

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA DOLHEȘTI
CONSILIUL LOCAL DOLHEȘTI

Hotărârea nr. 14 din 25.04.2024
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat „Construire locuințe nZEB Plus
pentru tineri/locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ în comuna Dolhești,
județul Iași

CONSILIUL LOCAL DOLHEȘTI, JUDEȚUL IAȘI

Având în vedere:

- a) Avizul tehnic nr. 18 din 29.03.2024, emis de Arhitect Șef al Consiliului Județean Iași;
 - b) Avizul de oportunitate nr. 4 din 12.05.2023 emis de Consiliul Județean Iași;
 - c) Aviz nr. 113 din 10.08.2023 emis de ANIF Iași;
 - d) Notificarea nr. AAA1116/A2Mediu 842 din 20.06.2023 privind respectare legalității emisă de DSP Iași;
 - e) Aviz favorabil nr. 6091637085 din 29.08.2023 emis de DELGAZ GRID;
 - f) Aviz nr. 12459/06.06.2023 emis de Garda Forestieră Suceava;
 - g) Aviz nr. 2538793 din 21.06.2023, emis de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență;
 - h) Aviz nr. 270 din 01.06.2023 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Iași;
 - i) Decizia etapei de încadrare nr. 50 din 01.08.2023 emisă de Agenția Pentru Protecția Mediului Iași;
 - j) Raportul de informare a și consultare a publicului privind documentația de urbanism în vederea elaborării PUZ -ului „Construirea de locuințe nZEB Plus pentru tineri/locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ în comuna Dolhești, județul Iași”;
 - k) Certificatul de urbanism nr. 19 din 25.01.2023, emis de Consiliul Județean Iași;
- Hotărârea CL nr. 10 din 11.03.2024 privind aprobarea prorogării termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al comunei Dolhești, dar nu mai târziu de 31.12.2026

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. b, alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), ali. (2) lit. a)-e), alin. (3) lit. e), alin. (5), art. 48, art. 54 alin. (2), art. 56 alin. (4), art. 58-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și a Turismului nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale art. 7 alin. (13) din legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și ale HG nr. 831/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aprobare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin (3), art. 140 alin (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1)-(2), art. 243 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

APROBĂ:

Art. 1 Se aprobă și se însușește raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 1687 însoțit de punctul de vedere al Compartimentului Urbanism și amenajarea teritoriului – Arhitect Șef, cu privire la Planul Urbanistic Zonal intitulat „Construire locuințe nZEB Plus pentru tineri/locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ în comuna Dolhești, județul Iași”, conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal intitulat „Construire locuințe nZEB Plus pentru tineri/locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ în comuna Dolhești, județul Iași, extravilan sat Pietriș, CF 60055”, beneficiar Comuna Dolhești, proiect nr. 330/2023 elaborat de SC BDP Construct SRL, precum și regulamentul Local de Urbanism aferent, conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă ca perioada de valabilitate a documentației de urbanism aprobată la art. 2 să fie de 10 ani.

Art. 4 Persoana cu atribuții pentru Secretarul general al comunei Dolhești, județul Iași, va transmite copii după prezenta hotărâre: Oficiului de cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, Consiliului Județean Iași – Arhitect Șef, Instituției Prefectului județului Iași pentru controlul legalității, și o va publica pe site-ul oficial al instituției.

Președinte de ședință,
FAUR VASILE

Contrasemnează pentru legalitate,
Pentru Secretar general,
Colța Lililana



ROMANIA
JUDEȚUL IAȘI
PRIMĂRIA DOLHEȘTI

AVIZAT,

PRIMAR

Nr. 1687 / 03.08.2023.

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI
privind documentația de urbanism în vederea elaborării P.U.Z.-ului
„ **CONSTRUIREA DE LOCUINȚE Nzeb PLUS PENTRU TINERI/LOCUINTE DE**
SERVICIU PENTRU SPECIALITI DIN SANATATE SI INVATAMANT ÎN COMUNA
DOLHEȘTI, JUDEȚUL IAȘI”

În conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în vederea aprobării documentației de urbanism „ **CONSTRUIREA DE LOCUINȚE Nzeb PLUS PENTRU TINERI/LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALITI DIN SANATATE SI INVATAMANT ÎN COMUNA DOLHEȘTI, JUDEȚUL IAȘI**”, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare de către autoritatea publică locală, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Județean Iași, structura de specialitate ce asigură elaborarea Raportului de informare și consultare a publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

Suprafața de teren studiată pentru întocmire P.U.Z. este de 15.000 mp situată în intravilanul comunei Dolhești, satul Pietris, județul Iași.

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

- A fost numită persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal din partea Primăriei Comunei Dolhești: **BERBECARU DĂNIEL**;
- **BENEFICIARUL INVESTIȚIEI**: Comuna Dolhești, cu sediul în localitatea Dolhești, Județul Iași;
- **PROIECTANT**, S.C. BDP CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Iași, Bld. Socola, nr. 34, județul Iași.

Autoritățile administrației publice locale au desemnat la sediul propriu al Primăriei Dolhești un spațiu permanent dedicat schimbului de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului – Sala de ședințe.

Documentele eliberate de Consiliul Județean Iași, pentru aprobarea documentației urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism nr. 19/25.01.2023
- Aviz de oportunitate nr. 4/12.05.2023.

