

TITLUL LUCRĂRII:

Întocmire P.U.Z.- LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL

PROIECTANT GENERAL:

SC IDEI XC SRL -

Arhitect Ceka Xhaterr



PROIECTANT DE SPECIALITATE "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ -



MUNTEANU IOAN",



DATA ELABORĂRII:

FEBRUARIE 2020.

ADRESA:

Judetul Vaslui, Municipiul Husi, B-dul 1
Mai, Nr.38 Nr. Cad. 74199

BENEFICIAR:

PAMFIL SILVIA - MAGDALENA

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.).

S.C. IDEI XG S.R.L.

J22/1119/2017, C.U.I. 37475157
PROIECT NR.08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z., LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL)
(FAZA P.U.Z.)



BORDEROU

PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt
- Borderou
- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.2. Date de recunoaștere a documentației,
- 1.3. Scopul lucrării,
- 1.4. Sursă de documentare,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE (DOCUMENTE, STUDII ȘI AVIZE)

- Certificat de urbanism,
- Extras de Carte Funciară,
- Acte de proprietate (contracte de vânzare – cumpărare, declarații vecini),
- Acte intabulare/ Carte Funciare,
- Aviz de oportunitate P.M.V. (Primăria Municipiului Vaslui),
- Avize: - Delgaz Grid SA.,
- Aquavas SA,

S.G. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, S.U.L. 37475197

PROIECT NR.08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z. LOQUINTA SI SPATIU COMERCIAL)

[FAZA P.U.Z.]



- Gaz Est S.A.,
 - Telekom Romania Communications S.A.,
 - Direcția Județeană pentru Cultura Vaslui,
 - I.S.U.- securitatea la incendiu,
 - I.S.U.- protecția civilă,
 - Direcția de Sănătate Publică,
 - Agenția pentru Protecția Mediului,
 - Studiu geotehnic,
 - Ridicare topografică.

• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.,
2. Baza legală a elaborării,
3. Domeniul de aplicare,

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S.G. IDEI XG S.R.L.

J22/1119/2017, C.U.I. 37475157

PROIECT NR.08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z. LOQUINTA SI SPATIU COMERCIAL)

(FAZA P.U.Z.)



PIESE DESENATE:

- Planșa U0 Încadrare în teritoriu - Extras din PUG sc:1/5000,
- Planșa U1 Situația existentă sc:1/200,
- Planșa U2 Reglementări urbanistice - zonificare sc:1/200,
- Planșa D1 Propunere volumetrica sc:~

Întocmit,

arh. Ceka Xbrăfa

arh. Munteanu Ioan

Șef proiect,

arh. Munteanu Ioan.



S.C. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, C.U.J. 37475197

PROIECT NR.08/2020 - ÎNTOCMIRE P.U.Z. LOCUINȚA ȘI SPAȚIU COMERCIAL

[FAZA P.U.Z.]



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Intocmire P.U.Z. –Locuinta si spatiu comercial.
- **Beneficiar:** Pamfil Silvia - Magdalena.
- **Adresa amplasament:** Judetul Vaslui, Municipiul Husi, B-dul 1 Mai, Nr. 38.
- **Proiectant:** „SC IDEI XC SRL”, IASI.
- **Data elaborării:** Februarie 2020.

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii și-au propus realizarea unui imobil cu locuinta individuala cu spatiu comercial , mixte la parter si racord la utilitati pe terenul proprietate în suprafata de 348,0 mp.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va întocmi cu scopul de a determina: posibilitățile legale de realizare a construcției, relația cu contextul urban din zona proprietății, stabilirea regimului economic si tehnic în concordanță cu P.U.G. Municipiului Husi și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum și cu legislația specifică în vigoare.

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementarea modului de utilizare a terenului. În acest sens. P.U.Z.- ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizeaza constructiile și de asemenea va determina regimul tehnico - economic ce se impune.

Derularea acestui proiect se impune ca necesitate, apreciindu-se potențialul de dezvoltare a teritoriului în discuție, precum și voința de a reda acestei zone, o estetică corespunzătoare, terenul fiind situat în Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R. 6) - **Z (IS.(s+co)+LI+LMu).6t.a.** - subzona formata din Locuinte inalte (I), locuinte mici Urbane (Mu) si institutii si servicii, alte categorii de servicii (S), Produse (P), In U.T.R. 6, cu interdictii temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor de urbanism P.U.Z. .

Scopul Planului Urbanistic Zonal este de a stabili criteriile de inserție a obiectului viitor în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior, care să valorifice specificul zonei.

1.3. Surse documentare

Concomitent, pentru întocmirea P.U.Z.-ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte, în urma cărora s-au elaborat unele documentații:

- studiul geotehnic,
- planuri topografice scara 1:500.

S.C. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, O.U.I. 37475187

PROIECT NR. 08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z. LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL)

(FAZA P.U.Z.)



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Dezvoltarea funcțiunii de locuire în zonă studiată a fost condiționată de cadrul: natural, construit și amenajat a municipiului Husi, coroborat cu existența unei căi de circulație importante, bulevardului 1 Mai.

Zona urbană din Municipiului Husi este, în momentul de față, rezultatul unui proces îndelungat de modernizare a orașului.

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizării ca zonă, Municipiul Husi va continua să se extindă pe terenurile disponibile, atât în interior cât și spre exterior, fiind necesare: modernizarea și extinderea rețelelor edilitare existente, a căilor de circulație și nu în ultimul rând înlocuirea vechilor construcții (fără valoare arhitecturală, degradate) cu construcții moderne care să răspundă noilor nevoi ale societății.

Prezenta documentație urmărește integrarea imobilului construit în zonă și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetic.

2.2. Încadrarea în localitate

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în intravilanul Municipiului Husi cu acces din Bulevardul 1 Mai.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Husi și Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, terenul face parte din Unitatea Teritorială de Referință 6

Prin documentația P.U.Z. se propune pastrarea UTR-ului existent (UTR 6) și completarea lui cu funcțiunea: ZONA MIXTA, FUNCȚIUNII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI LOCUIRE. Unitatea teritorială propusă va fi UTR 6 – ZM cu regim de înălțime P+2 niveluri, imobilul propus poate avea pod cu posibilitatea amenajării acestuia în spațiu de locuit fără a depăși suprafața desfasurată maximă (C.U.T.) admisă prin P.U.Z., spațiile libere se vor amenaja, fondul construit urmând să suporte operațiuni de reabilitare urbană prin intervenții punctuale. În zona studiată există clădiri de interes public (Școala Gimnazială Nr. 2) cu regim de înălțime P+1E, clădiri încadrate în lista de monumente și clădiri cu funcțiune rezidențială cu regim mic și mediu de înălțime.

Zona este constituită din locuințe și diferite funcțiuni publice și de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere mici activități productive manufacturiere și locuințe) dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a polilor principali urbani, în centrele de cartier ce urmează a fi create în noile extinderi propuse prin prezentul PUG, și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc).

