

ARHIGRAPH SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ

Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități

- BENEFICIAR: **S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.**
- PROIECTANT: **S.C. ARHIGRAPH S.R.L. IAȘI**
- DATA ELABORĂRII: **Septembrie 2024**

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic explicativ
Regulament local de urbanism
Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------------|
| • Planșa I.T. Plan de încadrare în teritoriu | Sc: 1 :5000 |
| • Planșa I.Z. Plan de încadrare în zonă | Sc: 1 :2000 |
| • Planșa U1 Situația existentă | Sc: 1 :500 |
| • Planșa U2 Reglementări urbanistice | Sc: 1 :500 |
| • Planșa U2.1 Propunere de mobilare | Sc: 1 :200 |
| • Planșa U3 Echipare edilitară | Sc: 1 :500 |
| • Planșa U4 Tipuri de proprietate asupra terenurilor | Sc: 1 :500 |

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.		NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități		DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274		FAZA: PUZ

RESPONSABILITATI

- URBANISM
 - arh. ALIN RUBNICU
 - arh. RĂZVAN ANDRIAN
- ECHIPARE EDILITARĂ
 - ing. VASILE FILIP

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor	P a g i n a 1

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități**

Beneficiar: **S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ARHIGRAPH S.R.L. IAȘI**

Data elaborării: **Septembrie 2024**

B. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului, se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite. Etapele de bază sunt:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire/desființare pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- construirea căilor de circulație auto și pietonale
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției, reprezentate de asigurarea căilor de circulație/acces, prin construirea din fonduri proprii a drumurilor de pe amplasamentul studiat. Va fi demarat procesul de autorizare a proiectelor aferente imobilelor propuse.

Vor fi elaborate proiectul de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție, cu respectarea reglementărilor și normelor tehnice și juridice, precum și a prevederilor prezentului PUZ.

În zona studiată există obiectivele de utilitate publică prezentate pe planșa U4- Proprietatea asupra terenurilor (Dimensionarea și studierea în detaliu al extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate). Extinderile rețelelor edilitare vor intra în grija beneficiarului. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire, de către un antreprenor.

La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu autorizația de construire.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.		NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități		DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274		FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor		P a g i n a 2

În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

C. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de realizarea investiției (precum cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru elaborarea documentațiilor de proiectare, întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, hidro, etc.), proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, expertize, verificări de proiect, pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică, pentru consultanță, pentru obținerea avizelor și acordurilor, pentru realizarea investiției, pentru sistematizarea / amenajarea terenului, amenajarea căilor de acces- circulații carosabile și pietonale și de biciclete în incintă, amenajări pentru protecția mediului, pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului, pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate) vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrări care să condiționeze investiția care să fie realizate din fonduri publice.

D. ALTE CATEGORII DE COSTURI

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Răzvan Andrian

Șef proiect,
arh. Rubnicu Alin

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 1

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități**

Beneficiar: **S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ARHIGRAPH S.R.L. IAȘI**

Data elaborării: **Septembrie 2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prin intermediul PUZ-ului se dorește valorificarea terenului prin introducerea acestuia în intravilan și reglementarea acestuia prin unitatea teritorială de referință **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**. Propunerea urmărește reglementarea zonei în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni mixte, cu regim maxim de înălțime P+1E și a unor zone verzi plantate, parcaje, acces auto și circulații pietonale. Amplasamentul oferă o poziția bună a terenului într-o zonă cu accesibilitate ușoară. Crearea acestei zone se va raporta nu doar la elementele existente în teritoriu, ci și la destinația zonei stabilită în contextul social, urbanistic și arhitectural de perspectivă.

Amplasamentul studiat nu este reglementat de nicio documentație de urbanism. Se dorește reglementarea acestuia prin introducerea terenului în **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**.

Prin planul urbanistic zonal se urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată și optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	P a g i n a 2

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmărește analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și a posibilităților de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.T.P.T.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal se elaborează conform Ghidului Metodologic GM-010-2000, elaborat de URBANPROIECT București și avizat de către MLPTL. Acesta reprezintă o etapă obligatorie și de importanță majoră în ansamblul documentațiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General (PUG-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999) și de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 37 N/2000).

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Iași și Planul Urbanistic General al Comunei Tătăruși.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentații:

- Acord geotehnic
- Planuri topografice scara 1:1000; 1:2000; 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

▪ Date privind evoluția zonei:

Comuna Tătăruși se află la marginea nordvestică a județului Iași, la limita cu județul Suceava, având în componență satele Iorcani, Pietrosu, Uda, Vâlcica și Tătăruși – reședință administrativă. Din cele 157 de sate din zona Pașcani înființate în secolele XIV – XX, cel mai vechi este Tătăruși, atestat documentar la 2 iulie 1398. În anul 1864 Tătăruși era o comună din plasa

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 3

Moldova, iar în 1871 includea și satul Iorcani. În anul 1875 comuna este desființată, iar în 1887 este comună în plasa Moldova - Șomuz.

Primele documente de atestare a localităților componente ale comunei Tătăruși datează începând cu secolul al XIV-lea:

- Tătăruși – atestare documentară la 2 iulie 1398
- Iorcani – atestare documentară în 1443
- Pietrosu – atestare documentară în 1827
- Uda – fostă comună din județul Iași atestată documentar în 1864
- Vâlcica – atestare documentară după împrăștierea din 1921.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Siretul de Sus a județului Suceava și era formată din satele Tătăruși și Uda, având 2.308 locuitori. În comună existau o școală mixtă și două biserici, iar moșia comunei era deținută de stat, după ce fusese secularizată de la mănăstirea Probota. Anuarul Socec din 1925 o consemnează în plasa Lespezi a Județului Baia, având 3.400 de locuitori în satele Tătăruși, Iorcan și Uda. În 1950, comuna a fost arondată raionului Pașcani din regiunea Iași, iar în 1968, ea a trecut la județul Iași, având alcătuirea actuală.