A fost elaborat DOCUMENTUL DE PLANIFICARE al procesului de informare si consultare a publicului privind initierea/elaborarea/aprobarea/monitorizarea implementarii planului urbanistic zonal cu nr. xxxxx/10.07.2023 la sediul Primariei Dolhesti. pentru proiectul: „ **CONSTRUIRE LOCUINȚE Nzeb PLUS PENTRU TINERI ÎN COMUNA DOLHESTI, JUDEȚUL IASI**” amplasat in intravilanul satului Podolenii de sus, comunei Dolhesti, judetul Iasi in cuprinsul caruia a fost prevazuta parcurgerea etapelor reglementate de Ordinul 2701/2010 , dupa cum urmeaza:

Etapa 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare 16.06.2023- 30.06.2023

a.1. Anunturile privind intentia de elaborare P.U.Z. afisate in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare a PUZ-lui, precum si asupra posibilitatii publicului de a transmite sugestii, observatii si opinii, au fost publicate de catre Autoritatea publica locala pe pagina proprie de internet cu adresa: www.primariaradauti-prut.ro , în data de 16.06.2023;

a.2. De asemenea anuntul privind intentia de elaborare P.U.Z. a mai fost afisat de Autoritatea locala la avizierul Primariei Dolhesti si a fost inregistrat cu nr 1313/16.06.2023, inclusiv in ziarul local „ Evenimentul – Regional al Moldovei” publicat in data de 16.06.2023, pag. 13.

a.3. Autoritatea publica locala, conform prevederilor legale a afisat anuntul privind intentia de elaborare a P.U.Z., prin amplasarea pe panouri rezistente la intemperii a intentiei de elaborare P.U.Z., in locuri cu vizibilitate pe teritoriul zonei studiate conform Anexei 1 din Ordinul 2701/30.12.2010.

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observatii si propuneri sunt urmatoarele: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la P.U.Z., acestea urmand a fi adresate persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primariei Dolhesti – BERBECARU DANIEL.

a.4. S-a intocmit Proces-Verbal privind finalizarea etapei I-a – intentia de elaborare P.U.Z. -inregistrat la sediul Primariei Dolhesti. cu nr 1554 / 17.07.2023 in care se precizeaza ca in perioada 16.06.2023 – 27.06.2023 nu au existat solicitari, opinii, sugestii sau observatii din partea persoanelor interesate cu privire la intentia de elaborare P.U.Z.

Etapa 2. Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor – in cadrul careia persoanele interesate puteau consulta documentatia si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile preliminare P.U.Z., s-a desfasurat in perioada 01.07.2023-15.07.2023. In cadrul acestei etape informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

b.1. In data de 30.06.2023 la sediul Primariei Dolhesti a fost afisat la avizier anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z., acesta fiind inregistrat cu nr. 1414/30.06.2023, si publicat pe pagina proprie de internet, cu adresa: primariadolhesti@yahoo.com, în data de 30.06.2023 inclusiv in ziarul „Evenimentul – Regional al Moldovei”, dand posibilitatea celor interesati de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile P.U.Z. Aferent informatiilor privind proiectul ce urmeaza a fi dezvoltat, investitor, proiectant etc, in cuprinsul anuntului au fost prevazute, de asemenea, si posibilitatea, modul, perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si se pot transmite observatii la sediul Primariei Dolhesti, toate acestea urmand a se face, in termen de minim 10 zile de la data publicarii anuntului de consultare, respectiv intre 30.06.2023 si 10.07.2023.

b.2 Conform prevederilor legale, anuntul privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z a mai fost afisat pe panouri rezistente la intemperii in locuri cu vizibilitate, in zona studiata P.U.Z. conform Anexei 1 din Ordinul 2701/30.12.2010, dand posibilitatea publicului de a consulta documentatia si de a transmite opinii si sugestii

b.3 Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism, planșa de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism care s-a aflat la sediul Primariei Dolhesti in perioada 01.07.2023 - 15.07.2023.

Persoanele interesate au avut la dispozitie, conform prevederilor legale, un interval de minim 10 zile pentru consultarea documentatiei respective, in perioada 15.06.2023 - 15.07.2023. Anunțurile au fost afișate in locuri cu vizibilitate de catre autoritatea publica locala, pe panouri rezistente la intemperii, in locuri cu vizibilitate, in zona studiata P.U.Z.

In cadrul procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului 2701/2010, documentatia aferenta P.U.Z a fost pusa la dispozitia publicului si a putut fi consultata de luni pina vineri in perioada 15.06.2023 - 15.07.2023, intre orele 9:00-12.00, la sediul Primariei Dolhesti, persoanele interesate putandu-se adresa persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului: **BERBECARU DANIEL**.

Documentatia disponibila pentru consultare aflata la sediul primariei - in cadrul Compartimentului de urbanism si Amenajarea Teritoriului, nu a fost solicitata pentru consultare de nicio persoana.

b.4 A fost afisat la avizierul Primariei Dolhesti, intr-un loc cu vizibilitate Anuntul public nr. xxxxx/01.07.2023, prin care s-a adus la cunoștința publicului interesat organizarea unei dezbateri publice pe data de 18.07.2023, ora 12:00, la sediul Primariei Dolhesti, Comuna Dolhesti, ocazie cu care cei interesati puteau formula propuneri, opinii cu privire la documentatia urbanistica denumita: „ **CONSTRUIRE LOCUINȚE Nzeb PLUS PENTRU TINERI ÎN COMUNA DOLHESTI, JUDEȚUL IASI**”, comuna Dolhesti, județul Iasi.

b.5. La dezbaterea publica din data de 18.07.2023, ora 12:00 organizata la sediul Primăriei Dolhesti nu a participat nicio persoană interesată . persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului, din partea Primariei Dolhesti, D-I Butnariu Petru,

Primar al comunei Dolhesti si un reprezentant al proiectantului, pentru a putea explica persoanelor interesate eventualele neclarități însă deși au fost notificați prin anunturi publice, la dezbaterile publice nu a participat nicio persoana interesata, asa ca s-a trecut la încheierea Procesului Verbal nr. 1554/17.07.2023.

b.6. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

a) modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public: - Nu au fost înregistrate observații sau rezerve.

b) problemele, observațiile și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru. - Nu este cazul.

c) Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor - Nu au fost înregistrate.

Etapa3. Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.

Aceasta etapa se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Etapa4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public cu modificările și completările ulterioare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al comunei Dolhesti, privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

În vederea fundamentării tehnice a Raportului, autoritățile publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Prezentului Raport de informare și consultare a publicului se atașează anunțurilor de intenție, anunțurilor privind consultarea publicului, anunțului privind organizarea dezbaterii publice împreună cu procesul verbal întocmit ca urmare a organizării dezbaterii publice, calendarului de informare, planșelor fotografice cu panourile afișate.