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni.

Este recomandabil, ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și abunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente situate în planul secund.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite, pe măsură ce apare un interes în acest sens:

- localizarea și gabaritul noilor inserții;
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane;
- condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a

vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural al zonei este un teren plat, nefiind necesare lucrări de sistematizare verticală și orizontală.

Clima este temperat continentală, cu ierni geroase și veri foarte calde. Temperatura medie anuală este de 9,6°C, iar media precipitațiilor anuale nu depășește 475 mm.

Pentru prezentul P.U.Z. s-a elaborat un studiu geotehnic din care am extras:

- amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual,
- având în vedere microrelieful zonei și volumul de construcții ce urmează a fi realizat nu sunt necesare lucrări ample de sistematizare verticală și orizontală,
- în proiectare și execuție se vor respecta prevederile legislative și a actelor normative în vigoare.

Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apa din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

Calamitățile naturale au fost întotdeauna provocări pentru populația aflată în zonele cu potențial ridicat. Acestea au avut deseori rezultate devastatoare, afectând populația și viața acesteia.

Reguli de apărare împotriva calamităților:

Reguli de comportare în cazul producerii unui cutremur:

- păstrați-va calmul, nu intrați în panica;
- rămâneți în locul unde vă aflați, în clădiri sau în exteriorul acestora;
- în cazul în care cutremurul v-a surprins în interior, opriți alimentarea locuinței cu gaze, energie electrică, apă, deschideți ușile și depărtați-va de ferestre sau balcoane, adăpostiți-va sub o bancă, masa solidă, lângă un perete/grindă de rezistență sau tocul unei uși;
- gospodinele surprinse în bucătărie să se îndepărteze cât mai mult de aragazul cu oale fierbinți;
- nu produceți scântei, nu aprindeți lumânări, chibrituri, alte surse de foc deschis dacă simțiți miros de gaze sau produse petroliere;
- dacă seismul vă surprins în exterior, depărtați-va de clădiri, stâlpi sau alte obiecte în echilibru precar, la o distanță care să vă asigure spațiul de siguranță în cazul prăbușirii;
- când sunteți în mașina scoateți mașina în afara carosabilului, opriți imediat și rămâneți în mașina, dar dacă există riscuri apropiate de autoturism, părăsiți-o;
- când mașina este staționată lângă clădiri este bine să părăsiți mașina imediat și să vă îndepărtați de aceasta;
- la părăsirea locuinței fiecare cetățean trebuie să își ia actele de identitate, un mijloc de iluminat independent de surse de alimentare, un aparat de radio cu alimentare de la baterii sau cu acumulatori și obiecte personale strict necesare, medicamente, haine etc.;
- ocoliți locurile periculoase;
- nu atingeți conductorii electrici sau componente ale instalației de alimentare cu energie electrică, gaze, termoficare avariate;
- accordați ajutor răniților, copiilor, bătrânilor, bolnavilor și supravegheați-i până la sosirea echipelor de salvare;
- evitați pe cât posibil, circulația în vederea vizitării rudelor sau cunoștințelor pentru a vedea care este starea lor;



- nu staționați pe lângă locurile periculoase sau în preajma punctelor de lucru;
- combateți zvonurile, știrile false, panica și dezordinea;
- participați (daca vi se solicita) la acțiunile de înlăturare a dărâmurilor, sprijinirea construcțiilor, salvarea oamenilor.

Regulile de bază ce trebuie respectate în caz de inundații:

- învață semnalele de alarmare transmise prin sistemul înștiințare alarmare;
- ascultă informațiile oficiale și buletinele meteorologice;
- semnalează autorităților locale inundațiile, alunecările de teren și accidentele majore;
- păstrează la îndemână un stoc de provizii pentru câteva zile;
- la evacuare, ia cu tine alimente pentru a le folosi pe drum.

Reguli de comportare pentru populație, după producerea inundației:

- respectă îndrumările și comunicările serviciilor profesionale și voluntare pentru situații de urgență;
- intră cu extremă precauție în interiorul clădirilor avariate sau slăbite;
- nu intra cu torțe sau lumânări în clădirile inundate;
- nu atinge firele electrice căzute sau rupte;
- dacă simți miros de gaze deschide toate ferestrele și ușile, închide robinetul principal de gaze și părăsește casa imediat;
- dacă aparatele electrice sunt ude, întrerupe sursa principală de curent, usucă-le și în final refolosește-le;
- dacă ești sfătuit să evacuezi, fă-o prompt;
- verifică rezervele de apă și de hrană înainte de a le folosi;
- nu consuma alimente care au luat contact cu apa de inundație;
- nu împiedica acțiunile de intervenție;
- anunță rudele că ești în siguranță, altfel autoritățile pot pierde timp căutându-te;
- nu transmite zvonuri sau știri exagerate despre pagube și stricăciuni.

Reguli de comportare în caz de alunecare de teren:

- se evacuează imediat imobilul (terenul) afectat;
- se anunță vecinii;
- se acordă ajutor celor ce au nevoie;
- se apelează la serviciile profesionale (poliție, pompieri, salvarea);
- se iau măsuri pentru securitatea oamenilor și bunurilor materiale.

Pentru reducerea riscurilor un aspect important îl reprezintă în zilele noastre asigurarea bunurilor și persoanelor prin firme autorizate. Măsuri postdezastru: căutare-salvare, asistență medicală, adăpostirea de urgență a persoanelor sinistrate.

2.4. Circulația

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto. Terenul studiat are acces auto și pietonal din bulevardul 1 Mai.

Bulevardul 1 Mai este asfaltat, cu lățimea de ~ 9,0 m și trotuare variabile de la 2,38 m la 2,51 m, cu 2 benzi de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este construită. Amplasamentul este liber de construcții și beneficiază de împrejmuire din gard de lemn pe limite laterale și posterior parcelei, iar în fața gard din plasa.

Caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona, în apropierea amplasamentului:

- Nord - Vest - teren construit , locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P , situata la 1,36 m fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat si la 2,36 m pana la limita construibila a terenului ;
- Sud - Est -teren construit ,centala termica cu regim de inaltime P , in cadrul curtii Scoalei Gimnaziale Nr. 2, situata la o distanta de 0,29 m fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat si la 1,39 m pana la limita construibila a terenului ;
- Sud - Vest - teren construit, locuinta monument CASA MARDAREAZI CASA STRACHINARU (VS - II - m - B - 06829) cu regim de inaltimeP+1E , situata la 11,80 m fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat si la 14,80 m pana la limita construibila a terenului ;
 - locuinta monument CASA CHERIMBACH (VS - II - m - B - 06827) cu regim de inaltime P+1E , situata la 25,00 m fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat si la 28,10 m pana la limita construibila a terenului ;
- Nord - Est - bulevardul 1 Mai , situat la 4,80 m fata de limita de proprietate a amplasamentului propus.

