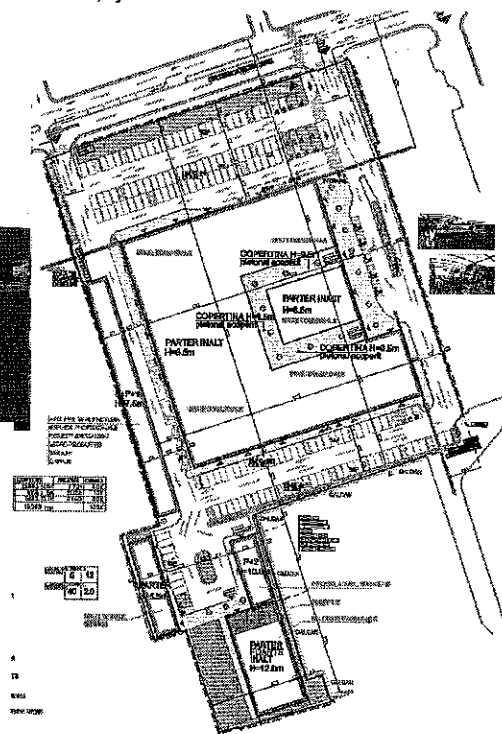
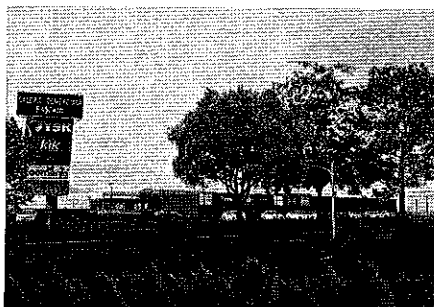
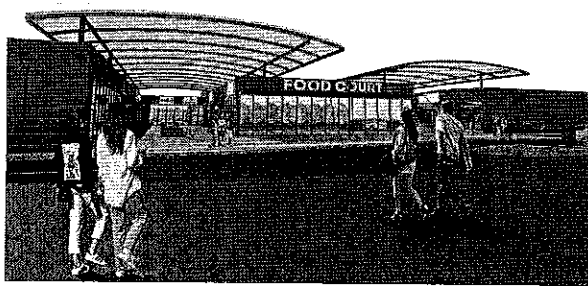
ANEXA NR. 1 la HCL NR.

PLAN URBANISTIC ZONAL

178/21.12.2020

P.U.Z. AMENAJARE SPATIU COMERCIAL PRIN SCHIMBARE DE DESTINATIE, DEMOLARE SI RECOMPARTIMENTARE, AMPLASARE FIRME LUMINOASE SI TOTEM

amplasament: **ZONA INDUSTRIALA, PASCANI**
STR. MOLDOVEI NR. 17bis, jud. IASI



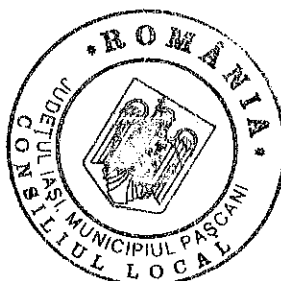
BENEFICIAR: S.C. SMART ESTATE & LOGISTIC S.R.L. Cumparatoare (preluand toate obligatiile si dezvoltarea obiectivului) de la S.C. RETROM S.A. lichidata prin LD EXPERT GRUP IPURL

PROIECTANT: S.C. ALIPHERA S.R.L.

DATA: 12 februarie 2020

FAZA: P.U.Z.

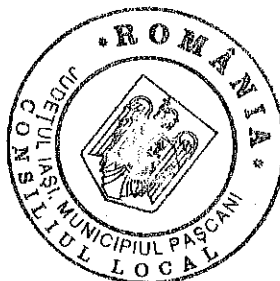
PROIECT NR 02/2020





Foaie de gardă

- DENUMIREA LUCRĂRII: *ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNUI SPATIU COMERCIAL PRIN SCHIMBARE DE DESTINATIE CLADIRI INDUSTRIALE EXISTENTE , DEMOLARI PARTIALE SI RECOMPARTIMENTARI, AMPLASARE FIRME LUMINOASE SI TOTEM*
- BENEFICIAR : *S.C. SMART ESTATE & LOGISTIC S.R.L. Cumparatoare (preluand toate obligatiile si dezvoltarea obiectivului) de la S.C. RETROM S.A. lichidata de LD EXPERT GRUP IPURL*
- PROIECTANT : *S.C. ALIPHERA S.R.L.*
- DATA ELABORĂRII: *FEBRUARIE 2020*
- AMPLASAMENT: *Terenul în suprafață de 19263 mp este situat în Pascani, pe Str. Moldovei (DN 28A) , Nr 17bis,
NR. CADASTRALE: 858, 858/1, 858/2, 858/3, 858/4, 858/5, 858/6, 858/7, 858/8, 858/9, 858/10, 858/11, 858/12, 858/13, 858/14,
CARTE FUNCİARAE: 858, jud. Iasi.*





Borderoul general al P.U.Z.

**CERTIFICAT DE URBANISM
RIDICARE TOPOGRAFICA
STUDIU GEOTEHNIC**

A. PIESE SCRISE

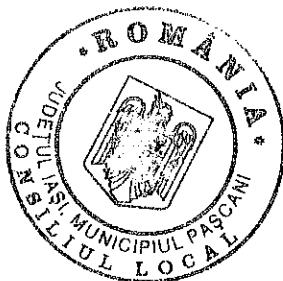
- **VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL**
- **VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ Z1 - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | Sc. 1/2000 |
| ▪ Z2 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE | Sc. 1/1000 |
| ▪ Z3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE | Sc. 1/500 |
| ▪ Z4 – REGLEMENTĂRI EDILITARE | Sc. 1/500 |
| ▪ Z5 – PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | Sc. 1/500 |

Întocmit,

Bărboiu Dragoș Arh. Urb.





ALIPHERA

ARHITECTURA, URBANISM, EXECUTIE
BUCURESTI , IASI, TEL; 0740030609

P.U.Z.
AMENAJARE SPATIU COMERCIAL
PRIN
SCHIMBARE DE DESTINATIE, DEMOLARE SI
RECOMPARTIMENTARE,
AMPLASARE FIRME LUMINOASE SI TOTEM

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL





MEMORIU GENERAL

1. Introducere

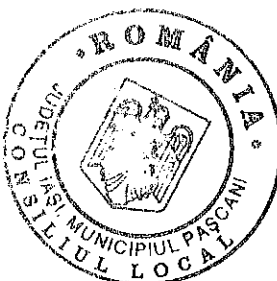
1.1. Date de recunoaștere

- **DENUMIREA LUCRĂRII:** *INTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA AMENAJARII UNUI PATIU COMERCIAL PRIN SCHIMBARE DE DESTINATIE CLADIRI INDUSTRIALE EXISTENTE , DEMOLARI PARTIALE SI RECOMPARTIMENTARI, AMPLASAREA FIRMELOR LUMINOASE SI A TOTEMULUI*
- **BENEFICIAR INITIATOR:** *S.C. RETROM S.A. prin LD EXPERT GRUP IPURL*
- **PROIECTANT GENERAL:** *S.C. ALIPHERA S.R.L.*
- **DATA ELABORĂRII:** *februarie 2020*
- **AMPLASAMENT:** *Terenul în suprafață de 19263 mp este situat în Pascani, pe Str. Moldovei (DN 28A) , Nr 17bis,
NR. CADASTRALE: 858, 858/1, 858/2, 858/3, 858/4, 858/5, 858/6,858/7, 858/8, 858/9, 858/10, 858/11, 858/12, 858/13, 858/14,
CARTE FUNCIAE: 858, jud. Iasi.*

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicități ale temei - program

Prezenta documentație la faza P.U.Z. a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului (initiator persoana juridica prin firma de insolventa) și are ca obiect amenajare spatiu comercial prin schimbare de destinatie a cladirilor industriale dezafectate, demolarea unor corpuri de cladire si re compartimentari. Se vor organiza circulatii auto si parcaje in





incinta si completarea functiunii de baza (comerciala) cu functiuni de alimentatie publica, servicii, servicii profesionale, productie manufacturiera nepoluanta.

Planul urbanistic zonal, alături de PUG constituie instrumentul principal de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare spațială, în vederea conversiei armonioase a zonei industriale de intrare in orasul Pascani, o zona industrială aflată deja in reconversie functionala in functiune comerciala

Prin studiul de oportunitate (S.O.) cu avizul nr 1 aprobat in data de 12 feb 2020 s-au propus următoarele directii de dezvoltare a zonei:

Realizării obiectivului ;

“ AMENAJARE SPATIU COMERCIAL PRIN SCHIMBARE DESTINATIE SI RECOMPARTIMENTARI, REFUNCTIONALIZARI ZONE CONSTRUIE EXISTENTE, TOTEM, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE FIRME LUMINOASE, BRANSAMENTE LA UTILITATI ”

- Modificarea reglementarilor din PUG referitoare la zona ZI-zona industrială;
- Reglementarea aliniamentelor si a retragerilor fata de limita de proprietate;
- Trasarea si profilarea platformelor auto si pietonale, configurarea acceselor;
- Modul de realizare a constructiilor si a functiunilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri ;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

Propunerea aprobată din S.O.- P.U.Z. propus de proiectantul s.c. ALIPHERA s.r.l. definește zona construită cu indicarea efectivă a gabaritului clădirii amenajată in spatiu comercial cat si regimul de construire in aliniamente retrase fata de limita de proprietate.

Concepția tine cont atât de estetica si morfologia arhitecturala a zonei noi reconfigurata in zona comerciala cat si de perspectivele apropiate si departate existente în aceasta zona situata pe un drum important de circulatie a orasului (cat si existentei in zona functiuni rezidentiale).