De asemenea, prezentul Raport de informare și consultare a publicului se va publica pe pagina proprie de internet a Primăriei Dolhesti, primariaDolhesti@yahoo.com.

Intocmit

BERBECARU DANIEL.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015

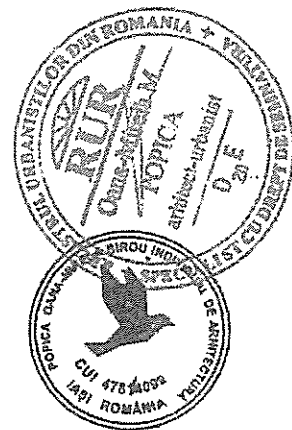


Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

***PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/
locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ
jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055***

- BENEFICIAR: Comuna Dolhești
- PROIECTANT GENERAL: SC BDP CONSTRUCT SRL
- PROIECTANT SPECIALITATE: POPICA OANA MIRELA BIA
- NR. PROIECT: 330/2023
- DATA ELABORARII: APRILIE 2023





Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse 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 edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

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

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA 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 si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurimi.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități si subunități funcționale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

Secțiunea I – Generalități

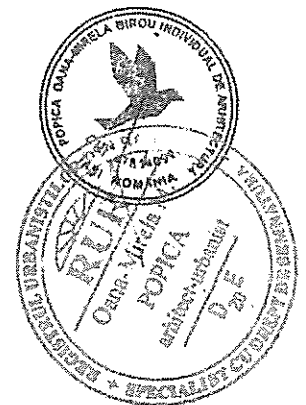
Secțiunea II – Utilizare funcționala

Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare si conformare a clădirilor.

Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

PIESE DESENATE

- Planșa U1 – Plan de încadrare in teritoriu
- Planșa U2 - Situația existentă
- Planșa U3 - Reglementari urbanistice –zonificare
- Planșa U4 – Posibilități de mobilare urbană
- Planșa U5 - Reglementari echipare edilitară
- Planșa U6 – Proprietatea asupra terenurilor



Întocmit,
arh. Oana Popica



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

**PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru
specialisti din sănătate si învățământ**

jud. Iasi, com. Dolhești, extravilan sat Pietris - CF 60055

DATA: MARTIE 2023

RESPONSABILITATI

URBANISM – arh. Popica Oana

RIDICARE TOPOGRAFICA: ing. Prisăcariu Vasile

STUDIU GEOTEHNIC : Ing. Popa Radu Constantin





Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- *Denumire lucrare: PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ*
- *Amplasament: jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055*
- *Proiectant general: SC BDP CONSTRUCT SRL*
- *Proiectant specialitate: POPICA OANA MIRELA BIA*
- *Număr proiect: 330/2023*
- *Data întocmirii: aprilie 2023*

1.2 OBIECTUL PUZ

Documentația PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ - jud. Iași, com. Dolhești, sat Pietriș - extravilan, nr. cad. 60055 propune introducerea terenului în intravilan și reglementarea unei suprafețe de teren în vederea construirii unei locuințe colective; Prin planul urbanistic zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistică a zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, care vor defini zona studiată în relație cu vecinătățile ei.

Zona este situată conform certificatului de urbanism nr. 19 din 25.01.2023 în extravilanul satului Pietriș. Pentru realizarea de construcții este necesară introducerea în intravilan, respectiv realizarea unui plan urbanistic zonal pentru reglementarea terenului.

Obiectul PUZ se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbană a zonei, și a propunerilor de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a ansamblului, urmărindu-se totodată organizarea funcțională în sensul edificării unei locuințe colective pe terenul studiat.

Scopul studiului este să stabilească atât posibilitățile de valorificare optimă a întregii suprafețe de teren, cât și relația cu zonele înconjurătoare.

La baza întocmirii prezentei documentații stau prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, și Normele de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul 233/2016,



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

a HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si a Legii 50/1991, cu modificările si completările ulterioare aplicate actelor normative enumerate.

În elaborarea PUZ s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-10-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176N/16.08.2000.

Ca faza premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal ia în considerare datele si propunerile din documentațiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior. Conform certificatului de urbanism cu 19 din 25.01.2023, respectiv PUG Dolhesti, parcela este încadrata în extravilan.

Pentru fundamentarea PUZ este necesara elaborarea unei serii de studii. Studiile de fundamentare a propunerilor PUZ reprezintă analiza problematicei teritoriului studiat – pe domenii, fiind întocmite următoarele:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice actualizate scara 1:1000;
- Documentații avize specifice documentației PUZ;
- Delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara si circulație, precum si a altor disfuncționalități, daca este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

• *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se afla în nord-vestul localității Pietriș, la limita intravilanului si a zonei de locuințe, într-o zona în prezent agricola. În ultimele decenii, tendința a fost de extindere a zonelor rezidențiale către limitele localităților.

• *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:* Parcela studiata este libera de construcții, făcând parte din zona de terenuri agricole situate în extravilanul localității. Terenul are porțiuni cu panta mai lina si mai abrupte, fiind necesara plasarea judicioasa a funcțiilor, pentru a valorifica terenul existent într-o maniera optima. În partea de est a parcelei se găsește o zona de pădure, fata de care va trebui păstrata distanta.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

• *Potențial de dezvoltare:* Terenul studiat are acces direct la un drum din pamant local ce se leagă la o mica distanta de o alta circulație locala, care are la rândul ei legătura cu DJ 244 in partea de vest a localității. Învecinarea cu zona de locuințe, precum si aflarea in proprietatea UAT a unei suprafețe generoase de teren liber sunt bune premise pentru dezvoltarea unor locuințe pentru tineri sau specialiști.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

• *Poziția zonei fata de intravilanul localității:* Terenul se găsește in extravilan, in nord-vestul localității. Certificatul de urbanism emis îl încadrează in extravilan, deși in urma suprapunerii limitelor de intravilan, amplasamentul este parțial situat in intravilan.

• *Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general):* Zona studiata se găsește la periferia satului Pietriș – dimensiunea redusa a localității făcând accesul la serviciile existente facil.