2.6. Echiparea edilitară

La b-dul 1 Mai, avem urmatoarele utilitati:

- rețeaua electrică de joasă tensiune, montată suprateran,
- rețea de apă potabilă realizată îngropat, la o distanță de aproximativ 6,0m,
- rețea de canalizare realizata îngropat, la o distanță de aproximativ 8,0m,
- rețea de gaze naturale, montata subteran, la o distanță de aproximativ 6,0 m,
- încălzirea se va realiza prin C.T. pe gaz.

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii.

Zona studiata este complet echipata edilitar, iar infrastructura este de tip centralizat, organizata in zone/ sectoare.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată, cadrul construit (amenajat) este predominant față de cel natural (neamenjat), de aceea zonele libere existente ar trebui amenajate cu spații inierbate și plantate.

În zona studiată nu se evidențiază un potențial balnear și/ sau turistic.

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

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

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este „mediu” în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție bună, într-o zona în centru de cartier a municipiului Husi fiind caracteristica zonei de locuinte individuale și mixte cu regim de inaltime mic și mediu.

S.G. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, P.U.L. 37478197

PROIECT NR.08/2020 - ÎNTOCMIRE P.U.Z. LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL

(FAZA P.U.Z.)



Ca obiectiv cu potențial poluant în zonă poate fi considerat b-dul 1 Mai, cu flux de autovehicule mare și cu o potențială dezvoltare pe viitor.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală a Municipiului Husi, cât și populația promovează acest tip de dezvoltare, rezolvări punctuale în teritoriul orașului, oferind avantaje atât investitorilor cât și autorităților locale.

Din discuțiile cu populația, și din semnalele transmise administrației locale, au rezultat următoarele necesități și opțiuni relevante pentru proiectul de față:

- valorificarea superioară a terenurilor,
- intensificarea procesului de urbanizare.

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. beneficiază de dotările edilitare existente în zona: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie și cablu - Tv.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în imediată apropiere a unei căi de circulație importante, b-dul 1 Mai, str. Alexandru Ioan Cuza.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit,
- se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zona și se vor găsi soluții pentru a suplini lipsa celor insuficient dezvoltate,
- se va păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare (apă, canalizare, gaze, electricitate și telefonie).

Conform temei de proiectare sunt propuse următoarele funcțiuni:

- locuința unifamilială, spațiu comercial și funcțiuni mixte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al localității terenul este situat în intravilan (U.T.R. 6) - Z (IS.(s+co)+LI+LMu.)6t.a. în zona studiată reprezintă o continuare firească a procesului de dezvoltare a zonei rezidențiale.

S.C. IDEI XC B.R.L.

J22/1119/2017, O.U.L. 37479157
 PROIECT NR.09/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z., LOQUINTA SI SPATIU COMERCIAL)
 [FAZA P.U.Z.]

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul nu prezinta multe elemente atractive naturale, dar câteva dintre acestea pot fi valorificate: vederile spre zonele înconjurătoare, elemente ce pot concura la o arhitectură specifică zonei, cu spații amenajate și deschideri spre natură. Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile va trebui orientate pe cât posibil sud - est.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul are acces direct din b-dul 1 Mai.

Prin acest P.U.Z. se propune:

- amenajarea locurilor de parcare pe amplasamentul studiat.

Accesibilitatea pe amplasament și înscrierea în circulație se face din B-dul 1 Mai. Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

3.5. Zonificarea teritoriului - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

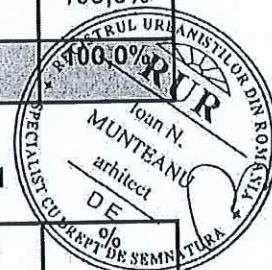
Proprietatea studiată are propuse funcțiuni omogene ce se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință, cu indicativul U.T.R. 6- Z (IS.(s+co)+LI+LMu.)6t.a. subzona ZM

Bilanțul teritorial existent - U.T.R. 6 -Z (IS.(s+co)+LI+LMu.)6t.a.

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață construcții	0,0	0,0%
Suprafață circulații - accese, alei/ trotuare	0,0	0,0%
Suprafață spații libere neamenajate	348,0	100,0%
TOTAL suprafață P.U.Z.	348,0	100,0%

Bilanțul teritorial propus - U.T.R. 6 - Z (IS.(s+co)+LI+LMu.)6t.a. subzona ZM

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață construcție locuințe	174,0	50,0%
Suprafață circulații - accese, parcare, alei/ trotuare	69,60	20,0%
Suprafață spații libere amenajate	104,40	30,0%
TOTAL suprafață P.U.Z.	348,0	100,0%



S.G. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, P.U.L. 37475152
PROIECT NR. 08/2020 - ÎNTOCMIRE P.U.Z. LOQUINTA SI SPATIU COMERCIAL
[FAZA P.U.Z.]



Suprafata edificabila este aria din interiorul limitelor stabilite prin documentatia de urbanism, in care se poate construi conform R.L.U. al P.U.Z., astfel pentru **U.T.R. 6 - Z (IS.(s+co)+LI+LMu.)6t.a. subzona ZM** :

- aliniamentul stradal spre Nord-Est va fi de **3,0 m** fata de limita de proprietate propusa si **12,35m** fata de axul existent al bulevardului 1 Mai,
- regim de aliniere lateral stanga si dreapta va fi de **1,00 m** fata de limita de proprietate ,
- regim de aliniere posterior va fi de **3,00 m** fata de limita de proprietate ,
- P.O.T.maxim = **50%** si C.U.T. maxim = **1,20**,
- înălțimea construcției propuse va avea maxim **9,0 m** la atic/streasina (calculat de la C.T.N.), regim de înălțime **P+1** . Imobilul propus poate avea pod cu posibilitata amenajarii acestuia in spatiu de locuit fara a depasi suprafata desfasurata maxima (C.U.T.) admisa prin P.U.Z. .

Distanțele între construcții și limita de proprietate, respectiv distanțele față de cele de pe proprietățile vecine; suprafețele, numărul și volumetria clădirilor; suprafețele amenajate; poziția: acceselor, amenajărilor, construcțiilor; numărul locurilor de parcare; pot varia la autorizare cu respectarea R.L.U. a P.U.Z. și a aprobat avizelor obținute.

În afara suprafeței edificabile conform R.L.U. al P.U.Z., pe limita de proprietate se va construi gard; iar terenul se poate amenaja cu: spații înierbate, plantații diverse; alei și rampe, pietonale și auto; platforme, terase, parcuri, spații de joacă; instalații și construcții aferente lor; și altele asemenea; cu respectarea Codului Civil .

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru asigurarea utilitatilor cladirilor propuse locuinte colective se propune bransarea la rețeaua edilitara din zona studiata. Racordurile la rețelele existente in zona (apa, canalizare, gaz, electricitate, telefonie) se vor realiza ingropat, dupa caz.