Teritoriul comunei se află în extremitatea nord – vestică a județului Iași, la granița cu județul Suceava, comuna fiind situată la 90 km de Iași (Tătăruși – Pașcani – Tg. Frumos – Iași), 70 km de Suceava și 17 km de Pașcani, între râurile Siret și Moldova. Comuna Tătăruși se învecinează astfel:

- La nord cu comuna Dolhasca, satul Probota – județul Suceava
- La vest cu comuna Forăști – județul Suceava
- La sud-vest cu comuna Drăgușeni, satul Broșteni – județul Suceava
- La est cu comuna Lespezi, satul Heci – județul Iași
- La sud-est cu comuna Valea Seacă, satul Conțești – județul Iași
- La sud cu comuna Cristești, satul Homița – județul Iași

Comuna Tătăruși este așezată la intersecția coordonatelor geografice de 47°10'41" latitudine nordică 26°34'06" longitudine estică. Principalele căi de acces în comună sunt:

- DJ 208 F Lespezi – Drăgușeni – Suceava
- DC 132 Tătăruși – Conțești – Valea Seacă
- DC 133 Tătăruși – Cristești

Orașe importante apropiate:

- Pașcani – 17 km
- Târgu Frumos – 43 km
- Hârlău – 59 km
- Podu Iloaiei – 63 km
- Municipiul Iași – 90 km.

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 4

Zona studiată este o zonă în curs de dezvoltare, în ultima perioadă luând amploare tendințele de modernizare pentru aducerea la standarde actuale a facilităților din cadrul său. Alături de construirea de noi clădiri cu funcțiuni mixte se remarcă o tendință de diversificare a funcțiunilor existente, pentru o asigurare a tuturor cerințelor și nevoilor locuitorilor.

o Potențial de dezvoltare

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate atât în proprietate privată, cât și publică, constituie un areal în curs de dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

o Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată se află în extravilanul Comunei Tătăruși.

o Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Zona studiată se află amplasată în sudul Comunei Tătăruși, fiind delimitată pe două laturi de proprietăți private, iar pe latura nordică de DJ208F, proprietate publică, și pe latura sudică de Râul Satului.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de prezența rețelelor de alimentare cu apă și energie electrică.

Instituțiile de interes general (primărie, poliție) se află în zona centrală a Comunei Tătăruși, la o distanță de aproximativ 1.15 km de terenul studiat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Tătăruși este situată în extremitatea nord-vestică a județului Iași la granița cu județul Suceava, la 90 km de Iași, 70 km de Suceava și 17 km de Pașcani, aproximativ la jumătatea distanței dintre râurile Siret și Moldova aproape de Mănăstirea Probota ctitoria lui Petru Rareș.

Conform datelor furnizate de Primăria Tătăruși, comuna deține o suprafață administrativă de 6618 ha, din care 1247,40 ha intravilan și 5370 ha extravilan. Din punctul de vedere al categoriei de folosință, peste jumătate reprezintă teren arabil.

Relief

Comuna Tătăruși are un relief diferențiat în subunități, condiționate de faciesul petrografic, de generațiile de văi. Relieful apare fragmentat sub forma unor interfluvii deluroase structurale și sculpturale cu înălțimi de 325 – 360 m (Dealul Leordis), 460 m (Coasta Colacului), 476 m (Huci – Pantea). Dealurile sunt despărțite de o rețea hidrografică de pâraie, tributare pârâului

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 5

Conțeasca, pârâu care se varsă în Siret la nord de Pașcani. Aceste interfluvii sunt bune pentru agricultură și așezări omenești ca dovadă că părți însemnate ale satelor sunt situate pe acestea. Dealurile au pante variate, versanții cei mai înclinați fiind afectați de eroziune, mai ales dacă nu sunt împăduriți.

Hidrografie

Rețeaua hidrologică este formată din pârâul Conțeasca și afluenții săi: pârâul Satului, pârâul Vâlcica, pârâul Poștei, pârâul Călugărul. Regimul lor hidrologic se caracterizează prin variații ale nivelelor în adâncime și lateral. Apele de suprafață fac parte din bazinul hidrografic al râului Siret, vărsându-se în acesta prin pârâul colector Conțeasca la jumătatea distanței dintre Hârtoape și Gura Bădiliței la nord de Pașcani. Pârâul Satului izvorăște din nordul localității Tătăruși și curge spre sud, vărsându-se după 3 km în pârâul Conțeasca în partea sud – estică a satului Uda. Pârâul Poștei străbate dealul Pietrosu și se varsă în pârâul Conțeasca. Pârâul Vâlcica străbate satul cu același nume și are, în general, un debit mic. Pârâul Călugărul are o lungime de 6 km, direcția de curgere este de la nord – vest la sud – est și primește ca afluenți pâraiele Cocostârcilor, Babei și Fundoi. Satul Iorcani este străbătut de pâraiele Ulciorul, Rele și Secrierul. Apele subterane sunt cantonate în depozitele permeabile ale sarmațianului inferior sau cuaternarului, fiind întâlnite la adâncimi ce variază între 4 – 15 m, local chiar 20 m.

Clima

Clima are un caracter temperat – continental cu nuanță moderată, influențat puternic de pădurile existente. Fragmentarea reliefului, diferențele de altitudine, orientarea văilor, înclinarea versanților și poziția lor față de direcția razelor de soare determină o încălzire diferită a suprafeței comunei Tătăruși. Pădurile existente determină o umiditate sporită.