Vecinătăți:

- la nord – terenuri agricole in extravilan, neconstruite;
- la sud – terenuri agricole in intravilan, neconstruite;
- vest – teren in intravilan, construit cu locuințe;
- la est – drum local de acces, pădure.

Cea mai apropiata clădire este locuința din partea de vest (cca 36 m fata de limita de proprietate).

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

• *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

Sub aspect topografic – Terenul este mediu inclinat, cu o panta de cca 11% dinspre vest spre est si se găsește la cca 246-292 m altitudine deasupra nivelului marii. In zona nu exista cursuri de apa. Nu s-au semnalat accidente subterane, beciuri sau pivnițe .

Elemente de stabilitate litologica: s-a realizat 1 foraj geotehnic cu adâncimea de 7.00m, față de cota terenului natural pentru identificarea naturii terenului și a condițiilor geotehnice aferente sistemului de infrastructură ce va fi proiectat și executat.

În baza observațiilor, analizelor de laborator și cercetărilor efectuate, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, este caracterizat de următoarele orizonturi:

- Strat 1 – adâncime 0.80 m - Sol vegetal;
- Strat 2 – grosime 2.0 m - Argilă prăfoasă cu alternanțe de praf argilos maroniu-galben, macroporică, cu concrețiuni calcaroase sub formă de cuiburi și urme de calcar



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

diseminat, cu lentile nisipoase la partea inferioară, cu plasticitate mare, tare la plastic vârtoasă

- Strat 3 – grosime 1.0 m - Nisip fin la mediu, maroniu-galben, afânat, cu intercalații argiloase maronii, cu plasticitate mare la medie, plastic vârtoasă
- Strat 4 – grosime 3.2 m - Argilă prăfoasă maroniu-cafenie la maroniu-galbenă, cu intercalații ruginii și cenușii, cu puncte negre și cafenii, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă.

Inundabilitate: Amplasamentul nu este inundabil. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat.

Elemente climatice. Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii și temperaturi cu 1-2° mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 9-10°C. Temperatura minima a aerului coboară până la cca. -20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +39°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 18-19°C), iar cea mai rece, ianuarie (-3,5 ÷ -20°C). Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600 -700) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

În conformitate cu STAS 6054 “Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de (80.0 ... 90.0)cm.

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute $q_{ref} = 0.70$ kPa, conform Indicativ CR 1-1-4/2012. Încărcarea din zăpadă pe sol $s_0, k = 2.50$ kN/m², Indicativ CR 1-1-3/2012.

Elemente de seismicitate: Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8.1. pe scara MSK

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții ag și TC (ag –coeficient seismic; TC –perioadă de colț [s]):

- $ag = 0.25$ g;
- $TC = 0.70$ s .

Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Conform legii 575/2001, arealul amplasamentului, se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Pe amplasamentul studiat NU au fost identificate zone cu forme de alunecări de teren. Din punct de vedere al riscului la inundații, amplasamentul aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi între 100-150mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a deversării de râuri.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

- Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații și alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.
- Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influență semnificativă asupra posibilităților de organizare urbanistică.

2.4 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene:* Terenul are în prezent acces direct într-un drum sătesc, circulație locală, pietruită, cu lățimea de cca 3.00 m – situată la estul amplasamentului. Zona de acces la parcela are deschidere către acest drum pe o lățime de cca 41 m.
- *Capacități de transport, greutatea în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități :* Drumul local este insuficient dimensionat și nu dispune de un profil stradal corespunzător. Investiția propusă necesită modernizări extensive, fiind necesară lărgirea drumului sătesc, pentru a se asigura accesul corespunzător la parcela din aceasta.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată are în componență proprietăți aparținând persoanelor fizice sau juridice, parțial ocupate cu clădiri. Pe terenurile neocupate există posibilitatea dezvoltării în continuare a zonei, în limita prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Pe amplasament nu există clădiri existente.

Din punct de vedere al accesibilității, drumul local, la care terenul studiat are acces, are legătura cu centru localității, dar este insuficient dezvoltat.

Terenul studiat are suprafața totală de 15000 mp, categoria de folosință fiind teren arabil..

- *Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:*

Terenul studiat este în prezent liber de construcții, fiind, din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan, și având categoria de folosință arabil. În partea de nord, vest și sud se găsesc terenuri similare, în general neconstruite, dar și punctual mobilate cu locuințe. În partea de est se găsește circulația locală la care terenul are acces, și dincolo de aceasta, pădurea.

- *Relaționări între funcțiuni:* Zona fiind în general neconstruită, nu sunt conflicte semnificative între funcțiuni. Cele mai apropiate clădiri sunt locuințe.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Terenul studiat este neconstruit, fiind majoritar viran. În jur, zona este slab spre mediu construită – terenurile ocupate fiind mobilate cu locuințe.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

Ocuparea terenurilor creste in partea de sud, spre intravilanul localitatii. Per total se poate estima un grad de ocupare scazut spre mediu al zonei, permitand o crestere echilibrata.

- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Majoritatea cladirilor din zona sunt de secol 20 – fiind realizate din materiale durabile, dar fara a fi beneficiat de o intretinere corespunzatoare. Se poate considera ca desi cladirile in general sunt corespunzatoare din punct de vedere a sigurantei, din punct de vedere estetic si functional sunt partial depasite.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:* Zona studiata se găsește aproape la periferia localitatii, dar dimensiunea acesteia face ca distantele pana la serviciile locale sa fie relativ mici. Scoala se gaseste la cca 800 m fata de amplasament, iar restul serviciilor existente in localitate sunt la mai putin de 1 km.