Alimentarea cu energie electrica - prin racord la rețeaua municipala existenta.

Incalzirea - prin intermediul centralelor proprii individuale pe gaz.

Alimentarea cu apa - prin racord la rețeaua existenta la b-dul 1 Mai.

Canalizarea menajera - prin racord la rețeaua municipala existenta.

Canalizarea pluviala - prin racord la rețeaua existenta la b-dul 1 Mai.

Alimentare cu gaz - prin racord la rețeaua existenta in zona.

Telefonie/ internet-Tv - prin racord la rețeaua existenta la b-dul 1 Mai .

Lungimea exacta a rețelelor de utilitati se va cunoaste in momentul realizarii proiectului tehnic pentru fiecare tip de instalatie in parte, dupa obtinerea avizelor necesare. Proiectele vor fi realizate de catre firme specializate, agreate de catre furnizorii de utilitati.

La parterul cladiri va fi amenajat un spatiu pentru deseuri menajere uscate conform Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Articolul 6 punct C (se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;)

3.7. Protecția mediului

Funcțiunile realizate pe amplasament vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării din: apă, aer și 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 centralizat de canalizare - rigole de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor - fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și scurgere a apelor meteorice.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua municipală.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Prin funcțiunile propuse, în zonă nu vor exista surse de zgomot, vibrații și radiații de natură să constituie un factor de poluare.

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbuști și/ sau arbori, realizându-se o perdea de protecție, de asemenea și în zona parcarilor.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

Nu este necesară epurarea și preepurarea apelor uzate.

La parterul clădirii va fi amenajat un spațiu pentru deseuri menajere uscate. Conform Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Articolul 6 punct C (se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii);

Locurile de parcare vor fi amenajate astfel pe teren încât distanța dintre ele și geamurile camerelor de locuit să nu fie mai aproape de 5 metri.

Suprafața de spațiu verde este asigurată de minim 2mp/ persoană. Terenul pe latura Nord-Est va fi împrejmuit de un gard viu ce va avea funcția de protecție contra zgomotului și a invizibilității mașinilor către spațiu public.

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nici o zonă de protecție.

În zona studiată nu se evidențiază vreun potențial turistic și/ sau balnear.

Disfuncționalitățile din domeniul circulației pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a autovehiculelor,
- întreținerea periodică a îmbrăcămînții străzii,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore pot fi eliminate prin:

S.C. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, D.U.L. 37479197
PROIECT NR.08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z., LOQUINTA SI SPATIU COMERCIAL)
(FAZA P.U.Z.)



- etansarea instalațiilor de apă și canalizare, pentru a împiedica scurgerile necontrolate,
- realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

3.8. Obiective de utilitate publică

Amplasamentul studiat în suprafață de **348,0 mp** (NC74199) este în proprietatea privată a lui Pamfil Silvia - Magdalena.

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Nord - Vest - teren de proprietate privata Bunduc Ionel;
- Sud - Est - teren de proprietate publica (Scoala Gimnaziala Nr. 2);
- Sud - teren de proprietate publica cu N.C. 3861 ;
- Nord - Est - bulevardul 1 Mai la 4,80 m fata de limita de proprietate a amplasamentului propus.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- bulevardul 1 Mai - drumuri de interes local,
- cladire de invatament "Scoala Gimnaziala Nr. 2" - obiectiv de interes local,
- rețeaua de apa si canalizare - obiectiv de interes local
- rețeaua electrică de medie tensiune - obiectiv de interes local,
- rețeaua de telecomunicații - obiectiv de interes local,
- rețeaua de gaz de joasa presiune - obiectiv de interes local.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investitorul va suporta costurile legate de bransarea obiectivului la rețelele edilitare existente.

Eventualele recomandari ce vor fi impuse de avizatori vor fi preluate in prevederile si in regulamentul P.U.Z. .



arch. Ceka D
arch. Munteanu Ioan.
Șef proiect,
Munteanu Ioan.



S.C. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, O.U.U. 37475157
PROIECT NR.09/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z., LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL)
(FAZA P.U.Z.)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- Regulamentul General de Urbanism (prescurtat în continuare R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,
- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Iași.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Husu, (Bulevardul 1 Mai, Nr. 38), beneficiar **Pamfil Silvia - Magdalena**, și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitată cu linii + puncteroșii și albastre (de pe limitele de proprietate existente) din planșa de reglementări urbanistice U2.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenurile construibile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin- gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică depreciază valoarea peisajului este interzisă.

REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

a. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va face prin:

- îndepărtarea apelor uzate/ menajere prin rețeaua de canalizare a municipiului Iași,
- interzicerea răspândirii neorganizate direct pe sol (incinte, străzi) a deșeurilor și apelor uzate,
- precolectarea rezidurilor menajere și stradale în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații amenajate, asigurându-se evacuarea lor periodică;
 - b. Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face prin:
- rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Husi, existentă la B-dul 1 Mai.

Rețelele de distribuție municipale sunt protejate prin :

- instituirea zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare,
- asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile private și publice: 50 l / om / zi - instalații locale și 100 l / om / zi - instalații centrale,
- asigurarea unui necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore, în caz de calamitate,

- întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă,
- interzicerea racordării rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

La parterul clădirii va fi amenajat un spațiu pentru deseuri menajere uscate Conform Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viață al populației, Articolul 6 punct C (se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spalatorii, uscatorii;)

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale. Lipsa salubrității poate crea probleme de sănătate, poluarea mediului sau degradarea imaginii civilizate a orașului.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor:

- sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U..
- în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă potabilă, energie electrică, ale conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Asigurarea echipării tehnico- edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U..
- se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisinii P.O.T.și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism).

6.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr.3 din R.G.U..

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare,
- construcții civile, anexe, parcaje și/ sau garaje, alte instalații private,

S.G. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, G.U.L. 37475157
PROIECT NR. 08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z. LOQUINTA SI SPATIU DOMERCIAL)
(FAZA P.U.Z.)



- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații,
- acolo unde este cazul.
În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sigurață și fâșiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat (limita de proprietate).

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- retras de aliniament .

Corpul de cladire amplasat pe teren proprietate privata va respecta normativele si legislatia in vigoare referitor la stingerea incendiilor si se vor asigura cate 2 laturi libere pentru interventia autospecialei in caz de incendiu. Fatada din nord-est este in imediata apropiere al cai de acces B-dul 1 Mai iar de la intrare in curtea imobilului pana in coltul opus al cladiri este o distanta maxima de 21 de metri.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă aliniamentele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform P.U.Z. .

Aliniamentele pot fi depasite numai de balcoane dar nu mai aproape de 1,0m între balcon ori alte asemenea lucrari neparalele și limita de proprietate, și respectiv **nu mai aproape de 2,0m** între balcon ori alte asemenea lucrari paralele și limita de proprietate, cu asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe celelalte laturi, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.) și respectarea condiției de însorire 1ora 30 minute/ zi conform Ord.M.S. nr. 119/ 2014.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare și să nu rezulte inconveniente legate de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de situații de urgență.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.),
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.).