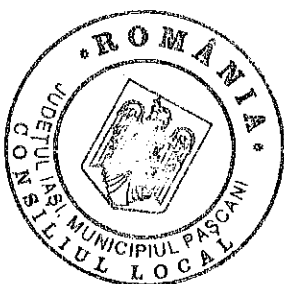
Prin amplasarea clădirii cu regim mediu de înălțime Parter înalt si foarte înalt, se are în vedere ca aceasta clădire sa se integreze in volumetria generala a zonei astfel încât sa se relateze cu clădirile existente si mai ales cu noua structura urbana data de centrele comerciale existente (Kaufland , Lidl si Peny).

Este propus un aliniament principal retras cu 37 m fata de limita proprietatii cu accederea principala creând astfel posibilitatea continuitatii unei zone verzi si a definiri unui spatiu de parcare adiacent la strada de acces.

1.2.2. Prevederi ale Programului de Dezvoltare al Localității pentru zona studiată

Sunt propuse extinderi si imbunatatiri a infrastructurii rutiere si edilitare, conversia zonei industriale in comercial si servicii.

1.2.3. Surse documentare





La redactarea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism;
- Ridicarea topografică a zonei studiate;
- Studiul Geotehnic;
- Studiul de oportunitate aprobat in 12 februarie 2020 pentru investitia propusa;
- Studii urbanistice realizate in proximitate (studii cu caracter informativ).

Datele privind starea mediului au fost obținute din documentațiile primite de la Agenția de Protecția Mediului Iasi, alte date fiind furnizate de către organele de sinteză județene, de către Primăria Pascani și instituțiile publice din domeniul învățământului, sănătății, culturii, etc.

Informațiile din documentațiile enumerate mai sus au fost preluate în mod critic și în măsura în care ele corespund cu necesitățile de dezvoltare ale localității au fost reanalizate și în prezentul studiu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Pascani și este situat în partea vest a orașului, în zona industrială, spre sud și nord existând zone rezidențiale cu locuințe individuale. Traseul major de circulație este drumul național DN 28A de intrare/ieșire din orașul Pascani având continuitatea în intravilan cu strada Moldovei. Zona actualmente este cu funcțiuni mixte [depozitare, mică industrie și comerț, servicii, locuințe individuale, birouri]. Zona în ansamblul său cu toate zonele funcționale se va dezvolta conform propunerii noi de servicii și comerț pe axa majoră de circulație DN28A spre ieșirea din oraș.

2.2 Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare imediată va viza punerea în valoare a terenurilor ce aveau ca destinație activități industriale. Activitățile industriale și de depozitare se doresc a fi scoase în afara orașului, terenurile vor prelua extinderea funcțiunii de servicii asociate industriei producătoare, a comerțului cât și pentru locuire (colectivă/individuală) caracteristică zonei adiacente cu serviciile și dotările aferente.

2.3 Încadrarea în localitate

Zona studiată este formată din cele 3 zone care relatează direct cu amplasamentul beneficiarului în contextul propunerii unei volumetrii cu Parter înalt vizibil din aceste zone, terenul fiind format dintr-o parcelă în forma dreptunghiulară cu deschiderea mică la drumul principal, are o suprafață totală de 19263 mp. Terenul studiat este învecinat la :

- Nord – **Str. Moldovei (DN 28A)**
- Sud – proprietate privată persoană fizică – **BOGZA CONSTANTIN**
- Vest – regia autonomă de apă Pascani - **RAGCL**





- Est- teren în proprietatea municipiului Pascani (teren cu parcare amenajata dar degradata), proprietati private persoane juridice; **LIDL Romania** (cu un teren liber si neamenajat adiacent pe latura toata latura estica) si **S.C. TERMOPAN S.R.L.**

2.4. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Teritoriul se află în estul orasului Pascani și din punct de vedere geomorfologic se încadrează în Câmpia Moldovei - șesul Siretului și a afluenților lui.

Relieful se prezintă sub formă de interfluvii largi cu platouri întinse și versanți în plan departat cu diferite grade de înclinare.

Forma versanților este în general convexă (cu pante mari către bază), dar se întâlnesc și versanți concavi dreپți și ondulați mai ales la cei afectați de alunecări.

Versantul drept limitrof luncii se caracterizează prin pante mici 5-15% și lungimi până la 800 m, iar versantul stâng are pante de numai 10-15%, dar lungimi de peste 2000 m. Panta medie a versanților este de 10%.

Teritoriul administrativ din punct de vedere morfologic prezintă două zone: de luncă și de terasă. În partea de est curge râul Siret la aproximativ 3km .

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică este alcătuită în principal din râul Siret. Relieful de acumulare fluviatilă și deluvială este reprezentat prin șesul Siretului și văile confluențe, care împreună cu văile afluenților reușesc în bună parte să colecteze și să evacueze apa acumulată.

Rețeaua hidrografică prezintă debit semipermanent și variabil fiind direct influențată de regimul de precipitații. Pe unele din văi au fost create iazuri.

Adâncimea pânzei freatice este diferită în funcție de formele de relief și existența straturilor impermeabile. Astfel pe cumpene și platouri se află la 10-20 m, pe versanți neafectați de alunecări la 5-15 m, pe versanți cu alunecări la 2-4 m, pe alocuri apărând la zi sub formă de izvoare la baza pantelor.

Pe văi apa freatică se află în general la 0,5-2 m, local la nivelul terenului, în perioadele ploioase apa stagnând la suprafață ca urmare a unui drenaj intern și extern defectuos. Pe văile colmatate apa se află la peste 2 m adâncime.

Clima

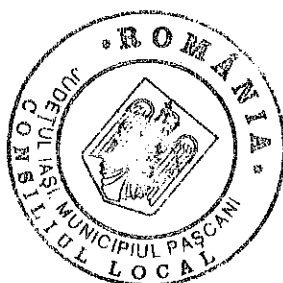
Zona studiata se încadrează, după Koppen în formula climatică Df.bx caracterizată prin ierni reci și veri calde, cu vânturi neregulate mai frecvente din N-V și N iarna și S, S-E primăvara, precum și prin ploi bogate la începutul verii. Temperatura medie anuală este de +9,6°C, cea mai joasă temperatură medie înregistrându-se în ianuarie (-3,6°C) iar cea mai ridicată în luna iulie (+21,3°C).

Maxima absolută a fost de +38,2°C, iar minima absolută de -33,2°C.

Precipitațiile medii anuale au fost de 517,8 mm. Este de remarcat repartiția neuniformă a precipitațiilor în cursul anului, jumătate din cantitatea anuală înregistrându-se în intervalul mai-august, maximum de precipitații fiind în luna iunie.

Topirea bruscă a zăpezii, continuată de precipitațiile bogate de primăvară, duce la creșterea accentuată a umidității din sol, fapt ce a provocat declanșarea și accentuarea proceselor de alunecare pe versanți.

Condiții geotehnice





În baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a întocmit studiul geotehnic, necesar elaborării prezentei documentații și anexat acesteia.

Riscuri naturale

Din studiile efectuate pe amplasament rezultă că stabilitatea terenului la care ne referim este asigurată, nu există pericolul declanșării unor fenomene morfo-dinamice și nici pericol de inundații.

Zona studiată nu este supusă inundațiilor sau viiturilor, în zona nu s-au observat accidente de relief, nu este cazul alunecărilor de teren (teren plat), beciuri sau hrube subterane nu există pe amplasament, toate subsolurile clădirilor, rezervoare îngropate și bazine sunt relevate.

Apa subterană se situează la adâncimi mai mari de 8,0 m față de CTN conform forajelor.

2.5. Circulația

• Căi de comunicație rutiere

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din **Str. Moldovei (DN28A)** cât și dintr-un drum privat aflat în proprietatea persoanei juridice s.c. Siretul s.a. Drumul principal de acces este de categoria -I- cu două benzi de circulație pe sens și șir cu zona verde separatoare, acesta are o lățime variabilă de 14,50m cu trotuare amenajate și zona verde adiacentă căii de rulare auto. Calea de acces este asfaltată, aceasta este administrată și întreținută de primărie cât și de compania de drumuri naționale pentru drumul DN28A.

Circulațiile zonei sunt artere importante ce fac legătura cu direcțiile majore de circulație a orașului Pânceni.

Zona este deservită de drumul național DN 28A – Str. Moldovei, aceasta face legătura cu ieșirea spre vest din oraș către centrul orașului Pânceni.

• Sistemă verticală și orizontală

Suprafața terenului analizat în studiul de față impune amenajări minore în ceea ce privește sistematizarea verticală și orizontală a arealului, pentru evacuarea rapidă a apelor de precipitații.

Diferența de nivel între punctele extreme (pe diagonală) cu o cadere spre sud-est este de 1,30 m generând necesitatea preluării apelor pluviale de pe platformele de parcare care se au în vedere de a fi amplasate pe teren.

Amenajare presupune crearea unei platforme orizontale (parcarea) la cota 243,80 CTN pe zona unde se demolează corpul de clădire C1.

Căile de acces și parcajele nou create vor fi deservite de o rețea de canalizare a apelor din incintă pentru colectarea și evacuarea apelor din precipitații, prevăzută cu blocuri de epurare specifice (decolmatare, separatoare de grăsimi).