- *Asigurarea cu spatii verzi:* In zona nu exista spatii verzi organizate de dimensiuni relevante, dar in imediata apropiere a parcelei se gaseste padure. Ocuparea terenului fiind relativ scazuta, exista rezerve suficiente de spatiu liber utilizabil ca spatiu liber, problema principala fiind intretinerea lor.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine:* Terenul studiat nu este încadrat in zone cu riscuri naturale.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces la un drum local din pamant cu lățimea de cca 3 m, care la rândul lui se leagă in partea de sud la un drum local - care se leagă de DJ244.	Stabilirea premiselor juridice pentru dimensionarea corecta a circulațiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona este mediu/slab construita pe partea intravilana si neconstruita pe partea extravilana. Clădirile existente sunt locuințe unifamiliale izolate pe lot si sunt in stare medie. Terenul studiat este neconstruit.	Realizarea construcției propuse.
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	Parcela este in prezent agricola, si se învecinează cu pădurea. Parcelele învecinate sunt suficient de mari/slab construite pentru a asigura suficient spațiu verde privat. Nu exista spatii verzi sau de agrement publice.	Stabilirea unui procent corect de spatii verzi pe parcela studiata.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona nu este echipata cu	Se vor extinde rețelele de



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

	rețele publice de canalizare si alimentare cu apa potabila, iar imbracamintea carosabilului (pamant) cauzează praf.	canalizare si alimentare cu apa potabila. Se vor respecta normele in vigoare privitoare la colectarea deșeurilor.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	- nu este cazul, in zona nu se găsesc obiective de patrimoniu.	- nu este cazul
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	- in zona nu se găsesc obiective care sa necesite zone de protecție sanitara;	- nu este cazul
5.3 FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	- nu sunt.	- se vor asigura distantele necesare fata de rețelele edilitare.
5.4 CU DESTINATIE SPECIALA	- nu sunt	- nu sunt
5.5 ZONE POLUATE	- nu sunt	- nu sunt.
6. ALTE OBSERVATII	- nu sunt	- nu sunt

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

• *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității:* zona este complet echipata edilitar.

Alimentarea cu apa : Nu exista in zona studiata.

Canalizare: Nu exista in zona studiata.

Alimentarea cu căldura: Nu exista in zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale: Nu exista in zona studiata.

Alimentarea cu energie electrica: Exista in zona studiata.

Telecomunicații: In zona este semnal pentru telefonie mobila si fixa.

Evacuare deșeurilor: Deșeurile rezultate din exploatarea construcțiilor propuse vor fi de tip menajer. Deșeurile menajere se vor colecta la pubele amplasate pe o platforma special amenajata pe parcela, cu acces la carosabilul existent. Evacuarea deșeurilor de pe amplasamente se va face de către o firma specializata, pe baza de contract încheiat de către beneficiar. Se recomanda depozitarea selectiva a deșeurilor, in măsura in care acest sistem este pus la punct de către regia specializata. Platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare a deșeurilor menajere va fi amplasata la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit si va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere, si va fi prevăzuta cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este in prezent parțial construit, in zona existând alte locuințe, precum si clădiri cu funcțiune de servicii sau socio-culturale. Terenul pe care se dorește amplasarea construcțiilor propuse de către beneficiar beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii alese, clădirile învecinate fiind in general locuințe. Sau funcțiuni compatibile locuirii.

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefica zonei. Problemele de mediu se vor trata in egala măsura ca si in prezent, pentru funcțiunile existente aflate in apropiere.

Clima este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm.

Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest.

Aer: Cea mai mare parte a noxelor si pulberilor provin de la circulația auto. Traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului in zona.

Apa: Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absenta, deoarece in vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: In prezent nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Nivel fonie: Nu exista surse de poluare fonica semnificativa, drumul local este rar circulat.

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat este neconstruit. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura, in consecința, un balans optim intre suprafețele ocupate de construcții si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice: Nu exista riscuri naturale sau antropice in zona.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri in zona: nu exista conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distantele de siguranță pana la rețelele existente.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție : nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear si turistic – zona nu are un astfel de potențial.

Terenul studiat beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii propuse. Propunerile din prezenta documentație nu afectează zona in mod distructiv, ci ajuta la dezvoltarea si valorificarea ei.

Calitatea atmosferei: Din datele deținute in prezent, in zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului.

Calitatea apelor: Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate pentru studiul geotehnic.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere. Trebuie menționat faptul că nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Cele care pot genera local poluarea solurilor sunt substanțele chimice. În toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupă nerațional și nejustificat terenurile. Consecințele poluării și degradării solurilor se reflectă în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anularii calităților biologice și de fertilitate. În prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluări ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- Nivelul de poluare al aerului din zona studiată este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se în limitele concentrațiilor maxim admisibile.

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

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbană:*

Documentația de față propune o extindere a zonei de locuințe existente. În acest scop, proprietarul terenului studiat a demarat realizarea documentației de față, în vederea unei mobilări urbanistice armonioase, eficiente și funcționale a terenului studiat, care să țină cont și de necesitățile de dezvoltare viitoare ale zonei. Documentația este generată de necesitatea introducerii în intravilan a parcelei și stabilirea unui regulament local de urbanism. Astfel, orice investiție locală se va putea realiza pe baza documentației de față. Oportunitatea principală o reprezintă distanța redusă față de centrul localității Pietriș și o circulație auto cu legătura directă cu acesta.

În vederea aprobării documentației de față se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea realiza amenajarea propusa în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea măsurilor din acesta.
- Terenul studiat are posibilitatea racordării la curent electric (*se va stabili mai exact în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilitati). Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare existente.
- Investiția este oportună, în condițiile unei compatibilități între funcțiunea propusa și cea existentă în zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Circulații auto subdimensionate, fără profil stradal, iluminat public sau trotuare;
- Lipsa rețele edilitare
- Legătura relativ slabă cu restul localității,

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG existent, terenul este încadrat în extravilanul localității Pietriș.

Zona intravilană imediat învecinată este încadrată în un UTR 10.

În UTR 10 este permisă construirea de locuințe – în cadrul zonelor Lm, cu următorii indicatori urbanistici:

P+1 – loturi de min 1000 mp – POT=20%, CUT=0.4.

Documentația de față va studia condițiile de construire și să stabilească un regulament urbanistic care să asigure o dezvoltare viitoare corectă. Având în vedere mobilarea cu locuințe de talie mică și mijlocie din zona învecinată, se poate considera oportună păstrarea acestui caracter pentru investițiile prezente. Orice investiție locală se va putea realiza pe baza documentației de față. Oportunitatea principală o reprezintă distanța față de centrul comunei și compatibilitatea cu funcțiunile deja existente în zona.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea propusă (zona de locuințe și funcțiuni complementare) este compatibilă cu terenul pe care urmează să fie amplasată. Terenul este ușor înclinat, cu o pantă de cca 11% către est.