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă.

Lucrările de modificare și/ sau racordare a rețelelor edilitate se vor realiza de către beneficiar, parțial (împreună cu alți proprietari din zonă și cu administrația locală - primăria) sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile competente.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public și a lucrărilor executate sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor menține forma și dimensiunile existente ale terenului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

• Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării de spații înierbate și plantate în funcție de destinația și suprafețele construcțiilor, conform anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri și alte amenajări construite, să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 20,0 ml în zonele de protecție/ aliniament,
- amenajarea de spații înierbate și plantate pe ~30 % din suprafața de teren (plantarea a cel puțin unui arbore la fiecare 200,0 mp).

• Împrejmuiri

Se vor respecta următoarele reguli:

- împrejmuirile se execută doar pe limita de proprietate pe laturile NV, SV și SE,
- împrejmuirea se execută pe limita de proprietate pe latura NE.
- pe latura de NE a proprietății, spre b-dul 1 Mai, gardul va avea un soclu de 0,3m și partea superioară de 1,40m din panouri transparente, dublate sau nu, spre interior cu gard viu/ arbuști; accesul va fi rezolvat prin intermediul porților auto și pietonale.
- gardurile dintre amplasament și proprietățile limitrofe (pe laturile NV, SV și SE) vor avea un soclu de 0,3m și partea superioară de 1,70m din panouri opace.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

• Unități și subunități funcționale

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 348,00 mp aflată în posesia doamnei **Pamfil Silvia - Magdalena**. Amplasamentul este situat în partea de SE a municipiului Husi, în intravilan. Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.) ea se constituie

S.C. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, C.U.L. 37475157

PROIECT NR. 08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z. LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL)

(FAZA P.U.Z.)



Într-o singură Unitate Teritorială de Referință: **U.T.R. 6 - Z (IS.(s+co)+LI+LMu.)6t.a. subzona ZM**

Reglementările zonei sunt cuprinse în planșele de reglementări urbanistice - U2 și cea de reglementări edilitare - U3. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizațiile de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZM - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Subzona mixtă cu clădiri înalte și frontdiscontinuu din care sunt excluse locuințele în zona industrială; stabilite și justificate prin documentația PUZ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zona este constituită din locuințe și diferite funcțiuni publice și de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere mici activități productive manufacturiere și locuințe) dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a polilor principali urbani, în centrele de cartier ce urmează a fi create în noile extinderi propuse prin prezentul P.U.G., și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc).

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni.

Este recomandabil, ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și abunei funcționalității a zonei preponderent rezidențiale adiacente situate în planul secund.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite, pe măsură ce apare un interes în acest sens, reglementându-se :

- localizarea și gabaritul noilor inserții;
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane ;
- condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei,
- modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Sunt admise următoarele utilizări:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, mici activități productive manufacturiere și locuințe ;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- lăcașuri de cult;
- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc, dar nu mai aproape de 200,0 m față de unități de învățământ sau monumente;
- sport și recreere în spații acoperite;

S.C. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, C.U.L. 37475157
PROIECT NR.08/2020 - ÎNTOCMIRE P.U.Z. LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL
(FAZA P.U.Z.)



- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalații de stocare și utilizare a energiilor regenerabile (soare - panouri, vânt - turbine eoliene, pământ - energie geotermală, și altele asemenea), dacă nu crează discomfort.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0 mp Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto; curățatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a desurilor 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.



II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se păstrează caracteristicile parcelei,
- clădirea este dispusă în regim de construire izolat sau cuplat.

Reguli de aparare si protectie impotriva incendiilor

Conform art. 52 Instalațiile de protecție împotriva incendiilor fac parte din măsurile de protecție activă la foc cu rol important în asigurarea cerinței esențiale "securitatea la incendiu" a construcțiilor, instalațiilor tehnologice și a amenajărilor, precum și pentru securitatea utilizatorilor.

Prin proiect s-au prevăzut soluțiile tehnice care sa nu favorizeze declanșarea sau extinderea incendiilor. In acest scop s-au respectat prescripțiile normativelor I7-2011, P118-99, menite sa asigure o buna siguranța la foc a instalațiilor, dintreacestea menționand:

- Utilizarea materialelor corespunzătoare mediului, a aparatajelor cu tipurile si gradele de protecție conform categoriei mediului.

- Alegerea soluțiilor constructive, a traseelor cablurilor, modului de pozare si distantelor necesare pentru fiecare obiect in concordanta cu prescripțiile care reglementează proiectarea acestui tip de instalații.

- Tablourile electrice, corpurile de iluminat si aparatele de conectare vor avea carcusele si elementele componente din materiale incombustibile.

- Se recomanda amplasarea langă tabloul electric a unui stingător portativ, iar după punerea in funcțiune beneficiarul va lua toate masurile pentru prevenirea incendiilor si acționarea in cazul producerii lor.

- Pentru limitarea incendiilor de origine interna a instalațiilor electrice dispozitive automate de protecție pentru fiecare circuit in parte.

- Elementele calibrate ale dispozitivelor de protecție se vor inlocui in cazul de defect sau altele similare. Nu se vor modifica curenții de declanșare ai intrerupătoarelor automate.

In timpul exploatării instalației electrice beneficiarul va evita:

- Sa folosească aparate electrice defecte, uzate sau improvizate

- Sa incarce circuitele instalației peste sarcina admisa

- Sa inlocuiască aparatele prevăzute pentru protecția circuitelor cu altele având valori

superioare

- Introducerea cordoanelor de alimentare fără ștecher in prize

- Utilizarea corpurilor de iluminat suspendate direct de conductoarele de alimentare

- Utilizarea aparatelor de încălzit electrice fără masuri de izolare fata de elemente

combustibile

- Lăsarea sub tensiune a aparatelor electrice după incetarea utilizării acestora.

Prin proiect s-au prevăzut soluțiile tehnice care să nu favorizeze declanșarea sau extinderea incendiilor. In acest scop s-au respectat prescripțiile normativelor menite să asigure o bună siguranță la foc a instalațiilor, dintre acestea menționând :

- utilizarea materialelor corespunzătoare mediului, a aparatajelor cu tipurile și gradele de protecție conform categoriei mediului;

- alegerea soluțiilor constructive , a traseelor cablurilor, modului de pozare și distantelor ;

- după punerea în funcțiune beneficiarul va lua toate măsurile pentru prevenirea incendiilor și

acționarea în cazul producerii lor

In timpul exploatării instalației electrice beneficiarul va evita:

- să folosească aparatele electrice defecte, uzate sau improvizate

- să încarce circuitele instalației peste sarcina admisa

- să înlocuiască aparatele pentru protecția circuitelor cu altele având valori superioare

- introducerea cordoanelor de alimentare fără ștecher în prize

- utilizarea corpurilor de iluminat suspendate direct de conductoarele de alimentare

- utilizarea aparatelor de încălzit electrice fără izolare față de elementele combustibile

- lăsarea sub tensiune a aparatelor electrice după încetarea utilizării acestora

Beneficiarul va lua măsuri ca dotările cu mijloace de securitate la incendiu și amenajările constructive la instalațiile de prevenirea și stingerea incendiilor să fie terminate la



S.G. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, C.U.L. 37475197
PROIECT NR. 08/2020 - (INTORMIRE P.U.Z. LOQUINTA SI SPATIU COMERCIAL)
(FAZA P.U.Z.)



darea în exploatare a obiectivelor și menținute ulterior în stare de funcționare
De asemenea, la darea în exploatare, activitatea de acțiune în caz de incendiu va fi organizată iar personalul de exploatare se va instrui în prealabil pe linie de prevenire și stingerea incendiilor.