2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul este construit în procent de ocupare cu clădiri de 68% și platforme și circulații auto de 27%. Actualmente este în derulare un proiect de demolare în avizare și execuție, existând mai multe clădiri, terenul fiind în proporție de 95% betonat și construit datorită provenienței din funcțiunea de zonă industrială cu platforme de depozitare și hale. Vecinătatea amplasamentului este formată din zone distincte, zona cu locuințe individuale P+1 maxim, zona nouă comercială și zona industrială aflată în reconversie funcțională care este constituită din hale și construcții industriale. Procentul general al zonei de ocupare pe teren este 60%. Funcțiunile predominante ale zonei actualmente sunt: comerțul, servicii de utilitate publică, locuirea individuală și servicii cu mică producție.





2.7. Echipare edilitară

Alimentare cu apă si canalizare

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă si rețea de canalizare. Amplasamentul este bransat la aceste rețele.

Alimentare cu gaze naturale

În zona există rețea de gaze naturale. Amplasamentul este bransat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă pe amplasament, din post de transformare reconstruit pe teren cu amenajarea acestuia în functie de capacitatea nou propusa. Pe teren si în zona sunt prezente rețeaua de medie tensiune (20 Kw) și joasă tensiune (380/220V) cat si rețea de mare tensiune , la aproximativ 500m existand statia generala de transformare a orasului zona de vest.

Retea de hidranti

În zona există rețea oraseneasca de hidranti cu presiune insuficienta pentru a acoperi necesarul investitiei. Amplasamentul va fi rebransat la aceasta rețea de hidranti si suplimentar pentru asigurarea rezervei de apa pentru incendiu este prevazut un **rezervor cu o capacitate de 180mc si statie de pompare.**

Telecomunicații

Există conexiune la rețelele de telecomunicații .

Concluzii: Amplasamentul studiat beneficiaza de toate utilitățile. Datorită poziției , amplasamentul permite extinderea si refacerea tuturor bransamentelor.

2.8. Probleme de mediu. Calitatea factorilor de mediu

Calitatea atmosferei

Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția pentru Protecția Mediului Iasi în zona studiată nu mai există surse majore de poluare a aerului.

Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane:

- procese de ardere pentru încălzirea obiectivelor social-economice (centrale termice), care generează gaze și pulberi specifice, fum, funingine;
- circulația și transportul rutier greu care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

Calitatea apelor

Agenții economici din zona nu poluează, deoarece nu deversează direct apele uzate în canale pluviale colectoare .

Agenții economici colectează apele uzate (a căror indicatori nu depășesc normativele în vigoare) și dejecțiile în depozite de stocare, bazine colectoare și zone de gunoi ce nu afectează pânza freatică.

Canalizarea menajeră în zona este de tip industrial cu bazine pentru separatoare de grasimi si de sedimente.

În ceea ce privește calitatea apelor subterane (fara relevanta pentru terenul studiat), în ultimii ani s-a constatat o îmbunătățire a acesteia, datorită faptului că în agricultură s-au redus cantitățile de îngrășăminte și pesticide utilizate.



**Calitatea solurilor**

Deșeurile menajere și industriale depozitate în mod neorganizat constituie principala sursă de poluare a solului în zonele industriale dezafectate sau aflate în reconversie.

• Concluzii

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

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea obiectivului cu dotările aferente.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare și anuale înregistrate ne-depășind concentrațiile maxime admisibile având în vedere că zona se afla la marginea vestică a orașului într-o zonă industrială dezafectată.

2.9. Opțiuni ale populației

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, proiectantul a avut în vedere opțiunile exprimate. Necesitățile și opțiunile exprimate au fost pentru:

- dezvoltarea zonei prin ocuparea terenului astfel încât să se asigure o densitate optimă și un nou punct generator de dezvoltare economică,
- schimbarea funcțiunii inițiale a terenului,
- completarea și extinderea rețelelor de utilități;
- realizarea construcțiilor din materiale de bună calitate / durabile.

În vederea consultării tuturor factorilor afectați de investiția propusă pe parcursul avizării se va consulta și opinia vecinilor cât și locuitorilor ce pot fi afectați direct.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. ale studiilor de fundamentare**

În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Pascani) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație. Unele dintre aceste obiective se referă la:

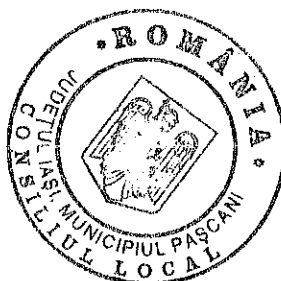
Completarea zonei studiate cu funcțiuni specifice;

Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

- Dezvoltarea caracterului actual în relație cu locuirea colectivă din vecinătate.
- Sectoarele agro-industrial, meșteșugăresc și industrial, care vor putea să se dezvolte cât și datorită migrării unor industrii din municipiu spre localitățile componente ale sistemului pre-urban ;
- Sectorul public de servicii, slab dezvoltat în prezent va putea să crească, în special în domeniul comerțului, consultanța, telecomunicațiilor, etc.

Studiile de teren efectuate (ridicare topografică, studiu geotehnic) s-au materializat în suportul pentru elaborarea documentației prezentului PUZ. Terenul studiat se va încadra ca funcțiune în țesutul urban existent, completând caracterul celor din vecinătatea imediată.





Conform studiului geotehnic anexat, amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurate atât timp cât nu intervin factori perturbatori, brutali (ex. activarea instantanee a pânzei freatice, mișcări telurice de mare amplitudine...). Prin efectuarea de operații de sistematizare verticală se vor elimina problemele cauzate de apele meteorice.

Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile din vecinate este de Parter foarte înalt cu accente volumetrice, P+4E respectiv 14m la atic. Zona rezidențială constituie un front discontinuu în partea de nord a zonei studiate.

În cadrul studiului TOPO au fost evidențiate următoarele aspecte:

- terenul este plan cu multe construcții dezafectate și platforme betonate,
- pe amplasament nu se întâlnesc fenomene de alunecare sau de bălțire a apei, sau alte fenomene care să altereze calitatea terenului pentru construcții.

Studiul privind organizarea existentă a circulației relevă accesibilitatea în zonă, respectiv lipsa problemelor din acest punct de vedere.

Echiparea edilitară este asigurată, având în vedere posibilitățile de racordare la toate rețelele urbane edilitare existente inclusiv cu bransamente pe amplasament.

Odată completată zona cu imobile pentru comerț, prestări servicii se va constata creșterea economică a zonei, fenomen ce va atrage după sine diversificarea treptată a funcțiilor, fenomen ce va trebui dezvoltat și ghidat prin studii.

În ceea ce privește prioritățile în vederea aplicării Planului Urbanistic Zonal se remarcă, pe domenii, următoarele:

- Din punct de vedere economic: crearea posibilității dezvoltării sectorului economic prin atragerea în zonă a funcțiilor cu caracter comercial și de prestări servicii,
- Din punct de vedere social: atragerea forței de muncă și specializarea acesteia
- ;
- Din punct de vedere geotehnic: respectarea prevederilor din studiul geotehnic elaborat;
- Din punct de vedere al fondului construit și al utilizării terenurilor: stabilirea unor reglementări și măsuri de construire, respectând dreptul de proprietate asupra terenurilor; interzicerea coabitării unor funcțiuni incompatibile; impunerea amenajării de spații verzi;
- Din punct de vedere al rețelei edilitare: evidențierea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, etc.; reglementarea, în ceea ce privește construcția nou propusă prin PUZ și a distanțelor minime admise față de rețelele edilitare;
- Din punct de vedere al gospodăriei comunale: rezolvarea salubrității prin gestionarea și prevederea de platforme betonate, recipiente conforme cu normele în vigoare, integrarea funcțiunii în rețeaua de salubritate a localității.

În vederea atingerii acestor obiective s-au propus o serie de măsuri urbanistice prin prezenta documentație :

- **reorganizarea circulației auto și pietonale pe amplasament în raport direct cu funcțiunea comercială propusă,**
- **dotarea spațiului comercial cu platforme betonate, dotări anexe (bazin apă rezerva de incendiu, grup electrogen, refacere post trafo, etc.).**

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată se află la intrarea vestica în oraș, în zona fostă industrială. Aceasta zona este reglementată în PUG Pânceni respectiv RLU (regulamentul local de urbanism aferent PUG) în UTR ZI – zona industrială.

Funcțional această zonă este dominată de :





- cai de comunicații rutiere majore de legatura nationala DN 28A,
- zona industrială , zona pentru instituții și servicii de interes general,
- zona comerciala nou creata prin dezvoltarea hipermarketurilor
- locuințe de tip individual în cladiri P+1 in plan secundar.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea cu formele de relief

Organizarea spațială a zonei va fi influențată de crearea continuitatii zonei verzi amenajate adiacenta la drumul principal, de mediul construit și de caracteristicile reliefului. Obiectele de arhitectură se vor integra în context, volumetria urmând a se detașa din peisajul existent. Plastica arhitecturală abordeaza o exprimare contemporană cu copertine transparente ce permit dezvoltarea pietonalului in aer liber acoperit.

Sistematizare locală și adaptarea la terenul amenajat a utilitatilor si constructiilor va avea in vedere inclusiv Post de Transformare care se reabiliteaza (si reamplaseaza) (acesta situându-se la +0,3m fata de CTA).

Spații plantate

O importanță deosebită se dorește a fi acordată spațiilor plantate!

Acestea se vor dezvolta odată cu perimetrul studiat, completând ambiental zona. Se vor crea perdele verzi perimetrare ce vor contribui la augmentarea cadrului construit propus, precum și la protecția mediului (estetica, protecție fonică, perdele împotriva vântului, etc.).