Temperatura medie anuală a fost înregistrată între 8 – 9 0C, temperatura medie a iernii de – 4 0C, temperatura medie a primăverii 90C, a verii 18 - 200C, și a toamnei 70C. Temperaturile minime absolute au fost înregistrate în lunile ianuarie – februarie de – 300C , iar temperatura maximă absolută în luna iulie 380 C. Direcția vânturilor este influențată de orientarea formelor de relief, cele mai frecvente bătând din nord și nord – est. Ploile își fac apariția din direcția nord și nord – vest.

Concluzii extrase din studiul geotehnic

Din punct de vedere geologic, zona se afla pe unitatea structurala majora, Platforma Moldoveneasca.

Din punct de vedere climatic, teritoriul apartine zonei de climat

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 6

temperat continental cu puternice influențe ale maximului baric al Azorelor în timpul verii și a celui euro-asiatic în perioada friguroasă. Amplasamentul are stabilitatea locală asigurată în condițiile existente date.

2.4. CIRCULAȚIA

Arterele de circulație existente în zonă sunt dimensionate corespunzător, având îmbrăcăminte corespunzătoare – drum asfaltat – DJ208F.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Cale de acces asigurată peste un podeț inclus în zona studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- o Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Așa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată în extravilanul Comunei Tătăruși. În prezent, pe amplasamentul cu o suprafață de **5880.00 mp**, nu există construcții.

- o Relaționări între funcțiuni:

Terenurile din apropierea amplasamentului sunt construite, cea mai apropiată construcție cu funcțiunea de locuire se afla la 2.00 m spre N-E.

Amplasamentul are următorii vecini:

- **Ia N** – Cale de acces DJ 208F.
- **Ia E** – Teren proprietate privată aflată în proprietatea beneficiarului.
- **Ia S** – Zona de protecție Raul Satului
- **Ia V** – Teren proprietate privată – proprietar Murariu Constantin; teren proprietate privată identificat prin nr. cad. 61103

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se va asigura din calea de acces modernizată DJ 208F, respectiv prin circulația internă propusă pe terenul studiat, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare redus.

Fondul construit existent în zonă, cu funcțiunea de locuire, aflat la distanța minimă de 15.00 m, este constituit din:

- locuințe individuale P, P+1E, P+M, aflate în stare mediocră- medie;

Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată.

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 7

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona beneficiază de rețelele de energie electrică și alimentare cu apă, acestea fiind propuse spre extindere.

Asigurarea cu spații verzi:

Asigurarea cu spații verzi se realizează prin plantarea spațiilor libere rămase neconstruite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (Inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

Principalele disfuncționalități:

- În zona exista terenuri neconstruite

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

• ALIMENTAREA CU APĂ

Clădirile propuse se vor alimenta cu apă din rețeaua publică de apă, aflată în administrarea APAVITAL, prin extinderea rețelei aflate pe calea de acces DJ208F.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul drumurilor de acces DJ208F se află o rețea de joasă tensiune, montată suprateran. Pentru alimentarea cu energie electrica se propune extinderea rețelei aflate pe calea de acces si trecerea acesteia printr-un post trafo propus.

• GAZE NATURALE

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaz natural.

• CANALIZARE

Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua internă de canalizare propusa, prin conectarea la un bazin vidanjabil.

Principalele disfuncționalități:

- Nu sunt

2.7. PROBLEME DE MEDIU

▪ Relația cadru natural - cadru construit:

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	P a g i n a 8

construit prin: construcțiile de locuințe și cele ce adăpostesc servicii/ funcțiuni, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare, în plus producându-se zgomot și poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul neconstruit (neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat).

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse, beneficiază de o poziție favorabilă.

▪ Aer

Prezența vegetației atenuează poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

▪ Apa

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

▪ Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

▪ Nivel fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic ușor identificabil este traficul auto scăzut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

▪ Concluzii

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

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

În ceea ce privește factorii antropici ai climei – nu se realizează defrisări, irigații sau desecări, poluarea fiind evitată prin plantări de aliniament și prin plantări ample în zonele de parc. Nu sunt identificați factori ecologici, capabili de a influența viața organismelor din zonă, amplasamentul fiind localizat la distanțe considerabile față de zone de biodiversitate. Factorii abiotici nu prezintă efecte deosebite, aerul, apa, lumina, căldura, umiditatea și vântul încadrându-se în limite normale. Totodată, factorii geomorfologici sunt prielnici dezvoltării obiectivului propus, altitudinea reliefului, înclinarea și expunerea favorizând amplasarea propunerii urbanistice, precum factorii

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 9

edafici, reprezentați de solul cu proprietățile sale fizice chimice și biologice. În ceea ce privește factorii biotici, localizarea amplasamentului la o distanță considerabilă față de posibilele biotopuri prezente în zonă face improbabilă afectarea negativă de către soluția urbanistică propusă, biodiversitatea prezentă fiind nealterată.

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

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z.

▪ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Căile de acces sunt lipsite de perdelele vegetale de aliniament/protecție, fapt ce crește posibilitatea poluării (zgomot, noxe). Prezența echipamentelor edilitare din zonă nu prezintă riscuri pentru zonă.

▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic - nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrației publice locale cât și populația impun dezvoltarea zonei studiate cu funcții de locuire și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a Comunei Tătăruși, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă de țesut construit cu acces ușor la facilitățile principale ale comunei. De asemenea o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelei de energie electrică și de alimentare cu apă. De asemenea, va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 10

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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 construi în conformitate cu acordul geotehnic întocmit. Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zona și se vor găsi soluții pentru a suplini rețelele inexistente, în baza planurilor de extindere prevăzute în PUG-ul comunei Tătăruși.

- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentate față de rețelele edilitare.