Conform studiului geotehnic realizat, este posibilă amplasarea amenajărilor proiectate în condițiile respectării prevederilor acestuia. Pentru construcții: Adoptarea sistemului de fundare



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

(fundații de suprafață sau fundații de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcție de regimul de înălțime al construcției și de încărcările transmise elementelor de fundații.

În situația adoptării unor fundații de suprafață în forma unor fundații izolate și/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puțin 1.50 m față de C.T.N.

Se recomandă realizarea sistemelor de fundații din beton armat în una din următoarele variante:

VARIANTA 1 DE FUNDARE

- Fundații continue sub ziduri și stâlpi, încrucișate, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate $a_g > 0.15g$;

VARIANTA 2 DE FUNDARE

- Fundații izolate cu grinzi de rigidizare pe ambele direcții, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate $a_g > 0.15g$;

Sistemul de fundații trebuie ales astfel încât să transmită la teren încărcările construcției, inclusiv cele din acțiuni seismice, asigurând îndeplinirea condițiilor privind verificarea terenului de fundare la stări limită.

Recomandările privind soluțiile minime de fundare nu sunt limitative, iar proiectantul de specialitate care va întocmi proiectul de rezistență poate utiliza și alte soluții tehnice agreeate de normele în vigoare, dar cu consultarea prealabilă a inginerului geotehnician. Pentru o mai bună compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil cu spațiile locuibile către est-sud-vest.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul are în prezent acces dintr-o circulație locală în partea de est, drum fără îmbracaminte permanentă, în lățime de cca 3 m în zona amplasamentului. Se propune lărgirea acestuia la lățimea de 7.0 m carosabil, trotuare de 1.5 m lățime de o parte și de alta. De asemenea, se propune un nou drum de acces longitudinal parcelei studiate, cu profil total de 10 m, din care carosabil 7 m și trotuare de 1.5 m de o parte și de alta.

Pentru parcarile aferente clădirii propuse s-a prevăzut o zonă de parcare în incintă. S-a prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare apartament.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune extinderea UTR 10 – subzona Lm pe toată suprafața parcelei studiate.

Suprafața de 15000 mp este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusă studiului.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

UTR10 – subzona Lm – zona de locuințe

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
CATEGORIE FUNCTIONALA	UTILIZARE	SUPRAFATA	PROCENT
Teren arabil/extravilan	Teren neconstruit	15000	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS						
UTR	SUPR (mp)	Categorie functionala			SUPR mp	PROC. %
10	15000	Terenuri necesare pentru largirea si crearea de circulatii			3825	25.5%
Lm – subzona pentru locuinte	Terenuri pentru locuinte	Suprafata construibila	2235	20%	11175	74.5%
		Spatii verzi	6705	60%		
		Circulatii si platforme	2235	20%		

INDICATORI URBANISTICI:

Total suprafata construibila la sol maxima propusa: **2235 mp**. Suprafata maxima desfășurata propusa este de **4470 mp**. **Regimul de inaltime va fi : S+P+1 sau P+1 (2 nivele supraterane)**. Din punct de vedere functional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale sau colective;
- dotări aferente: utilitati, împrejurire, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări;
- scuar, loc de joaca.
- Grădinița, școala, afterschool, centru de zi;
- Panouri fotovoltaice.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: $POT_{max}=20\%$.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: $CUT_{max}=0.4$ ADC/mp teren

Regimul de inaltime:

- Regimul de inaltime: S+P+1, P+1;
- Inaltimea minima admisa: 3.0 m;
- Inaltimea maxima admisa (la streasina): 6.0 m

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 46.5.0 m fata de axul circulatiei locale din partea de est si la 10 m fata de axul circulatiei propuse in partea de sud.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

- Parcari: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta propusa;

Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014:

„La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a¹) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

În funcție de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spațiu și de oportunitățile economice, suprafețele și poziția clădirilor și amenajărilor propuse se pot modifica, cu respectarea condițiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanța între clădiri prevăzută în legislație și normative, precum și a condițiilor prevăzute de normativele PSI și a condițiilor de însorire și iluminat natural. Amplasarea oricărei construcții noi pe sau amenajări pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevăzut în prezenta documentație. Suprafețele construite și desfășurate maxime stabilite prin prezenta documentație nu pot fi depășite fără realizarea unei noi documentații de urbanism.

Spații verzi și de agrement : suprafețele libere sunt suficiente pentru realizarea de spații verzi și zone de agrement pentru parcela propusă.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la rețelele edilitare existente în zona.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

Alimentarea cu apa: Se va extinde rețeaua de apa pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa. Pana la extinderea rețelei, alimentarea cu apa potabila se va putea realiza de la puțuri forate, cu condiția realizării de analize de potabilitate. Se recomanda realizarea unui put de mare adâncime.

Canalizarea apelor uzate: Se va extinde rețeaua de canalizare pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa. Pana in momentul extinderii, clădirile propuse pot avea canalizarea la bazine vidanjabile etanșe.

Alimentarea cu energie electrica: Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere următoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse de normele europene;
- spatiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat si prize conform specificului fiecărui spațiu, precum si circuite speciale funcție de activitatea desfășurata;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescripțiile tehnice in vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Telecomunicații: Clădirile vor fi racordate la centrala telefonica ce deservește zona. Soluția de racordare va fi furnizata de proiectantul de specialitate al furnizorului.

- Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasa si medie tensiune se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, întocmit de SC E-ON Electrica SA;

Alimentarea cu căldura: Alimentarea cu căldura a clădirilor propuse se va face cu centrala termica pe baza de gaz metan sau electric. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel puțin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate. Se va avea grija ca elementele de încălzire utilizate sa fie agrementate, iar personalul sa le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o buna funcționare si evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – Nu exista momentan in zona.