Se crează zone verzi in „insule” cu vegetatie de inaltime medie si mare alternand cu jardiniere si vegetatie joasa.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

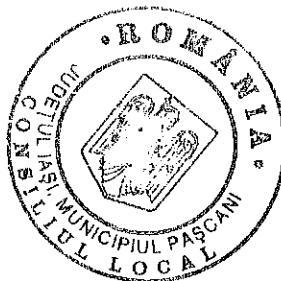
Din punct de vedere al stabilității generale zona este construibilă, stabilitatea generală fiind asigurată. Conform studiului geotehnic elaborat în cadrul studiilor de fundamentare stratificația terenului se prezintă astfel:

- porozitatea are valori cuprinse între 39,69-49,43%;
- indicele porilor cu valori între 0,58-0,68 % ;
- greutatea volumică în stare uscată: $\gamma_d = 14,00-16,10 \text{ KN/m}^3$
- gradul de umiditate : $S_r = 0,75-0,82$
- modul de deformare edometric $M_{2-3} = 55,98-85,11 \text{ KPa}$;
- tasarea specifică $e_{p2} = 5,24-7,66$;
- unghiul frecării interioare - valori normate $\Phi^* = 11,00-24,00$
- coeziunea - valori normate $c = 17,00-38,0 \text{ kPa}$
- unghiul frecării interioare - valori de calcul $\Phi^* = 14,00$
- coeziunea – valori de calcul $c = 17,00 \text{ kPa}$

În toate probele analizate conținutul de materie organică nu depășește 5% (STAS 7101/1-76).

Apa subterană se situează la adâncimi de peste 1,5 - 3,0m.

Adaptarea la condițiile de climă





Zona este apărată de viscole și geruri puternice, datorită situării într-o zonă construită, la limita de vest a orașului Pâșcani. Se impune crearea de perdele protectoare. Acestea se vor concretiza prin plantații cu vegetație de talie înaltă și medie pe limitele proprietății, pe direcția vânturilor dominante (dinspre nord-vest și nord-est). Se recomandă speciile: salcâm, plop, fag, frasin.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul este deservit de artera majoră de circulație, Str. Moldovei – DN 28A.

Acest drum are o lățime de 14,50m, se propune rezolvarea circulației în intersecțiile drumurilor de acces spre incinta printr-un sens suplimentar de staționare în așteptare la virajul spre stânga în direcția de acces dinspre oraș.

Accesul pe terenul studiat se propune a se realiza din Str. Moldovei cu ieșirea separată pentru fiecare direcție de mers, accesarea principală este organizată în cotul de nord-vest cu crearea unei benzi suplimentare de așteptare prin retragerea spațiului verde separator în cazul virajului la stânga pe direcția de venire dinspre oraș.

Ieșirea principală situată în colțul de nord-est are benzi separate pentru așteptare la fiecare direcție de mers, toate acestea fiind create pentru a facilita vizibilitatea și fluxul auto-rutier pe Str. Moldovei.

Parcajele sunt amenajate pentru 200 de autoturisme, peste numărul necesare de parcaje funcțiunii comerciale și sunt organizate cu un sens dublu.

Se creează un sens unic în zona circulației pentru aprovizionarea cu marfă și evacuarea deșeurilor cu facilitarea parcarilor autoturismelor adiacente clădirii.

Se vor monta indicatoare rutiere de dirijare și interdicții unde este cazul spre a putea fi organizată eficient circulația auto în incinta și mai ales la ieșirea în drumul principal.

Prin consultare cu autoritatea competentă, poliția rutieră, se va studia dacă este necesară amplasarea semafoarelor la ieșirea/întrearea în incinta amenajată a spațiului comercial, sau amplasarea pe direcția principală de mers a sensurilor giratorii (soluție ne-practică având situarea pe o direcție majoră de circulație, aceste sensuri giratorii ar bloca reciproc ambele direcții de mers fără posibilitatea fluidizării traficului macar în ritm alternativ ca în cazul semafoarelor { de exemplu: se poate vedea accesarea în orașul Iași în zona rondului de la Carfour Era })

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț, indici urbanistici

Din studiul de oportunitate avizat la nivel de PUZ și în concordanță cu PUG rezultă următoarele tipuri de funcțiuni preponderente:

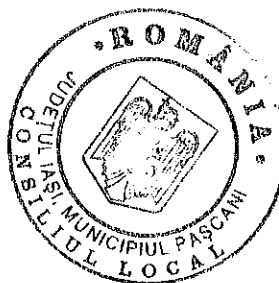
- zonă industrială și servicii de interes general;
- zonă cu locuințe individuale.

Terenul reglementat prin PUZ are suprafața de 19263 mp și este situat în intravilanul orașului Pâșcani.

Ținând cont de funcțiunile existente în zonă se propune extinderea funcțiunii de comerț și servicii existente la est de amplasament vis-a-vis de Calea Basarabiei.

Pornind de la analiza fondului construit existent, precum și de la potențialul existent sub aspectul zonificării, în cadrul acestui PUZ se propune:

- Conferirea unui caracter de comerț și prestări servicii întregii zone PUZ;





- Impunerea prin regulamentul de urbanism a construirii la anumite standarde de calitate, conform normelor și normativelor în vigoare.

Noua funcțiune propusă este: **Zona de comerț si servicii de interes general**

Amplasarea construcției pe parcelă va ține seama de:

- Configurația în plan a parcelei prin realizarea planietatii cu ajutorul umpluturilor si a unui zid de sprijin pe latura de sud si de est;
- Modul de acces la parcelă direct din sensul giratoriu propus;
- Orientarea față de punctele cu perspective din directiile de circulatie majore și respectiv ariile de vedere departata;
- Direcția vânturilor dominante (care impun amplasarea perdelelor de protecție vegetală în raport cu poziția imobilului);
- Accese și circulații publice în zonă;
- Vecinătățile imediate;
- Racordarea la furnizorii de utilități;

Pentru determinarea indicilor de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul procentual dintre suprafața ocupată de amprenta la sol a clădirii și suprafața terenului și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), ce reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului aferent.

Valorile maxime propuse pentru acești indici sunt:

P.O.T. maxim conf. PUG = 40 %

C.U.T. Maxim conf. PUG = 2,0 Arie Desf. Constructie /Arie Teren

Regim de înălțime

Regimul de înălțime maxim admis este:

- înălțimea minimă admisă este $P+M = 5,00$ m
- înălțimea maximă admisă = 12,00 m

Zonele și subzonele funcționale propuse sunt următoarele :

- **ZI**– zona industrială completata cu functiunea comerciala si de servicii,
- **ZCr** – subzona circulatii auto;



**Bilanț teritorial pentru zonă studiată**

zona	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. SUPRAFATA CONSTRUITA	13063	68 %	7791	40 %
2. SPATII PLANTATE	1018	5 %	2022	10 %
3. PLATFORME SI CIRCULATII	5182	27 %	9450	50 %
TOTAL SUPRAFATA	19263 mp - 100 %			

CONCLUZII

Suprafața de teren ce urmează a fi amenajata este de 19263 mp.

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa **Z.3. - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Obiectivul se va racorda la rețelele de echipare tehnică edilitara existente (apă, electricitate, etc.) conform proiectelor tehnice respective ce vor fi întocmite la faza D.T.A.C. și conform avizelor emise de către administratorii echipamentelor respective.

Sursele la care se va racorda obiectivul nou propus sunt evidențiate în planșa **Z4 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ.**

3.6.1. Rețeaua de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii propuse se va realiza prin extinderea rețelei existente din zonă, care alimentează în prezent clădirile de pe teren. Rețeaua propusă se va realiza din țevă PEHD, cu Dn 63mm și va asigura debitele necesare pentru consum menajer și alimentarea rețelei pentru interior și exterior. Branșamentul propus pentru alimentarea va fi echipat cu contor pentru înregistrarea consumului.

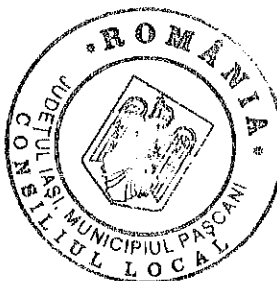
Instalația de incendiu exterior

Conform "Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor" normativ NP 086/2005, anexa 8 - la clădiri civile cu gradul de rezistență la foc II și categoria de pericol de incendiu B cu un volum construit cuprins între 10.001 + 15.000m³, → 10 l/s;

Se adoptă $Q_{ie} = 10\text{l/s}$.

Pentru stingerea din exterior a unui eventual incendiu la debitul exterior $Q_{ie} = 10\text{l/sec}$, se prevede o rețea de incintă din țevă PEHD cu Dn 63 mm echipată cu hidranți de incendiu exteriori.

Rețeaua exterioară se prevede din conducte de polietilenă de înaltă densitate, PEHD – montate în șanț prevăzut cu sprijiniri.





Amenajarea șanțului pentru pozarea tubului PEHD se realizează printr-un pat de umplutură cu balast și nisip în grosime de cca. 20 cm.

Hidranții de incendiu prevăzuți a se monta pe conducta exterioară, vor fi ancorați în masive de beton simplu și vor fi semnalizați cu plăcuțe indicatoare.

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor va fi suplimentat printr-un rezervor cu capacitatea de 180mc cu stație de pompare, acesta fiind amplasat suprateran conform planșei Z4.

3.6.2. Canalizarea menajera si pluviala.

În zona studiată există rețea de canalizare.

Construcția propusă pe amplasament se va rebrânșa la rețeaua de canalizare ce deservește amplasamentul. În incinta există bazine de decolmatare, separatoare de grasimi. Rețeaua propusă se va executa cu tuburi din țevi PEHD, țevi PVC rigid cu mufe și garnituri și va avea un tronson care va transporta apele uzate în regim gravitațional de la construcție până la limita proprietății spre drumul aflat la nordul terenului studiat.

Căminele de vizitare și gurile de scurgere vor fi executate din beton armat monolit sau cu elemente prefabricate din polietilenă.