Disfuncționalități constatate pe situl studiat:

- Terenuri neconstruite, spații goale neamenajate

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform documentațiilor de urbanism, PUG aprobat în **2017**, terenul este în extravilanul Comunei Tătăruși.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente naturale care pot fi valorificate: perspective spre dealurile învecinate, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe grădini și deschideri spre natură. Pentru o mai bună însoțire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est – sud-vest.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se vor asigura prin calea de acces – DJ208F. Accesul în zona parcajelor se realizează prin intermediul unei căi de acces cu o lățime de 7.0m.

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza și rețeaua de iluminat stradal, precum și trotuarele pentru circulația pietonilor de-a lungul străzii.

De asemenea, sunt prevăzute locuri de parcare în la sol. Nu se va permite amplasarea de locuri de parcare supraterane aflate la o distanță mai mică de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul c. În zonele în care distanța**

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	P a g i n a 11

dintre cladire si locurile de parcare este mai mica decat 5 m vor fi amenajate spatii ce nu au destinatia de camere de locuit: bucatarii, bai, balcoane, etc.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilanțul teritorial total teren suprafața studiată:

Suprafața totală a terenului studiat este de 5880 mp în acte și 5880 mp măsurat, suprafața reglementată ce face obiectul PUZ-ului fiind de 5880 mp, deținut în baza CVC nr. 2518/17.09.2020. Terenul face parte din extravilanul Comunei Tătăruși și are folosința actuală de teren neconstruit, categoria de folosință actuală fiind arabil.

Conform documentațiilor de urbanism, terenul este în extravilan și neincadrat în nicio unitate teritorială de referință.

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 12

Posibilitatea de dezvoltare a acestei zone este incontestabilă. Se propune crearea unui țesut urban controlat și specific densificat local, împreună cu extinderea pe verticală a clădirilor printr-un procedeu controlat de dezvoltare spațială repartizat cu respectarea indicatorilor urbanistici POT (34%) și CUT (0,70), obținându-se astfel un efect pozitiv de evoluție complexă în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial.

Terenul va fi încadrat în **UTR 1-Zonă funcțiuni mixte**

- Regimul maxim de înălțime va fi **P+1E**, corespunzător unei înălțimi maxime de **12,00 m**, măsurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită.

- **Procentul maxim de ocupare** a terenului **P.O.T.** va fi de **34%**.

- **Coeficientul maxim de utilizare** a terenului **C.U.T.** va fi de **0,70**.

Regim de aliniere principal față de axul drumului cale de acces DJ

208F

- regimul de aliniere este variabil din cauza zonei de protecție LEA: la 21,00-25.50 m față de axul drumului cale de acces DJ 208F

Regim de aliniere principal față de axul LEA prezent pe teren

- regimul de aliniere este retras la 12,00 m față de axul LEA 20 Kv prezent pe teren

Regimul de aliniere posterior:

- poziționat la 5 m față de limita de proprietate.

Regimul de aliniere lateral al clădirilor:

- **Regim de aliniere lateral dreapta**

- poziționat la 3 m față de limita de proprietate a lotului.

- **Regim de aliniere lateral stânga:**

- poziționat la 2 m față de limita de proprietate a lotului, considerând ca vecinul imediat este beneficiarul acestui PUZ.

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat de ansamblul construit și se va adapta topografiei terenului. Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1**, asigurând însorirea

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 13

acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Retragerile de la aliniamente sunt admise în limita ariei construibile delimitată de regimul de aliniere prevăzut în planșa U2.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea utilităților se realizează de la rețelele edilitare stradale, clădirea propusă urmând să se alimenteze la aceste rețele pe măsura solicitărilor.

Prin terenul studiat trece o zona de protecție și siguranța LEA 20 KV – 12 m din ax, acoperind o suprafață de 615.00 mp din teren.

• ALIMENTAREA CU APĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii condițiilor igienico-sanitare pentru locuințe, se va determina conform STAS 1478/90 și STAS 1343/89.

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condițiilor igienico-sanitare pentru proprietari și igienizarea spațiilor se va face prin extinderea și branșarea la rețeaua publică, aflată în administrația APAVITAL;

La limita proprietății propuse, se va amplasa un cămin de apometru pentru contorizarea consumului de apă.

Cerința de apă se determină în funcție de necesarul de apă, de pierderi și de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare.

• CANALIZARE

Rețeaua de canalizare a apelor uzate nu este identificată în zona, urmând ca investitorii să se racordeze la o rețea de canalizare internă cu bazin vidanjabil. Canalizarea se va efectua în sistem separativ: ape uzate și ape pluviale.

Debitele calculate pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor stabili conform STAS 1846-83.

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se va realiza prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă propuse.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua aflată de-a lungul căii de acces DJ 208F.

Se va lua în calcul și necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate S.C. „DELGAZ GRID” S.A. Păscani.

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 14

Se propune un post trafa prin care se racorda imobilele propuse la rețeaua electrica existenta in zona.

- **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va realiza independent cu pompă de căldură/centrala termica.

- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Nu a fost identificata o rețea de gaze naturale in zona.