Gospodărie comunală: colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local Se va amenaja cate o platforma betonata pentru pubele in apropierea accesului carosabil, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Prezentarea proiectului: Documentația propune amenajarea unei zone de locuințe colective pe terenul aparținând proprietății private a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul studiat are suprafata de 15000 mp.

Zona de locuințe– mărime, număr de persoane, zone de acces, parcaje, spatii verzi etc.:



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

Zona studiata se compune dintr-o singura unitate teritoriala cu suprafata de 15000 mp. Este propusa o clădire de locuințe colective.

Accesul la teren se poate face prin partea de est a terenului, de la un drum sătesc, necesar a fi modernizat. Deoarece este necesara distanțarea fata de pădure a clădirii propuse, precum si crearea posibilității de dezvoltare viitoare a parcelei, s-a propus o circulație in partea de sud a parcelei. S-a propus un imobil de locuințe colective cu o suprafata desfășurata maxima de 1044 mp si o capacitate estimata de 24 persoane (6 apartamente). Clădirea se va amplasa astfel încât sa se obțină distante de însorire judicioase, precum si o orientare benefica spre est, vest si sud a spatiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces si de amplasare a parcarilor.

Se propune un procent de 60% din suprafata totala a parcelelor ca spatii verzi, respectiv o suprafata de 6705 mp. Suprafata propusa este suficienta pentru asigurarea celor 2 mp spațiu verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism. Se estimează numărul de apartamente la 6 si numărul de locuitori la 24 de persoane (rezultand cca 279 mp/persoana).

Se va realiza cate un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pentru preluarea deșeurilor din zona locuinței propuse se va amenaja o platforma betonata in zona parcarii, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Relevanta planului pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu:

Întrucât investiția este de dimensiuni reduse, se apreciază ca este ne-relevanta pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

➤ **Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :** Se apreciază efectele produse de investiția propusa asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acesteia.

In zona exista funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. În cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.

➤ **Natura cumulativa a efectelor:** Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, dar data fiind circulația redusa in prezent, acesta nu va fi semnificativ.

➤ **Riscul pentru sănătatea umana sau pentru mediu:** Funcțiunea propusa (locuințe) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distantele de 10 m de la platforma de pubele.

➤ **Mărimea si spațialitate efectelor:** investiția propusa este de dimensiuni reduse, nu impune masuri speciale.

• **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):** Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sl). Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

constituind sursele de poluare aferente investiției. În vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările și modificările ulterioare.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. În special se vor lua măsuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către rigole – fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele și circulațiile auto și pietonale vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice. Dat fiind traficul redus și caracteristicile topografice ale terenului, se recomandă folosirea materialelor granulare pentru amenajarea circulațiilor, prevenindu-se un grad de mineralizare excesiv al terenului.

- *Epurarea și pre-epurarea apelor uzate:* apele uzate vor fi de tip menajer și vor fi preluate la un bazin vidanjabil etanș, până la extinderea sistemului de canalizare public în zona. Clădirea se va bransa la rețeaua publică când aceasta va fi disponibilă în zona. Rețelele de incintă vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.

Apele pluviale provenite de pe platforme vor putea fi dirijate către sistemul de canalizare local.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor:* Gestionarea deșeurilor se va realiza în condiții de siguranță pentru populație, conform normelor în vigoare, în urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv în puștele amplasate pe o platformă betonată cu posibilitate de spălare (conectată la rețeaua de canalizare), amplasată la minim 10 m față de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusă sunt:

- *Deșeuri menajere:* materiale organice, sticlă, plastic, hârti, textile, metal.
- *Deșeuri stradale:* praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:* Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.

- *Organizarea sistemelor de spații verzi:* la terminarea construcțiilor, spațiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațadă. Se recomandă realizarea unui proiect specializat pentru amenajarea peisagistică.

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* în zona nu se găsesc zone protejate.

- *Refacere peisagistică și reabilitare urbană:* Prin regulamentul de față sunt prevăzute spații verzi. Fiind vorba de o parcelă izolată, nu este necesar un studiu de regenerare urbană.

- *Valorificarea potențialului turistic și balnear :* nu este cazul.

- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:* Clădirile proiectate vor fi bransate la rețelele publice existente în zona, în urma extinderii



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

acestora pana la amplasament. Din punct de vedere al drumurilor de acces, documentația de fata creează premisele necesare pentru realizarea modernizării drumurilor la momentul când aceasta va deveni posibil.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt căile de circulație si rețelele edilitare, situate in nord-vestul amplasamentului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES (nat/jud/local)	DIMENSIUNI (lungime/supr.)
01. INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII: nu sunt in zona studiata	local	
02. GOSPODARIE COMUNALA: nu exista in zona studiata.	local	
03. CAI DE COMUNICATIE: drum local fara nume	local	lungime 41 m,
04. REȚELE EDILITARE: zona parțial echipata edilitar (energie electrica).	local	lungime 41 m
05. SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR SI REZERVATIILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII: nu este cazul in zona studiata.	local	
06. SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI: Deșeurile vor fi colectate in europubele si preluate de autoritatea de salubritate locala.	local	
07. APARAREA TARI, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA	local	

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 15000 mp apartinand domeniului privat al comunei Dolhesti, conform extrasului de carte funciara cu nr. 60055, respectiv inventarul proprietatilor private a comunei Dolhesti.

Categoria de folosinta a terenului este arabil. Terenul este in extravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- la nord – terenuri agricole in extravilan, neconstruite – proprietati private ale persoanelor fizice si juridice;

- la sud – terenuri agricole in intravilan, neconstruite - proprietati private ale persoanelor fizice si juridice;

- vest – teren in intravilan, construit cu locuințe - proprietati private ale persoanelor fizice si juridice;

- la est – drum local de acces, pădure – proprietate publica a CL Dolhești.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

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

Circulația terenurilor: este necesara rezervarea a 4418 mp pentru lărgirea drumului sătesc și crearea circulației secundare..

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni între deținători.