CONCLUZII

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth, DE), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului: S.C. Aquavas s.a., Sanatatea populației, Agenția de Protecție a Mediului.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Noua construcție va fi dotată cu următoarele tipuri de instalații electrice :

Instalații electrice de curenți tari:

- a) - instalații de iluminat normal și de siguranță (evacuare, semnalizare hidranți, intervenție, veghe) pentru asigurarea iluminărilor normate și a confortului vizual conform SR 6646-5;
- b) - instalații de prize pentru diverse utilizări curente;
- c) - instalații de forță pentru condiționare și tratare aer, pompe ale centralei termice și ale stației de pompe;
- d) - instalații de distribuție a energiei electrice;
- e) - instalații de protecție contra electrocutărilor;
- f) - instalații de captare a supratensiunilor atmosferice (paratrăsnet);

Instalații de curenți slabi:

- semnalizare automată a incendiului;
- instalații de telefon;
- instalații de supraveghere video;
- instalații de control acces cu cartelă.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor vitali (constituiți din grupurile operatorii și din consumatorii cu rol în alarmarea și stingerea incendiilor) clădirea va fi dotată cu un grup electrogen cu pornire automată. Tot pentru asigurarea continuității în alimentare a consumatorilor vitali se vor procura surse neîntreruptibile cu timp de comutare de maximum 0,5 secunde.

Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune și medie tensiune se va face în conformitate cu proiectul de specialitate ce va fi întocmit și avizat de S.C. DELGAZ GRID S.A, la comanda investitorilor.





3.6.4. Telecomunicații

Noua construcție va fi racordată la rețelele de telecomunicații prin extinderea acestora în canale subterane, în tuburi din PVC, până la zona construită.

Stabilirea soluției de racordare la rețelele existente se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de S.N.Telekom Romania communication S.A., la comanda investitorului sau de către ceilalți furnizori de telefonie fixă și mobilă pe baza opțiunii investitorului.

3.6.5. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu energie termică se va face de la centrale termice proprii care vor funcționa cu electricitate și vor fi echipate cu un cazan de apă caldă 90/70°C. Agentul termic (apă caldă 90/70°C) va fi utilizat pentru încălzire, tratare aer și preparare apă caldă menajeră.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea bransamentului rețelei exterioare existente în zonă dacă investitorul considera necesar acest lucru (actualmente soluția tehnică nu include bransarea la rețeaua de gaze naturale a obiectivului propus).

Dacă se va considera necesar, alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin racordarea la rețeaua publică din zonă cu o conductă având diametrul de min. 2".

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin:

- bransament Dn=2";
- post de reglare-măsurare amplasat la limita de proprietate;
- instalația de utilizare.

Toate conductele pentru distribuție și bransament se vor monta subteran sub trotuare și proteja anticoroziv prin izolare cu bitum și împâslitură din fibră de sticlă dacă e cazul.

Bransamentul asigură legătura dintre conducta stradală de distribuție și postul de reglare-măsurare și se termină la capăt cu flanșa electroizolantă și robinet de bransament.

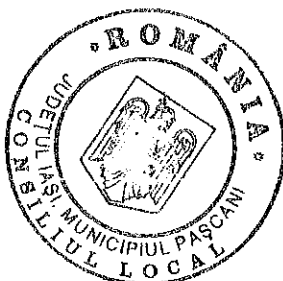
Postul de reglare-măsurare va fi amenajat în firida construită amplasat pe fațadă, aceasta va cuprinde un regulator și un contor volumetric dimensionate corespunzător.

Instalația exterioară și interioară asigură legătura între punctul de măsură și locul de utilizare a gazelor naturale. Instalația de utilizare se va executa aparent și vor avea prioritate criteriile de siguranță, dar și cele de aspect.

Atât firida pentru postul de reglare-măsurare, cât și conductele din instalația de utilizare vor fi protejate anticoroziv prin grunduire cu miniu de plumb și vopsire în două straturi cu vopsea de culoare galbenă.

Se vor respecta, în principal, prevederile următoarelor acte normative:

- STAS 8591/1-91, "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în sapatură";





- H.G. 942/1995 privind organizarea activitatii de avizare a utilizarii combustibililor si energiei;
- H.G. 942/1995 privind aprobarea Regulamentului pentru furnizarea si utilizarea gazelor naturale;
- Ordinul 462-93 al MAPPM - anexa 2 "Norme de limitare a emisiilor de poluanti pentru instalatiile de ardere";
- Normativul ANRGN pentru proiectarea si executarea retelelor si instalatiilor de utilizare a gazelor naturale;
- Normativul I9-94 pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare;
- Normativul I 13-94 pentru proiectarea si executarea instalatiilor de incalzire centrala;
- Normativul I 14-76 pentru protectia contra coroziunii a constructiilor metalice ingropate;
- Norme tehnice P 118-83 de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului.

CONCLUZII

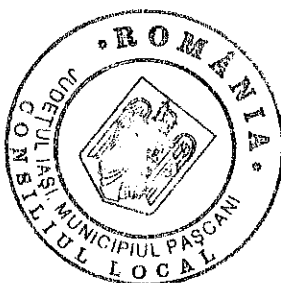
O dată cu obținerea aprobărilor legale pentru alimentarea cu gaze se va verifica capacitatea conductei de publice de gaze naturale de presiune redusă.

Soluțiile definitive pentru alimentarea cu gaze naturale vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare (DTAC, PTh, DE), în baza avizului DELGAZ.

DISTANȚE MINIME ÎNTRE CONDUCTELE DE GAZE ȘI ALTE INSTALAȚII, CONSTRUCȚII SAU OBSTACOLE SUBTERANE

Normativ I 6-86 si STAS 8591/1-91

INSTALAȚIA, CONSTRUCȚIA SAU OBSTACOLUL	DISTANȚA MINIMA (m)	
	Presiune redusa	Presiune medie
Clădiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru construcții	3.0	3.0
Clădiri fără subsoluri	1.5	2.0
Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1.5	2.0
Conducta de apa, cabluri de forță, cabluri telefonice si căminele acestor instalații	0.6	0.6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonie	1.0	1.0
Copaci	1.5	1.5
Stâlpi	0.5	0.5
Linii de cale ferata - rambleu	2.0	2.0
Debleu	5.5	5.5





3.7. Protecția mediului

- Surse de poluare și protecția factorilor de mediu

Conform propunerilor din această documentație terenul va fi ocupat de construcții în procent de maxim 40 % fata de 68% existent si se propune cresterea zonei verzi amenajate de la 5% la 10% fara a lua in calcul spatiile verzi amenajate in jardiniere si squaruri. În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicată în 2000, modificată și completată prin Ordonanța de urgență din 2002.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

- Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei

Principala sursă de poluare a apei poate fi apa uzată rezultată din activitatea construcțiilor (canalizare, apă menajeră și apa meteorică de pe platformele betonate). Pentru a evita această posibilă sursă de poluare se vor prevedea separatoare de hidrocarburi cu denisipator.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

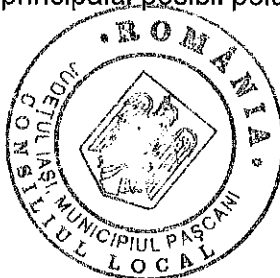
Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Apa se va asigura de la rețeaua existentă în zonă.

- Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelalte componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul posibil poluator al aerului. Poluanții





evacuați de vehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic. Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO , CO_2), oxizi de azot (NO și NO_2), pulberi, hidrocarburi parțial nearse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Pentru a contracara efectele poluării aerului se vor lua măsuri de plantare cu arbori înalți, precum și arbuști, după caz.

- Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Procesele ce se vor derula în interiorul construcțiilor și nu vor fi generatoare de zgomot și vibrații peste limita admisă. Traficul rutier este principalul potențial generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt camioanele de mare tonaj care traversează zona pe direcția drumului național DN 28A – Str. Moldovei. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt motoarele Diesel și motoarele în doi timpi. Pentru a contracara efectele poluării fonice se vor crea perdele de vegetație cu arbori înalți.

- Surse și protecția împotriva radiațiilor

Pe terenul studiat nu vor exista surse de radiații.

- Gospodărirea deșeurilor

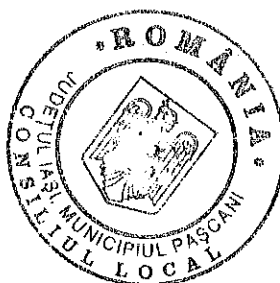
Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorphe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.
- reziduuri rezultate din activitatea de bază a construcțiilor propuse.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare.

Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, în acest sens urmând a fi amenajate puncte de sortare și colectare în containere etanșe și ecologice.

Spatiul destinat colectării și sortării deșeurilor este figurat în planșa de Reglementari Urbanistice Z3 și Reglementari Edilitare Z4 ca zona de amplasare. Aceasta zona a deșeurilor în etapa de proiectare pentru autorizația de construire va fi dimensionată corespunzător cerințelor și se va avea obligatoriu în vedere; 1-împrejmuirea incintei de depozitare, 2-asigurarea zonei cu apă pentru igienizare, 2- racordarea incintei la canalizare imediată, 3-asigurarea distanțelor minime conform normativelor între incinta cu deșuri și alte funcțiuni ce pot fi afectate (funcțiunile rezidențiale – locuințele sunt la o distanță mai mare de 200m)



**- Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor comercializa (utiliza) substanțe toxice și/sau periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică propuse în zonă:

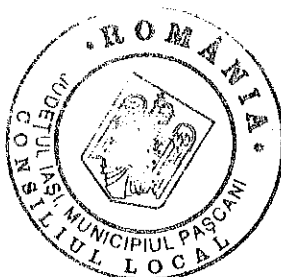
- Circulațiile – carosabile și pietonale
- Extindere rețele edilitare – refacerea bransamentelor

În zona studiată s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate privata;
- terenuri proprietate domeniul public de interes local.