- **GOSPODĂRIA COMUNALĂ**

Îndepartarea și neutralizarea deșeurilor menajere se va realiza prin contracte individuale cu S.C. GIREXIM UNIVERSAL S.A. PITEȘTI. Platforma de gunoi este prevăzută în spațiul special amenajat, conform planșei U2. Punctele de gunoi vor fi înconjurate de ziduri de 1.8 m înălțime cu acoperiș și uși din grilaj metalic ventilat. Locul de amplasare a depozitelor de deșeuri menajere se va alege astfel încât sa nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4,punctul a.**

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Proiectul de plan integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltarii durabile. Noile funcțiuni din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

a)Probabilitatea, durata, frecvența si reversibilitatea efectelor: Nu este cazul;

b)Natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul;

c)Natura transfrontiera a efectelor: Nu este cazul;

d)Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:

Proiectul de plan prevede realizarea în zona de amplasament a unei functiuni care nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurator. Titularul proiectului de plan are obligația respectării condițiilor impuse de autoritățile avizatoare, de studiile întocmite pentru caracterizarea zonei.

e)Mărimea si spatialitatea efectelor:

Proiectul de plan propune realizarea funcțiunilor mixte. Funcțiunea propusă pe amplasament nu are efecte semnificative asupra mediului și asupra sănătății populației din zonă;

f)Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil afectat, dată de:

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 15

-Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul;

-Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu este cazul;

-Folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul

g)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul

Proiectul de plan propune realizarea unor funcțiuni cu impact redus asupra mediului, respectiv realizarea unor imobile cu regimul de înălțime P+1E cu destinația de imobil cu funcțiuni mixte.

●APE

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

Apele de suprafață sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuția proiectului. În acest sens, echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenție rapidă ce conțin materiale de tip absorbante și care, împrăștiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Pentru perioada de funcționare a obiectivelor

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate: instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

●AER

Pentru perioada de execuție a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile și praful, rezultate din activitățile de construcții cât și din activitățile de transport ale deșeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiții se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcționare. Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcționare a obiectivelor vor fi traficul auto și gazele arse rezultate de la centralele termice. Se va avea în vedere o întreținere corespunzătoare a centralei termice, respectiv a coșului acesteia.

Prezența unei perdele de vegetație înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

Sunt prevăzute spații verzi de-a lungul zonelor carosabile, în vederea

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	P a g i n a 16

reducerii poluării în zonă, reprezentate atât de plantatiile de aliniament, cât și de spațiile plantate ce delimitează și umbresc zonele de parcare supratereană.

•SOL

Măsurile de reducere a degradării solului:

- deșeurile rezultate, respectiv deșeurile menajere, deșeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, după caz), cele rezultate din construcții etc., vor fi colectate selectiv și depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenților economici autorizați pentru activitatea de salubritate sau colectare/transport a deșeurilor;
- menținerea zonei de lucru în stare de curățenie, în special pentru a evita antrenarea deșeurilor de către apele meteorice sau curenții de aer;
- menținerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor și echipamentelor, în perfectă stare de funcționare; se va interveni imediat ce se observă scăpări accidentale de combustibil sau uleiuri minerale, cu materiale absorbante corespunzătoare.

•NIVELUL FONIC

Principala sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto.

Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecție pe perioada funcționării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potențialului disconfort și pentru îmbunătățirea aspectului estetic, se recomandă înființarea unei perdele de vegetație spre zonele de locuințe

▪Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din acordul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z..

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

▪Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Nu este necesară epurarea și preepurarea apelor uzate.

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 17

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei, se vor ridica periodic și se vor transporta de către S.C. GIREXIM UNIVERSAL S.A. PITEȘTI la groapa de gunoi a orașului, în baza unui contract individual încheiat.

▪ Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

În zona nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

▪ Organizarea sistemelor de spații verzi:

În imediata apropiere a zonei studiate nu există spații verzi amenajate de tip parc public.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

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

▪ Refacere pesagistică și reabilitare urbană:

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

▪ Valorificarea potențialului turistic și balnear:

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

▪ Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	Pagina 18

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

▪ Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

DENUMIRE LUCRARE	CAT. DE INTERES	LUNGIME / SUPRAFAȚĂ
Reteaua electrica existenta pe DJ208F - ce va fi extinsa	local	-
Rețeaua de apă potabilă existentă pe DJ208F - ce va fi extinsa	local	-
Reteaua electrica propusa	local	Aprox 175 m
Rețeaua de apă propusa	local	Aprox 150 m
Rețeaua de canalizare interna propusa cu bazin vidanjabil	local	Aprox 150 m

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor. Dimensionarea și studierea în detaliu a extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate.

▪ Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes național, județean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate publică- DJ208F
- terenuri proprietate privată, nr cad. 61103, 60138 etc.

Pe terenul studiat nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenului .

▪ Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii sau schimbului:

- Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Terenul studiat se află în extravilanul Comunei Tătăruși, nefiind încadrat în nicio unitate teritoriala de referință.

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată este oportună extinderea programului de funcțiuni

SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR: S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: MEMORIU	P a g i n a 19

mixte prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației, care să susțină programul de dezvoltare al comunei.

▪ Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (mentenanța acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție)

▪ Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă de țesut construit cu locuințe individuale, care se constituie într-o continuare a dezvoltării funcțiunilor existente prin propunerea de funcțiuni mixte, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

▪ Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții:

Dupa aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea reglementărilor cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformării arhitectural- volumetrice, modului de ocupare a terenului, designului spațiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

Întocmit,
arh. Răzvan Andrian

Șef proiect,
arh. Alin Rubnicu

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 1

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul Comunei Tătăruși ce se constituie ca **Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități** și se aplica unitații teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 2

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.

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.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa U2 - Reglementări Urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor și 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.

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere și industriale se va face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu polueze sursele locale de apă.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 3

3. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50 l / om / zi – instalații locale
- 100 l / om / zi – instalații centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
 - Distribuția apei trebuie să fie continuă
 - Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

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

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 4

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional și compozițional cadrul construit.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele în care proprietarii sunt prezenți la domiciliu. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

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, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pagina 5

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

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

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și locuințe;
- Conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sigurață și fâșiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:
- Înscriere în regimul de aliniere existent

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 6

- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 – 6 m
- Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum și dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanța minimă acceptată dintre corpurile clădirilor, măsurată de la conturul peretilor exteriori ai acestora trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte distanta calculandu-se dupa inaltimea fatadelor care se invecineaza direct pentru a nu se umbri reciproc.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pagina 7

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

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

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

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Se vor menține parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor și trama stradală determină carcaterul specific al zonei.