În cazul în care beneficiarul sau constructorul consideră că măsurile luate prin proiect nu sunt suficiente, vor cere odată cu observațiile ce trebuie făcute la proiect și în același termen legal să se introducă în proiect măsurile suplimentare de prevenire și stingerea incendiilor pe care le consideră necesare.

Obligația și răspunderea pentru realizarea deplină a măsurilor de prevenire și stingerea incendiilor, a instructajului și pregătirii personalului, potrivit atribuțiilor ce le revin o au cei ce conduc, organizează și controlează producția.

Instalațiile de protecție împotriva incendiilor pentru imobilul studiat sunt:

- instalații de detectare a gazelor inflamabile;
- iluminat de siguranță pentru intervenții
- iluminat de siguranță pentru evacuare
- iluminat de siguranță împotriva panicii
- iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului



Conform art. 53 Instalațiile de detectare a gazelor inflamabile trebuie să asigure îndeplinirea următoarelor criterii:

- să dispună, în întreaga zonă protejată, de detectoare adecvate, pentru a permite ca prezența gazului inflamabil să fie detectată într-o fază incipientă;
- să fie prevăzute cu mijloace de comunicare sigure între detectoare și o centrală de colectare a informațiilor/echipament de control și semnalizare;
- să fie capabile să reziste condițiilor de mediu în care sunt montate, astfel încât să-și poată îndeplini funcțiile pe parcursul duratei de viață normale.

În conformitate cu prevederile art. 3.10.1, 5.10.1, 5.10.2, 5.10.5 și 5.10.6 din Normativul P118/1999 cât și a O.M.A.I. nr. 129/2016, se impune dotarea cu următoarele materiale PSI:

- 1 stingător la max. 250 mp pentru spațiile comerciale (comerț).
- 1 stingător transportabil de 50 kg la max 500 mp pentru orice tip de spațiu
- dotare cu lăzi cu nisip, panouri pentru incendiu, etc.

Notă - stingătoare ce vor fi menținute și întreținute în perfectă stare de funcționare și utilizare

Tipul stingătoarelor

- stingătoare manuale cu pulbere presurizate, tip P6 (6 kg substanță stingătoare);
 - substanțe stingătoare – pulberi AB,
 - dioxid de carbon;
 - clasa de incendiu – clasa A – incendii de materiale solide;
 - stingătoarele se amplasează în locuri ușor accesibile pentru intervenția în caz de incendiu – lângă căile de acces – evacuare;
 - stingătoarele se vor monta la înălțimea de 1,4 m față de pardoseală;
 - stingătoarele se fixează bine de elementele de construcție pentru nu a împiedica evacuarea persoanelor;
- d. mod de acționare: manual.

S.C. IDEI XG S.R.L.

J22/1119/2017, G.U.I. 37475197

PROIECT NR.08/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z. LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL)

[FAZA P.U.Z.]



In ceea ce priveste masurile de aparare impotriva incendiilor fata de cladirile invecinate ferestrele pe fatadele laterale ale cladiri vor fi dotate cu obloane anti foc(R.F. 60 min) cu inchidere automata in caz de incendiu.

Pe bulevardul 1 Mai la aproximativ 150 de metri fata de imobilul propus se gaseste un Hidrant care acopera necesarul de apa pentru o autospeciala de stingerea incendiilor.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul stradal spre Nord-Est va fi de **3,0 m**fata de limita de proprietate propusa si **12,35 m** fata de axul existent al bulevardului 1 Mai .

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **1,0m** fata de limita de proprietate laterala nord - vest,
- **1,0m** fata de limita de proprietate laterala sud - est,
- **3,0m** fata de limita de proprietate posterioara sud - vest .



Aliniamentele pot fi depasite numai de balcoane dar nu mai aproape de 1,0m intre balcon ori alte asemenea lucrari neperalele și limita de proprietate, si respectiv **nu mai aproape de 2,0m** intre balcon ori alte asemenea lucrari paralele și limita de proprietate,cu asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe celelalte laturi, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)și respectarea condiției de însorire 1ora 30 minute/ zi conform Ord.M.S. nr. 119/ 2014.

Dimensiunea maxima posibila a boalcoanelor de la limita cladirii nu poate depasi 1,50m.

Cladirea poate avea console cu conditia sa nu depaseasca limita construibila.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime dintre clădire de pe aceeași parcelăvor respectarea punctului 6 din prezentul Regulament (referitor la reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- circulațiile în interiorul și exteriorul amplasamentului se vor rezolva conform normativelor și legislației în vigoare,

- parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0m lățime dintr-o circulație publică,în mod direct,

- accesele (intrarea și iesirea) pe proprietate se vor realiza prin porți auto și pietonale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- parcajele se vor amenaja în interiorul parcelei, in afara domeniului public,

- accesul într-un parcaj situat lângă un drum public se va asigura prin interiorul proprietății și nu direct din circulația publică, suprateran (in cladire si langa cladire),

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor- **9,0m**(la atic/streasina, calculat de la C.T.N.),

S.G. IDEI XC S.R.L.

J22/1119/2017, R.U.I. 37475157
PROIECT NR. 09/2020 - (INTOCMIRE P.U.Z. LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL)
(FAZA P.U.Z.)



- regimul de înălțime **P+1E** . Imobilul propus poate avea pod cu posibilitata amenajarii acestuia in spatiu de locuit fara a depasi suprafata desfasurata maxima (C.U.T.) admisa prin P.U.Z. .