Obiective de utilitate publică in zona studiata

Domenii	Categoria de interes			Dimensiuni	
	Național	Județean	Local	Suprafață teren (mp)	Lungime (m)
Dotări de strictă necesitate:					
- spații comerciale și de micro producție amplasat in clădiri	-	-	da	7791	-
Căi de comunicație:					
- alei pietonale, trotuare pe teren privat	-	-	da	2048	-
- străzi și spații de parcare pe teren privat	-	-	da	7402	-
Echipări ale teritoriului:					
a) realizare rețele de alimentare cu apă	-	-	da	-	-
b) extindere rețele de electricitate (j.t.)	-	-	da	-	
c) realizare rețele de canalizare	-	-	da	-	
d) posturi telefonice noi	-	-	da	-	
e) iluminat stradal	-	-	da	-	
f) extindere rețele gaze naturale	-	-	da	-	-





Domenii	Categoria de interes			Dimensiuni	
	Național	Județean	Local	Suprafață teren (mp)	Lungime (m)
Sisteme de protecție a mediului:					
- plantații - spații verzi	-	-	da	2022	-

4. CONCLUZII

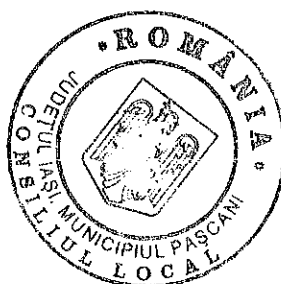
Studiul a avut drept scop studierea zonei pentru prezentarea unei soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și totodată să îmbunătățească aspectul arhitectural-urbanistic al zonei.

Profilul noii construcții propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate, în fazele ulterioare de proiectare.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism și anexele acestuia. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General *respectiv în UTR ZI*;
- respectarea Ordonanței nr. 43 /1997 privind regimul drumurilor;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin studiul de oportunitate avizat cu nr 1 din 12 feb 2020.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.





ALIPHERA

ARHITECTURA, URBANISM, EXECUTIE
BUCURESTI , IASI, TEL; 0740030609

Întocmit,

Şef de proiect

Bărboiu Dragoş Arh. Urb.

PROIECT NR 02/2020

P.U.Z.
AMENAJARE SPATIU COMERCIAL
PRIN
SCHIMBARE DE DESTINATIE, DEMOLARE SI
RECOMPARTIMENTARE,
AMPLASARE FIRME LUMINOASE SI TOTEM

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





I. DISPOZIȚII GENERALE

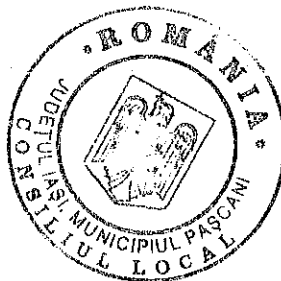
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicare prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare legală și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul localităților.
- Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.
- Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele acte normative și studii:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ord., M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000;
- Prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Pâncani;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - Ord. MLPAT 91/1991;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Codul Civil;
- Legea nr.3/1978 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea drumurilor nr.13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul Funciar;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.26/1996 - Codul Silvic;
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;





- Legea nr.106/1996 privind protecția civilă;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea locuințelor nr. 114/1996;

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se aplică pentru autorizarea tuturor categoriilor de construcții și amenajări în limitele zonei studiate de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Terenul în suprafață de 19263 mp este situat în intravilanul orașului Pâncani, 858, 858/1, 858/2, 858/3, 858/4, 858/5, 858/6, 858/7, 858/8, 858/9, 858/10, 858/11, 858/12, 858/13, 858/14,, C.F.858, jud. Iasi.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se va consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile HG nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu ape de suprafață sau subterane, precum și măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor nr. 107/1906). Nu este cazul.

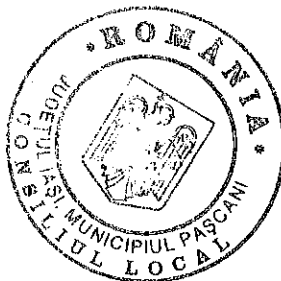
Funcțiuni interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau cu deversări de ape reziduale toxice (depozite de materiale chimice, hale pentru vopsitorii industriale, spălătorii auto, benzinării, etc.);
- amplasarea de stații de epurare comunală și filtrare de ape reziduale;
- depozite de deșeuri;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; cimitire de mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- excavări rămase deschise, executarea de foraje și lucrări miniere.

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor:

- imobilele care se vor executa vor avea la bază documentații elaborate, conform Legii nr. 50/1991 republicată, ale Ordinului MDRL 839/2009, HGR 525/1996, precum și conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, de către specialiști în domeniu;





- în vederea proiectării se va elabora studiu geotehnic local;
- structurile vor fi astfel conformate încât să asigure siguranța la acțiunile statice dinamice și seismice, precum și siguranța în exploatare;
- prin proiecte se vor stabili exigențele de performanță esențiale, ce trebuiesc realizate și menținute pe toată durata de existență a construcțiilor și a instalațiilor aferente;
- construcția va fi concepută și realizată astfel încât, în caz de incendiu, să fie asigurate: stabilitatea elementelor portante ale construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului atât în interiorul construcției, cât și în vecinătăți, asigurarea evacuării persoanelor, asigurarea accesului echipelor de intervenție;
- construcția va fi proiectată și realizată astfel încât să nu afecteze igiena și sănătatea mediului, să asigure izolația termică, hidrofugă și economia de energie, precum și protecția împotriva zgomotului.

Apărarea interesului public: se va asigura prin executarea, în condițiile normelor și normativelor în vigoare, precum și prin protejarea în exploatare a obiectivelor de interes public, atât cele existente cât și cele propuse.

- se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în clădiri sau în spații neamenajate corespunzător.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

La amplasarea construcțiilor se va ține seama de:

- respectarea aliniamentelor propuse prin PUZ;
- respectarea culoarelor rezervate pentru rețelele edilitare;
- orientare, vederi și perspective către elementele naturale sau de interes.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Aliniamentele sunt prezentate în planșa 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE cu linie continuă (pentru aliniamente principale) și linie difuza (pentru aliniamente laterale propuse) și au următoarele caracteristici, datorită conformației parcelei:

- **aliniament principal:** amplasarea oricăror construcții în vecinătatea drumului se va propune la o distanță de minim 48m de la axul străzii Moldovei (strada cu o latime de 14,5m) si conform cu art.47 din O.G. nr.43/1997;

- aliniamentul la drumul de acces propus este poziționat la distanța de **37,0 m** față de limita proprietății;

- **aliniamente laterale si posterior:** *minim 0,0m in cazul zonelor construite situate pe vechi cladiri care se demoleaza sau se reconstruiesc minim 1,4m* față de limita proprietății pe latura de sud-vest si sud-est si posterior la **2,0 m**.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție contra incendiului și de alte norme tehnice specifice.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații și accese

Pentru ca cladirile ce vor forma ansamblul spatiul comercial să functioneze, se propune realizarea a doua accese-iesiri in coltul de nord-vest si cel de nord-est la drumul principal Str. Moldovei. Acest drum are o latime de 14,50m , se propune rezolvarea





Se vor monta indicatoare rutiere de dirijare si interdictii unde este cazul spre a putea fi organizata eficient circulatia auto in incinta si mai ales la iesirea in drumul principal.

Se va asigura in toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor pe drumuri si pasaje de trecere pietonala dimensionate corespunzător.

In cazul in care, din motive de natură juridică sau din alte motive obiective, va fi necesară înstrăinarea vreunei porțiuni de parcelă și/sau construcție, se va avea în vedere în mod obligatoriu asigurarea unui acces direct sau prin servitute de trecere la toate parcelele și construcțiile existente sau posibil de amplasat.

Se va solicita de către administrația locală în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire, planul de sistematizare verticală urmărindu-se în special:

- accesul se va face cu trepte dar și cu rampe pentru a asigura accesul atât persoanelor cu handicap, cât și pentru utilajele de cărat/descărcat marfă;
- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 16 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- testarea terenului și amenajarea pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizare, etc.)
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate;
- staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul parcelei, numai în spațiile destinate parcajelor, înafara circulațiilor publice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - v. art. 25 și Anexa nr. 4 -R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie sa permită intervenția pompierilor).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit destinației construcției.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Pentru deservirea edilitară a construcției propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Str. Moldovei, cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orasului, rețea existentă pe Str. Moldovei.
- alimentarea cu gaze naturale nu este avuta în vedere, dar daca este necesar ulterior se va realiza din rețeaua de distributie, existentă în zonă cat si pe amplasament;
- colectarea, sortarea si depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin contract cu firma specializata;
- rețelele de date / telefonie si rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă bransarea clădirii propuse la aceste rețele.

Pe teren se va realiza o rețea îngropata de hidranți ce va deservi exteriorul si interiorul spațiului comercial, se va constitui o rezerva de apa cu 180mc si statie de pompare aferenta pentru respectarea normelor PSI.





- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orasului, rețea existentă pe Str. Moldovei.
- alimentarea cu gaze naturale nu este avută în vedere, dar dacă este necesar ulterior se va realiza din rețeaua de distribuție, existentă în zonă cât și pe amplasament;
- colectarea, sortarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin contract cu firma specializată;
- rețelele de date / telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă bransarea clădirii propuse la aceste rețele.