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

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

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 8

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 20 % din suprafața de aliniament și clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 30 cm iar cea superioară de 1,50 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 9

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat are o suprafață totală de **5880.00 mp în acte și 5880.00 mp măsurat, suprafața reglementată care face obiectul PUZ-ului fiind de 5880.00 mp.**

Conform documentațiilor de urbanism, PUG aprobat în **2017**, terenul este în extravilanul Comunei Tătăruși. Se dorește introducerea completă a acestuia în intravilan și încadrarea acestuia în **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**.

Reglementările propuse se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni:

- Activități comerciale;
- Prestări servicii;
- Depozitare materiale și bunuri;
- Alei carosabile și pietonale, parcaje auto;
- Utilități pentru funcțiunile sus menționate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

2.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul furnizorilor de electricitate, respectiv telefonie.

2.2 Se permite realizarea de construcții tip anexe gospodărești cu caracter permanent sau provizoriu cu condiția de a se încadra în limitele ariilor construibile.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 10

ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2 Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

4.1. Parcela are suprafața de 5880 mp în acte și 5880 mp măsurat, având forma unui poligon neregulat, fiind amplasată adiacent DJ 208F.

4.2. Terenul studiat se încadrează într-o formă de patrulater neregulat.

4.3. Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată, propunând un ansamblu de funcțiuni mixte pe amplasamentul descris anterior.

4.4. Terenul va fi încadrat în **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**. Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE

5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Regim de aliniere principal față de axul drumului cale de acces DJ 208F

- regimul de aliniere este variabil din cauza zonei de protecție LEA: la 21,00-25.50 m față de axul drumului cale de acces DJ 208F

Regim de aliniere principal față de axul LEA prezent pe teren

- regimul de aliniere este retras la 12,00 m față de axul LEA 20 Kv prezent pe teren

5.2. Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planșa de regulament U2.

5.3. Regimul de aliniere principal poate fi depășit de balcoane și logii. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este peste 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor nu se include în suprafața construită, conf. Legii 350/2001.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 11

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

6.1. **Regimul de aliniere secundar** va fi conform planșei de reglementări urbanistice și anume:

- posterior la **5 m** fata de limita de proprietate;
- lateral stanga la **2 m** fata de limita de proprietate;
- lateral dreapta la **3 m** fata de limita de proprietate;

6.3. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

6.4. Există posibilitatea amplasării de clădiri cuplate pe limita dintre doua parcele, caz în care nu se va mai respecta aliniamentul lateral specificat prin planșa de reglementări urbanistice. Aceste tipuri de clădiri se vor putea realiza numai cu acordul notarial al ambilor vecini.

6.5. Regimul de aliniere secundar poate fi depasit de balcoane si logii. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este peste 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor nu se include in suprafata construita, conf. Legii 350/2001.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

7.1. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela vor respecta prevederile continute in plansa U2 – Plansa Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezentul Regulament.

Distanța minimă acceptată dintre corpurile clădirilor, masurata de la conturul peretilor exteriori ai acestora trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte distanta calculandu-se dupa inaltimea fatadelor care se invecineaza direct, dar nu mai puțin de 3.0 m (cu respectarea distantelor minime legale conform normativelor specifice).

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 12

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza din drumul de acces adiacent zonei studiate – DJ208F, respectiv pe caile de acces pentru parcare propuse în interiorul amplasamentului.

8.2. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto(dacă este cazul).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul terenului studiat. Sunt propuse 45 locuri de parcare la sol.

9.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

10.1. Înălțimea la streașină sau atic, a clădirii va fi cea prevăzută prin planșa de reglementări:

- Maxim **12,0 m** la streașină/atic, corespunzătoare unei regim de înălțime de **P + 1E (Parter + 1 Etaj)**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în zona construită. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 13

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

11.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

11.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

12.2. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

12.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

12.4. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

12.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

12.6. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma activităților gospodărești se va face cu pubele prin contract cu o firmă de salubritate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim 20% din suprafață.

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

13.3. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 14

13.4 În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Împrejmuirile spre strada propusă vor avea maxim 1,50 m din care un soclu de 0,3 m.

14.2 Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor

14.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte

15.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **POT = 34%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte

16.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **CUT = 0,70**

16.2 Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

17.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea și aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Județean Iași, respectiv Consiliul Local Tătăruși și cu acordul proiectantului.

 SRL Nr.Reg.Com. J22/242/2003 E-mail: office@arhigraph.com Adresa: Bd. Alexandru cel Bun, nr. 47 Tel: 0722 271 764	BENEFICIAR : S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	NR. PROIECT: 11/09.2024
	PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități	DATA: Septembrie 2024
	AMPLASAMENT: Județul Iași, Comuna Tătăruși, Sat Tătăruși, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	FAZA: PUZ
	VOLUM PIESE SCRISE: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	P a g i n a 15