4 PLANUL DE ACTIUNE pentru implementare investitiilor propuse prin PUZ

Categorii de costuri :

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar. Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor. Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren : ridicare topografica, studiu geotehnic.	Suportate de către investitor
2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitor
3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitor
4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitor
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Responsabil
1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitor
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de	Suportate de către investitor



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

	alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	
3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitor
4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitor

5 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:*
- În prezent zona studiată este în extravilan, ne-având un regulament urbanistic local.
- *Priorități de intervenție:* În urma avizării PUZ-ului de față, prioritatea va fi realizarea clădirii propuse, împreună cu dotările aferente acestora.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera ca aceasta se integrează în tendința deja stabilită a zonei.

Sef proiect,
Arh. Oana Popica





Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al PUZ SI RLU - **Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ - jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055.**

RLU însoțește PUZ SI RLU - **Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ - jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055** și face parte integrată din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de față.

La baza elaborării PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 19 din 25.01.2023.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al comunei Dolhești și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

RLU este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicată cu completările și modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor";
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural-ambientale a clădirilor;
 - Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările si completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările si completările ulterioare
 - Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;
 - Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările si modificările OMS 994/2018;
- RLU tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale in vigoare conținute in alte legi, fără legătura directa cu domeniul urbanismului, in primul rând in Constituția României si in Noul Cod Civil, republicat in M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate si învățământ - jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055.**

Teritoriul **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate si învățământ - jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055** este cel figurat in planșele U1 – Situația existentă – scara 1:1000 (scara ridicării topografice).

Zonificarea funcționala a teritoriului PUZ este stabilita in planșa U2 – Reglementari urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementari specifice pentru teritoriul **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate si învățământ - jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055** in cazul de fata alcătuit dintr-o singura unitate funcționala – UTR2 – subzona L – zona de locuinte.

Terenul cuprins in teritoriul **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri/ locuințe pentru specialiști din sănătate si învățământ - jud. Iași, com. Dolhești, extravilan sat Pietriș - CF 60055** in proprietatea privata beneficiarilor prezentei documentații, si este învecinat cu alte proprietăți particulare.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

Terenuri agricole in extravilan:

PUZ propus intervine asupra limitelor intravilanului existent.

Terenuri agricole in intravilan:

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Suprafețe împădurite:

Suprafața studiată prin PUZ nu cuprinde suprafețe împădurite, dar se învecinează cu o pădure și va prevedea distanța de 50 m de protecție față de liziera pădurii.

Resursele subsolului:

Terenul studiat nu conține resurse identificate ale subsolului.

Resursele de apă și platformele meteorologice:

Terenul studiat nu se găsește în albia minoră a unui râu, cuveta unui lac sau în apropierea vreunei platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

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

Zone construite protejate: Nu există în zona studiată.

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

Expunerea la riscuri naturale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publică:

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumurile publice:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CN – CFR:

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

Amplasarea fata de aeroporturi:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament:

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

* accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* accese la parcaje și garaje.

Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Se recomandă amplasarea rețelelor în varianta subterană. Cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

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

Parcelarea:

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

(2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

(3) Documentația de fata nu prevede parcelari ale terenului.

Înălțimea clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

(2) Conform anexei 5 din HG 525/1996, se vor amenaja în interiorul parcelei cate un loc de parcare pentru fiecare locuința/apartament.

Spatiile verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de minim 2 mp/cap de locuitor.

Împrejmuirile:

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 15000 mp și aparține intravilanului comunei Dolhești.

2. Pe terenul studiat este propusă o singură unitate teritorială de referință – Lm. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

3. În planșa U2 – Reglementări urbanistice sunt specificate zonele funcționale definite prin prezentul PUZ, ca: **UTR10 - subzona Lm – zona de locuințe.**

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

UTR 10 – subzona Lm – zona de locuințe

SECȚIUNEA I – GENERALITATI

L - subzona locuire colectiva

Definirea zonei:

- În prezent, terenul este constituit dintr-o singură parcelă, pe care se propune o clădire de locuințe colective. De asemenea, vor fi realizate circulații auto și pietonale, parcări și spații verzi și dotări specifice programului (platforma pubele, loc de joacă pentru copii).

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- locuințe unifamiliale sau colective;
- dotări aferente: utilități, împrejmuire, loc de joacă pentru copii, circulații, parcări;
- scuar, loc de joacă.
- Grădinița, școala, afterschool, centru de zi;
- Panouri fotovoltaice.

ART 3 - Interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2

Art. 4 Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei:



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

- Distanțele între clădiri vor respecta distanțele minime necesare în caz de incendiu (amenajări de până în 12 m, dacă este posibil, min, 1.50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea celei mai înalte. În cazul în care distanța este mai mică decât înălțimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de clădiri cu distanța între ele mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte decât în condițiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de drumurile publice

- Regimul de aliniere stradală se stabilește la 46.5 m față de axul drumului local de acces și la 10.0 m față de axul drumului de acces propus în partea de sud.

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- Distanța față de limitele laterale/posterioare de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m.

Art. 8 – Accese carosabile și pietonale

- Accesul la parcele se va realiza din drumul local existent în partea de est, respectiv din calea de acces propusă în partea de sud a parcelei.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelelor, în afara circulației publice.

- Se va amenaja câte un loc de parcare/apartament.

Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:

- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente în zonă, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde rețelele existente.

Art. 11 Realizarea de rețele edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

- Regimul de înălțime: P+1
- Înălțimea minimă admisă: 3.00 m;
- Înălțimea maximă admisă: 6.00 m (la streasina).

Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- Se recomandă construirea în maniera urbană;



Nr. certificat : 6073
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 3513
ISO 14001:2015

Proiectant de specialitate: Popica Oana Mirela – Birou Individual de Arhitectura

• Se va evita folosirea materialelor brute si a stilului rustic, sau a pastişelor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, in tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

• Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 20%.

Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

• Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.4 ADC.

Art. 16 – Spatii verzi si plantate

• Se va păstra ca spațiu plantat o suprafața de minim 2 mp/cap de locuitor.
• Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
• Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi înierbate si plantat cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp.

Art. 17 - Împrejurimi

• Se recomandă împrejurimi urbane în acord cu arhitectura clădirilor.
• Aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
• Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
• Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
• Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor impropriei: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

**Întocmit,
Arh. Popica-Oana**