Pe teren se va realiza o rețea îngropată de hidranți ce va deservi exteriorul și interiorul spațiului comercial, se va constitui o rezervă de apă cu 180mc și stație de pompare aferentă pentru respectarea normelor PSI.

Nu se admite pozarea aeriană a rețelelor de gaze naturale. Se va acorda o atenție specială problemelor de impact vizual ridicate de transportul energiei electrice, rețeaua fiind propusă subteran.

Se vor asigura măsuri speciale pentru evacuarea apelor meteorice din zonele destinate circulației autovehiculelor și din spațiile de circulație a cetățenilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare 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.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat, să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Branșamentele de orice tip vor ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.

Burlanele construcțiilor se vor racorda obligatoriu la canalizarea pluvială (pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții). Se va asigura în special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Se va asigura pre-epurarea apelor uzate (inclusiv a apelor meteorice) care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații, platforme exterioare.

6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

Se va prevedea prin proiect realizarea plantațiilor de aliniament la drumurile publice.

În măsura posibilităților amenajările spațiilor verzi se vor realiza pe baza unor studii și proiecte de arhitectură peisagistică.

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

Spațiile publice se vor amenaja cu mobilier urban adecvat în concordanță cu funcțiunile clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și clădirile.

Spațiile plantate vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 20 mp.

Împrejurimile spre stradă vor fi transparente la maxim 1,80 m și încadrate în zona verde amenajată astfel încât să nu fie vizibilă împrejurimea. Nu sunt admise împrejurimile realizate din plasă de sârmă ghimpată.

Se pot adopta soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri decorative (fără panouri publicitare la nivelul împrejuririi de la strada principală)).



**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ****7. Unități și subunități funcționale**

Conform analizei și propunerilor din prezentul P.U.Z. dominantele zonei sunt: ZI – zonă industrială cu servicii comerciale și adiacent avem locuințe colective și servicii. Aceste funcțiuni sunt însoțite de o serie de funcțiuni complementare cum ar fi: spațiile verzi, platformele pentru parcare autoturismelor, platformele de acces și circulațiile aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**Utilizări permise**

- servicii și comerț;
- se pot autoriza construcții noi de tip hotelier cu respectarea indicilor urbanistici din prezentul PUZ;
- birouri și servicii profesionale;
- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- se pot realiza extinderi, reconstruiri, refuncționalizări la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă și în aliniamentele propuse;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț specializat, mică producție manufacturiera, micro producție nepoluantă;
- restaurante, cofetării, cafenele, alimentație publică în general;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și multi-etajate;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare cu construcții specifice (bazine, rezervoare, post trafo)

Utilizări admise cu condiționări:

Nu este cazul.

Utilizări interzise

- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitare en-gros;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- activități de producție poluante
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:



Procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.):

P.O.T maxim = 40%

POT max.existent = 68%

POT propus = 40 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):

C.U.T maxim = 2,0 ADC/teren

Înălțimea maximă propusa este de:

Parter înalt 6,5 m la aticsi cu accent de max 10,0m înălțime pentru copertinele transparente din zona pietonala.

Înălțimea maxima conform PUZ - H max. = 12 m.

Se propune parter comercial înalt la interior minim h = 4,50 m

V. DISPOZIȚII FINALE

PUZ-ul și regulamentul local de urbanism aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

ATENȚIE ! LA FAZA D.T.A.C. ESTE OBLIGATORIU ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI PUZ - URB. ARH. D. BARBOIU ÎNSOTIT DE PLANUL DE SITUAȚIE PROPUȘ DACA ACESTA NU COINCIDE CU CEL DIN DOCUMENTATIA DE PUZ APROBAT.

Reglementările puz-ului aprobat pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă ce nu necesită alte studii aprofundate pentru modificarea aliniamentelor sau a înălțimilor propuse;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de realizare a unor obiective de utilitate publică ce implică expropriere;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ;
- declanșarea unor P.U.D.-uri necesare detalierii amplasamentelor, după caz;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Regulamentul local de urbanism a urmărit detalierea articolelor cuprinse în Regulamentul general de urbanism, conform condițiilor specifice zonei și caracteristicilor unităților teritoriale de referință învecinate.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism prevăzute în cele două documente, avizate și aprobate conform legii.

După caz, autoritatea administrației publice locale poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, de amplasament, de natura construcției, etc.).





În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).

Se acceptă derogări de la prezentul regulament în următoarele condiții:

- cu acceptul elaboratorului prezentului P.U.Z., menționat în documentație, printr-o documentație justificativă a acestuia și care se înscrie în termeni de documentație PUZ fără a modifica cu mai mult de 20% indicii propuși.
- cu avizul Comisiei de Urbanism al Consiliului Local Pâncani, pe baza unui referat de specialitate al Serviciului de Arhitectură și Urbanism al Primăriei Pâncani sau Consiliul Județean Iași;
- în situații bine justificate, rezultate din studii și planșe de specialitate sau din acte juridice (după caz).

Aceste condiții trebuie respectate cumulativ.

Întocmit,

Șef de proiect

Bârboiu Dragoș Arh. Urb.

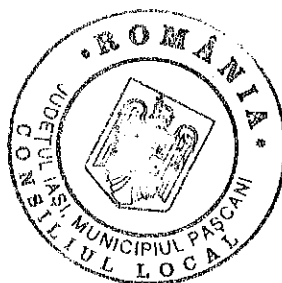




ALIPHERA

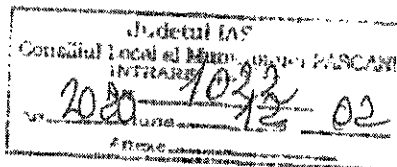
ARHITECTURA, URBANISM, EXECUTIE
BUCURESTI , IASI, TEL; 0740030609

PROIECT NR 02/2020





SAP
Cale Alavac
Trucmole 1a:
- Urbanism
3120020



02. Pascani

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.iec.ro



Nr. 5834/94U/25.11.2020

Nr. de exemplare : 3
Exemplar nr. 2

Ca urmare a cererii adresate de SC RETROM SA pentru SC SMART ESTATE & LOGISTIC SRL cu sediul București, sector 2, str. Viesparilor nr. 6, cem. 3, înregistrată la nr. 5834/94U din 20.02.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 52 din 25.11.2020

pentru P. U. Z.- Amenajare spațiu comercial prin schimbare destinație și reconfigurare corp C10, amenajare parcare, amplasare firme luminoase și totem pe teren proprietate în Mun. Pașcani, str. Moldovei nr. 17 bis.

Inițiator: SC RETROM SA pentru SC SMART ESTATE & LOGISTIC SRL

Proiectant: SC ALIPHERA SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. DRAGOȘ BĂRBOIU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasament – mun. Pașcani, str. Moldovei nr. 17 bis, delimitat la N: str. Moldovei, la E: NC 64053, 62946, 62947, la S: propr. Bogza Constantin; la V: R.A.G.C.L. Pașcani; St = 19263,00 mp.

Prevederi P.U.G. aprobat anterior:

- UTR : 46ID1-unități industriale mari și platforme distincte monoprofilate;
- funcțiuni predominante: unități industriale mari și platforme distincte monoprofilate, depozite sau servicii specifice
- în vederea schimbării funcțiunii este necesar ca terenul să fie studiat printr-o documentație de urbanism P.U.Z.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR ZI : zona industrială cu servicii comerciale;
- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: servicii și comerț, birouri, sedii companii și firme,
- H max= 12m de la CTN, regim înălțime : P+1E ;
- POT max = 40%;
- CUT max = 2 mp.ADC/mp.teren;
- aliniament stradal: - 48,00 m din axul str. Moldovei și 37,00 m față de limita proprietății;
- aliniamente: lateral- existent și 1,40 m față de limitele laterale S-V și S-E; 2,10 m la E,
- aliniamente: posterior - 2,00 m.
- circulații și accese: din str. Moldovei ;
- echipare tehnico-edilitară: zona complet echipată edilitar.



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.11.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu condiția respectării avizelor și studiilor obținute.

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

Avizul își pierde valabilitatea în condițiile în care nu se respectă numărul și configurația locurilor de parcare reprezentate pe planșa de Reglementări Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

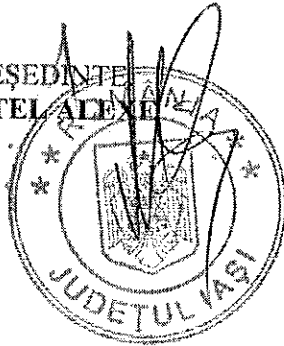
Consiliul local al municipiului Pașcani, prin structurile din subordine, va asigura informarea și consultarea publicului înainte de supunerea spre dezbatere în plenul Consiliului Local, în conformitate cu prevederile Ordinului M.T.C.T. nr. 2701/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 47/19.01.2011.

Prin Hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a P.U.Z., conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

În termen de 15 zile după aprobarea P.U.Z., un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSIPRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local al municipiului Pașcani pentru aprobarea documentației de urbanism va fi înaintată și Consiliului Județean Iași – Direcția Arhitect Șef.

PREȘEDINTELE
COSTEL ALEXANDRU



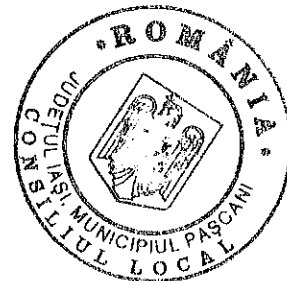
SECRETARUL GENERAL JUDEȚULUI,
Lăcrămioara VERNICĂ-DĂSCĂLESCU

ARHITECT ȘEF,
Ana-Maria TÎRZIU
Îmi asum în totalitate responsabilitatea corectitudinii și
legalității, în solidar cu întocmitorul înscrisului.