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

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

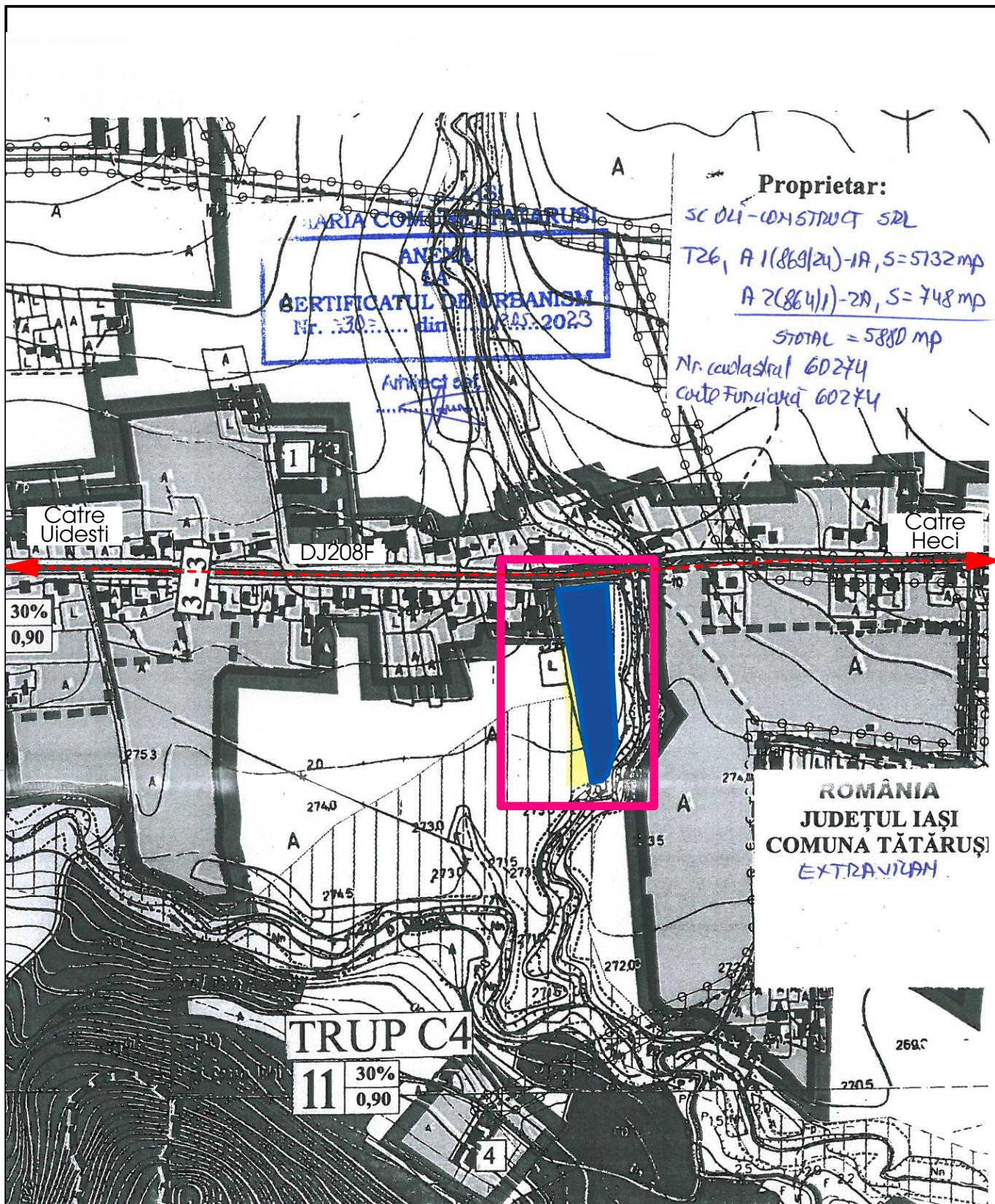
SECȚIUNEA V

ARTICOLUL 19 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