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirea se va integra prin localizare, dimensionare și tratare arhitecturală în caracterul general al orașului,
- se vor utiliza materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate,
- construcția va avea acoperiș tip sarpanta,
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirile principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții,
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, pe cât posibil, în rețeaua de canalizare,
- pentru toate racordurile se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului,
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri ce pot diminua circulația publică și dispunerea vizibilă a rețelelor (acolo unde este posibil).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas după realizarea construcțiilor și a: aleilor auto și pietonale, trotuarelor, teraselor, platformelor, ochiurilor de apă, etc, se va amenaja cu spații înerbate și plantate (arbuști și se recomandă câte un arbore la fiecare 200,0 mp), cu respectarea punctului 10 din prezentul Regulament (referitor la reguli cu privire la amplasarea de spații verzi).
- conform anexei nr. 6 din R.G.U. se prevăd spații înerbate și plantate în suprafață de minim 30% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- limitele de proprietate vor fi prevăzute cu gard, dublatsau nu cu gard viu având 1,7 m înălțime din care un soclu opac de 0,30 m (pe latura de NE) și 2,0 m înălțime din care un soclu opac de 0,30 m (pe celelalte laturi) pentru asigurarea intimității locuințelor și descurajarea intruziunilor,
- cu respectarea punctului 10 din prezentul Regulament (referitor la reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi).

III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

-P.O.T. maxim = **50,0%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)



S.G. IDEI XG S.R.L.

J22/1119/2017, C.U.J. 37475157

PROIECT NR.08/2020 (INTOCMIRE P.U.Z. LOQUINTA SI SPATIU COMERCIAL)

[FAZA P.U.Z.]



- C.U.T. maxim = 1,20.

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin actualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în Comisia de Urbanism a Primăriei Municipiului Husi, cu parcurgerea etapelor legale de avizare.

IV - RECOMANDĂRI

ARTICOLUL 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z.-ului.

Se vor întocmi studii geotehnice pentru toate lucrările de construcție.

Distanțele între construcții și limita de proprietate, respectiv distanțele față de cele de pe proprietățile vecine; suprafețele, numărul și volumetria clădirilor; suprafețele amenajate; poziția: acceselor, amenajărilor, construcțiilor; numărul locurilor de parcare; pot varia la autorizare cu respectarea R.L.U. a P.U.Z. și a aprobat avizelor obținute.

În afara suprafeței edificabile conform R.L.U. al P.U.Z., pe limita de proprietate se va construi gard; iar terenul se poate amenaja cu: spații înierbate, plantații diverse; alei și rampe, pietonale și auto; platforme, terase, parcări, spațiu de joacă; instalații și construcții aferente lor; și altele asemenea; cu respectarea Codului Civil.

Aliniamentele pot fi depășite numai de balcoane, dar nu mai aproape de 1,0 m între balcon ori alte asemenea lucrări neparalele și limita de proprietate, și respectiv nu mai aproape de 2,0 m între balcon ori alte asemenea lucrări paralele și limita de proprietate, cu asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe celelalte laturi, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.) și respectarea condiției de însoțire 1 ora 30 minute/ zi conform Ord.M.S. nr. 119/ 2014.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune o singură Unitate Teritorială de Referință **U.T.R. 6 - Z (IS.(s+co)+LI+LMu.)6t.a. subzona ZM**.



arch. [redacted] decmit,
arch. [redacted] err.

arch. Munteanu Ioan.
Șef proiect,



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL
Judetului Vaslui, Municipiul Husi, b-dul 1 Mai, nr. 26, N.C. 74199

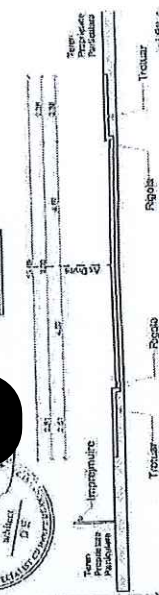
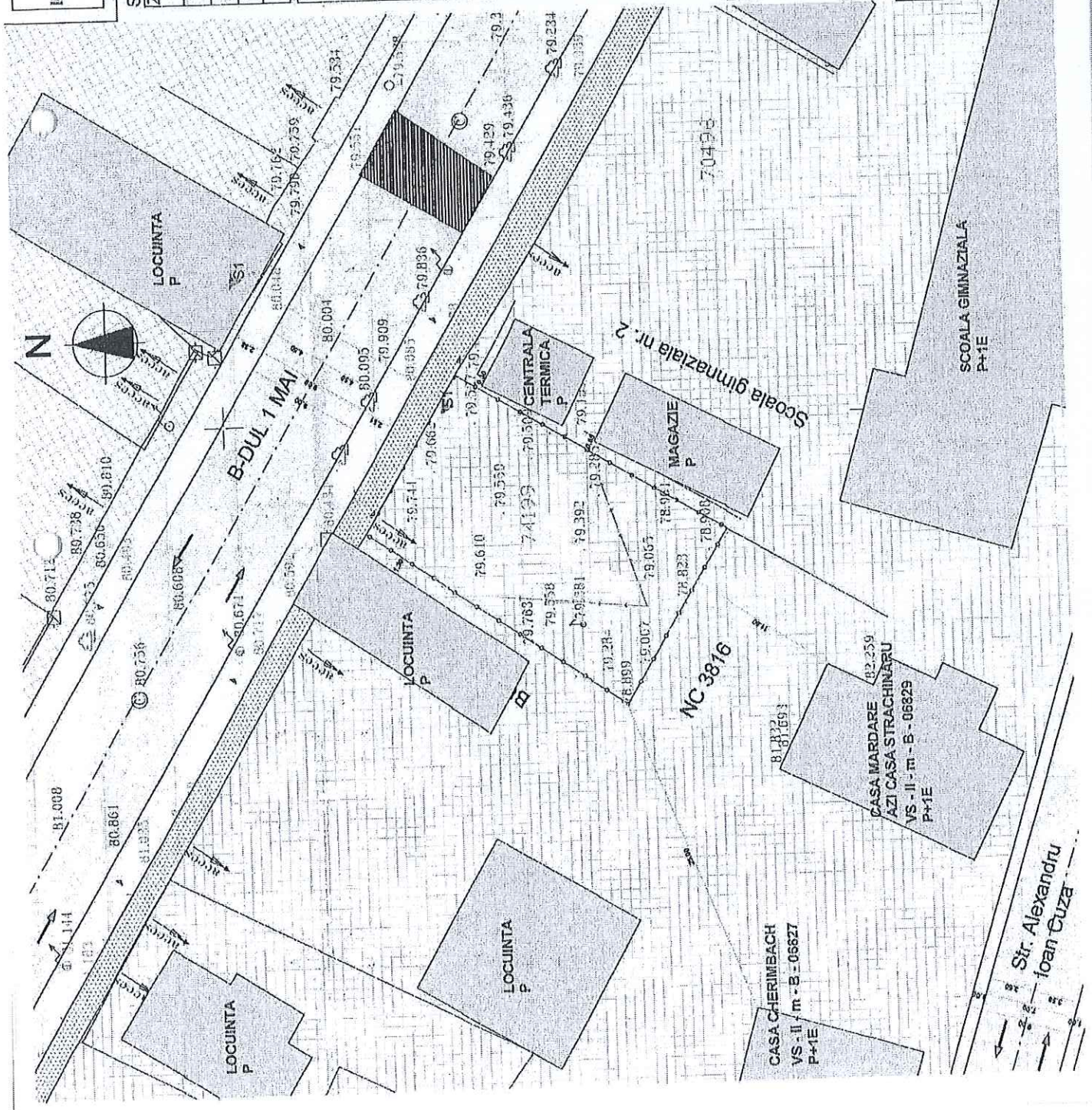
SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI

SITUATIE EXISTENTA

Zonificare functionala	Suprafata MP	Proc. din supr. totala
Construcții existente	0,00	0,0 %
Circulații parcaje	0,00	0,0 %
Teren liber	348,00	100,0%
Total	348,00	100,0 %

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita teren ce face obiectul P.U.Z.
- ▨ Circulații pietonale existente
- ▨ Proprietăți particulare
- ▨ Spații verzi
- ↑ Circulații Auto
- ▨ Ciadiri Invecinate
- ▨ Circulații Carosabile
- ↘ Perspectiva favorabila
- ▷ Acces incinta
- ▷ Circulații pietonale



PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT EXECUTIV	PROIECTANT DETALIAT
INSTITUTUL NAȚIONAL DE PLANIFICARE URBANISTICĂ	INSTITUTUL NAȚIONAL DE PLANIFICARE URBANISTICĂ	INSTITUTUL NAȚIONAL DE PLANIFICARE URBANISTICĂ
NUME	NUME	NUME
ADRESA	ADRESA	ADRESA
DATA	DATA	DATA
SCALA	SCALA	SCALA
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
VERIFICAT	VERIFICAT	VERIFICAT
APROBAT	APROBAT	APROBAT

Str. Alexandru Ioan Cuza

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL
 Județul Vaslui, Municipiul Husi, b-dul 1 Mai, nr. 26, N.C. 74199
 SITUATIA PROPUASA. REGLEMENTARU URBANISTIC

SITUATIE PROPUSA

Zonificare functionala	Suprafata MP	Proc. din supr. totala
Constructii propuse	174,00	50,0 %
Circuleti parcaje	69,60	20,0 %
Teren liber	104,40	30,0 %
Total	348,00	100,0 %

1	2
50,0 %	1,20
3	+9,00

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE TEREN
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TEREN
3. INALTIME MAXIMA A CLADIRII PROPUSE

PARCARE SUPRATERANA 2 LOCURI

GARAJ 1 LOC

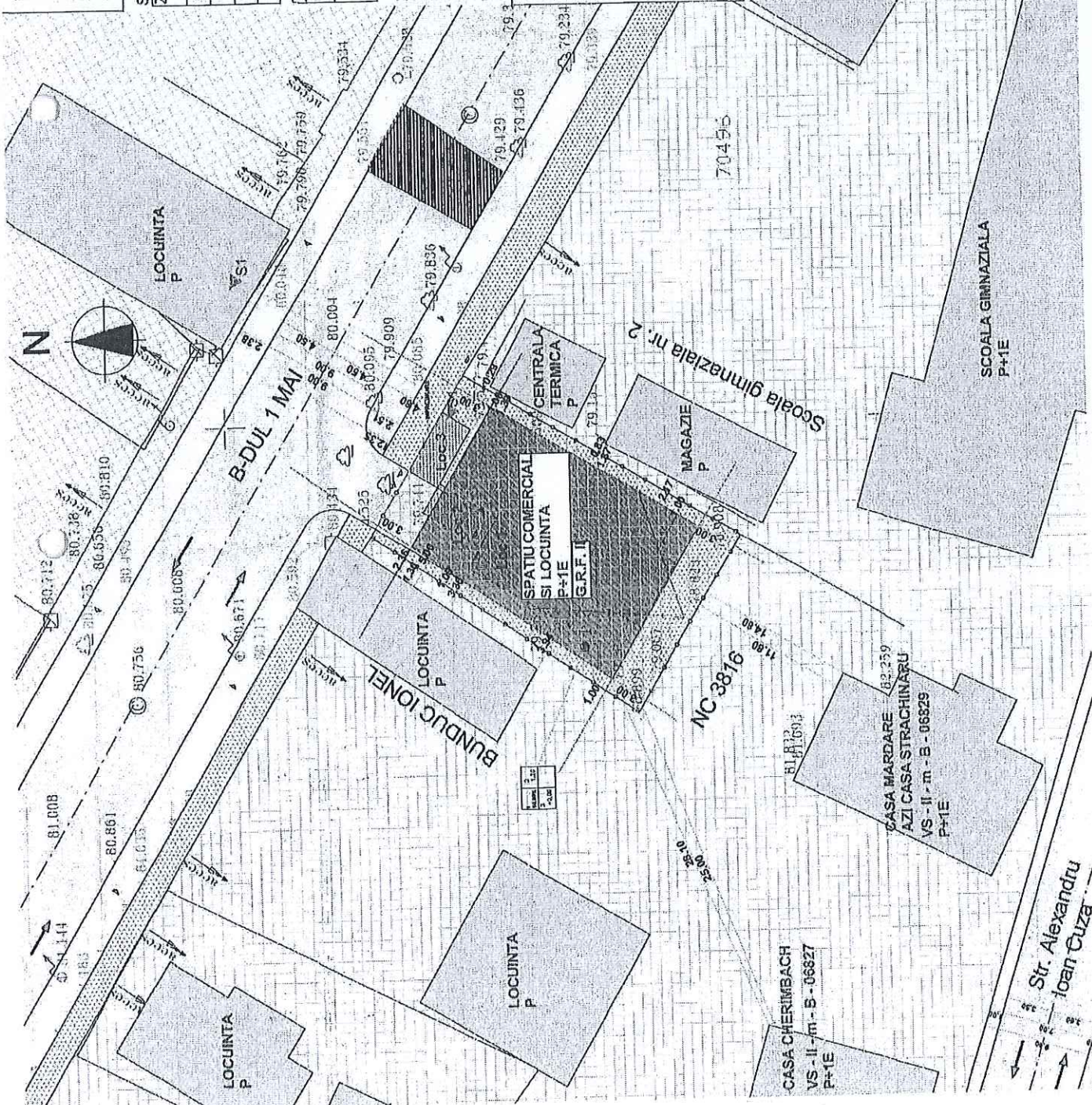
Distribuire locuri de parcare:

Loc 1 si 2 pentru locuinta

Loc 3 pentru spatiu comercial cu suprafata construita mai puțin de 100 mp

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita teren de fața obiectului P.U.Z.
- ▨ Construcție propusă
- Aliniere la strada
- Aliniere laterală și posterioară
- Rearangere de la aliniere
- ▨ Circulații carosabile propuse
- ▨ Circulații pietonale existente
- ↘ Perspectiva favorabilă
- ▨ Proprietăți particulare
- ▨ Spații verzi
- ▨ Circulații Carosabile
- Acces Ciadire
- Acces Incintă
- Acces Autp
- Circulații pietonale
- ↗ Circulații Auto



Official stamps and seals, including the seal of the Municipality of Husi and the Urban Planning Office.

PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
...