ȘEF SERVICIU U.A.T.,
Anca MIHĂILESCU
Îmi asum în totalitate responsabilitatea corectitudinii și
legalității, în solidar cu întocmitorul înscrisului

SERVICIUL JURIDIC
CONTENCIOS ADMINISTRATIV
Georgiana Veronica DOMINTE CRISTEA
Îmi asum în totalitate responsabilitatea corectitudinii și
legalității, în solidar cu întocmitorul înscrisului

Intocmit: Carmen Scripcaru
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea,
legalitatea întocmirii acestui înscris oficial





ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI



Ol. Pașcani

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.iej.ro



COMISIA DE URBANISM

Nr. de exemplare :3
Exemplar nr. 2

Nr. 5834/94U / *25.11* . 2020

Către,

SC RETROM SA pentru SC SMART ESTATE & LOGISTIC SRL
Pașcani- str. Moldovei nr. 17bis

Spre știință: **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PAȘCANI**

Referitor la: avizul P.U.Z.- Amenajare spațiu comercial prin schimbare destinație și reconfigurare corp C10, amenajare parcare, amplasare firme luminoase și totem pe teren proprietate situat în municipiul Pașcani, str. Moldovei nr. 17 bis.

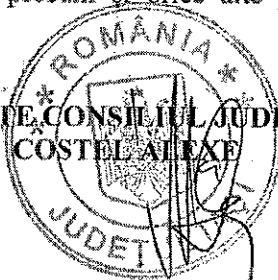
La solicitarea dumneavoastră nr. 5834/94U din 20.02.2020 a fost analizată, în ședința Comisiei de Urbanism din 23.11.2020, documentația întocmită pentru P.U.Z.- Amenajare spațiu comercial prin schimbare destinație și reconfigurare corp C10, amenajare parcare, amplasare firme luminoase și totem pe teren proprietate situat în municipiul Pașcani, str. Moldovei nr. 17.

Având în vedere respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, HG 525/1996 privind aprobarea R.G.U. și ale Ghidului GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, documentația a fost avizată favorabil.

Consiliul Local al municipiului Pașcani, prin structurile din subordine, va asigura informarea și consultarea publicului afectat de propunerea P.U.Z. înainte de supunerea spre dezbateră în plenul Consiliului Local, în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 47/19.01.2011.

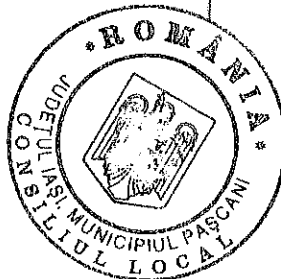
Avizul își pierde valabilitatea în condițiile în care nu se respectă numărul și configurația locurilor de parcare, reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice - zonificare” vizată spre neschimbare de Consiliul Județean Iași, precum și orice alte prescripții ale documentației de urbanism.

PREȘEDINTE, CONSILIUL JUDEȚEAN
COSTEL ALEXE



PREȘEDINTE,
Sorin-Alexandru TRANDAFIRESCU

SECRETAR,
Dorel LEBADĂ

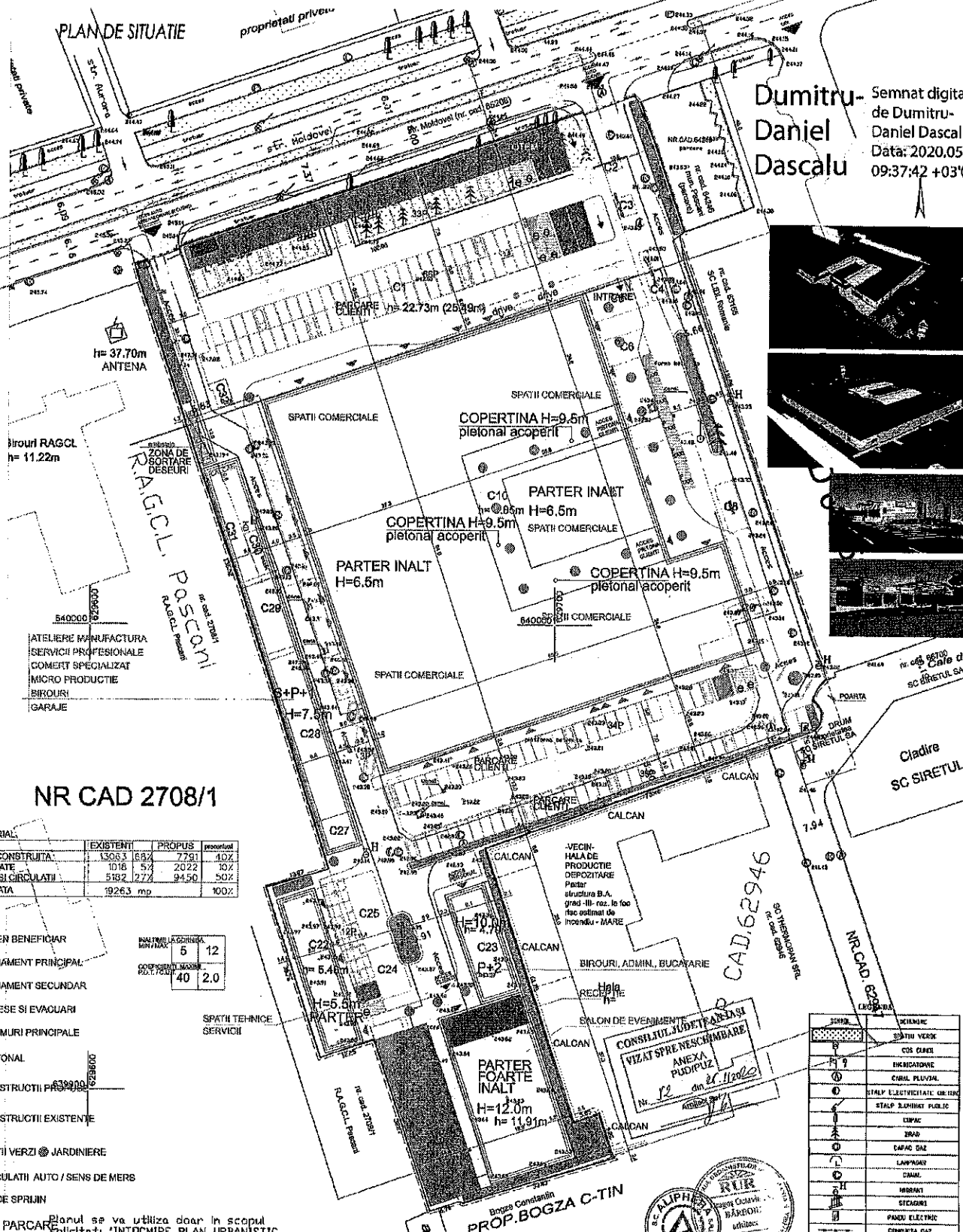
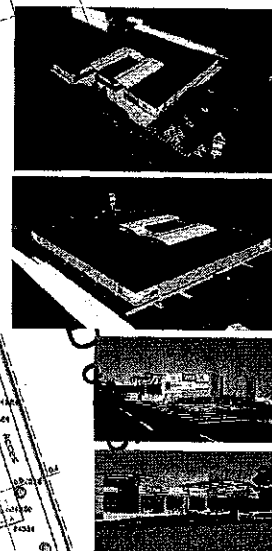


Clădire existentă în care se amenajează SPATIU COMERCIAL cu structură mică, gradul II de rezistență la foc, risc MEDIU de incendiu
Categorie -C- de importanță a clădirii conf. HGR 769/1991, legii 10/1995, Ordin MLPAT 31/n/1995
Clasa -III- de importanță a construcției în conformitate cu codul de proiectare P100-1/2013 al STAS 10109/01/95

PLAN DE SITUAȚIE

Dumitru-
Daniel
Dascalu

Semnat digital
de Dumitru-
Daniel Dascalu
Data: 2020.05.
09:37:42 +03'0



NR CAD 2708/1

BILANT TERITORIAL

	EXISTENTI	PROPUȘ	procent
1. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	13063	887	7281
2. SPATII PLANTATE	1016	57	2022
3. PLATFORME SI CIRCULATII	5192	272	9450
TOTAL SUPRAFAȚA	19263	mp	100%

- TEREN BENEFICIAR
- ALINIAMENT PRINCIPAL
- ALINIAMENT SECUNDAR
- ACCES SI EVACUARI
- DRUMURI PRINCIPALE
- PIETONAL
- CONSTRUCȚII PROPUȘE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- SPATII VERZI SI JARDINIERE
- CIRCULATII AUTO / SENS DE MERS
- ZID DE SPRIJIN

RAZLIME	5	12
ALTEZ	40	2.0

200 LOCURI PARCAR
Planul se va utiliza doar în scopul
S teren= 19263mp
S desf.= 7602mp
S const.= 7048mp
S circ. auto= 7402mp
S circ. pietonale= 2048mp
POT= 40%
CUT= 2,0 ad/teren
Parter înalt h max=6m / 12m
Accent Construit H max=12m



PUZ SPATIU COMERCIAL
Urbanism: Arh. Uik. Dragoș Bărbănt
Sof. Proiect: Arh. Uik. Dragoș Bărbănt
AMENAJARE SPATIU COMERCIAL
PROIECTANT: ALPHERA S.R.L.
BENEFICIAR: S.C. RETROM S.A.
SC. 1-1002 ROLAMENTARI URBANISTICE
2.3.



SC GEO BORNA SRL

10-1-1 în 07/04/2005

11/00

PLAN DE SITUAȚIE

Scara: 1:500

Plan cadastrel

Scara de proiectare: 1:500

Plan de referință: 1:500