19.1 Se propune un singur **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**.

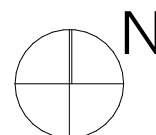
Întocmit,
arh. Răzvan Andrian

Șef proiect,
arh. Alin Rubnicu

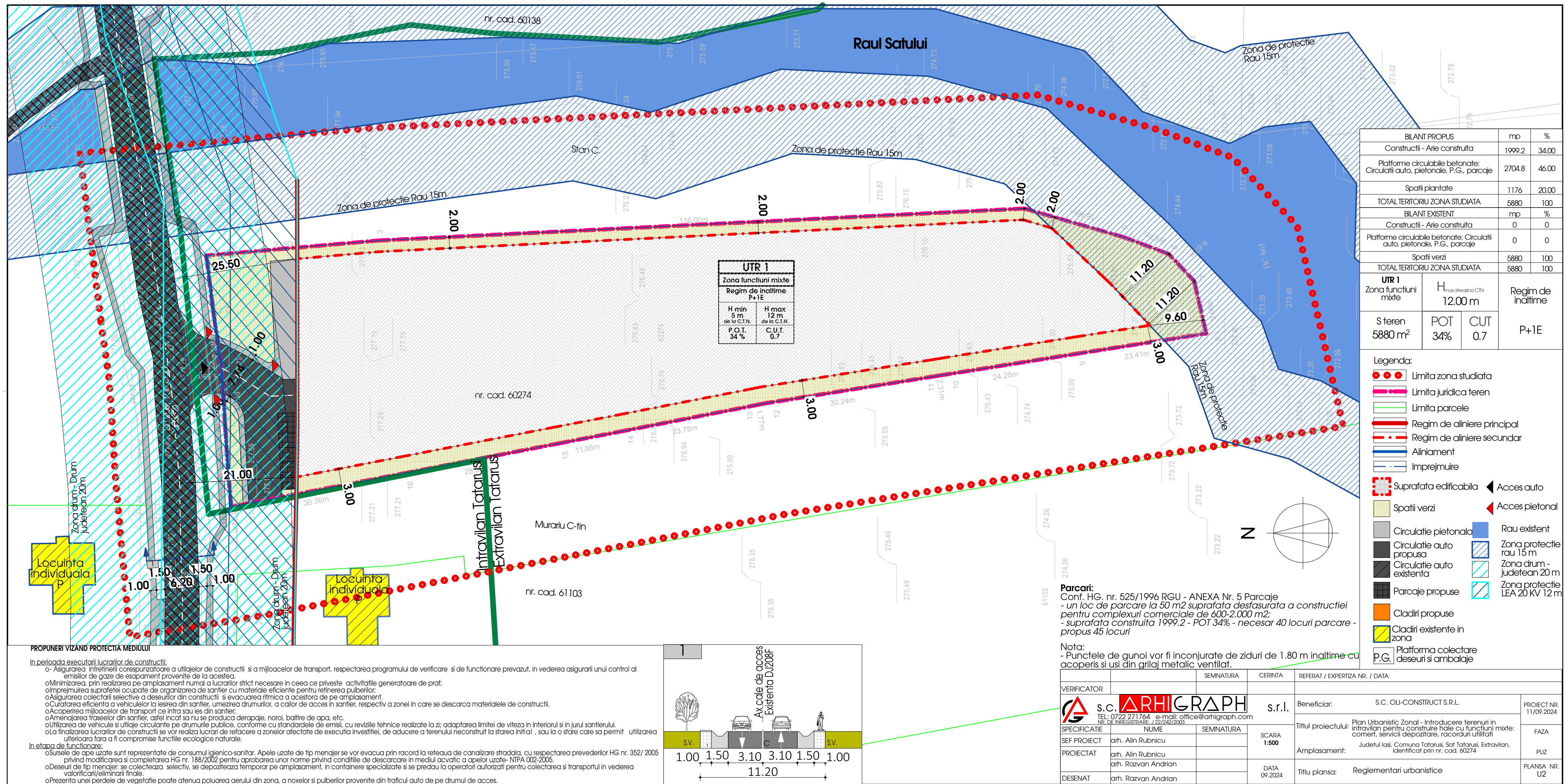


Limita teren studiat

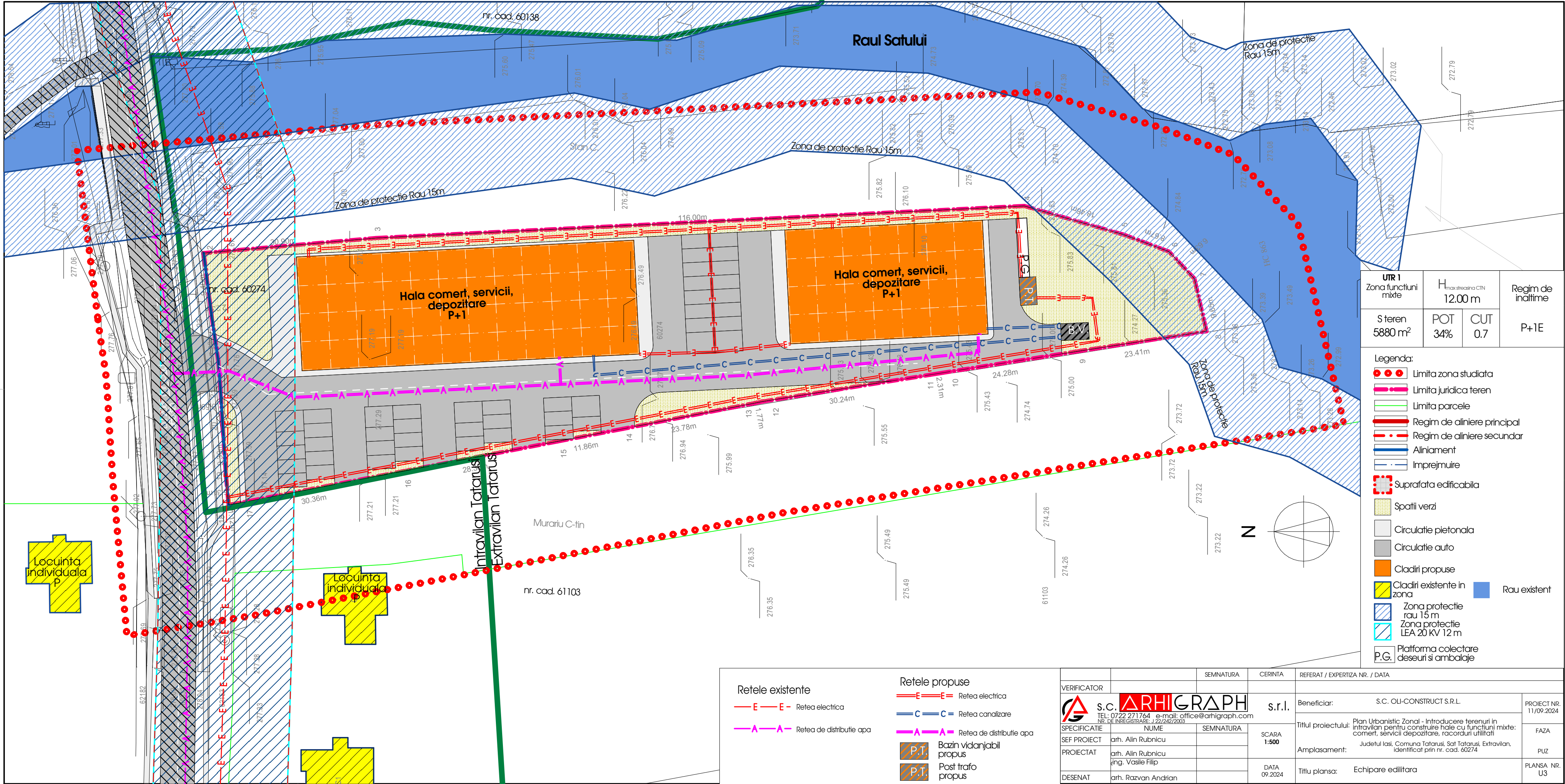
Zona studiata

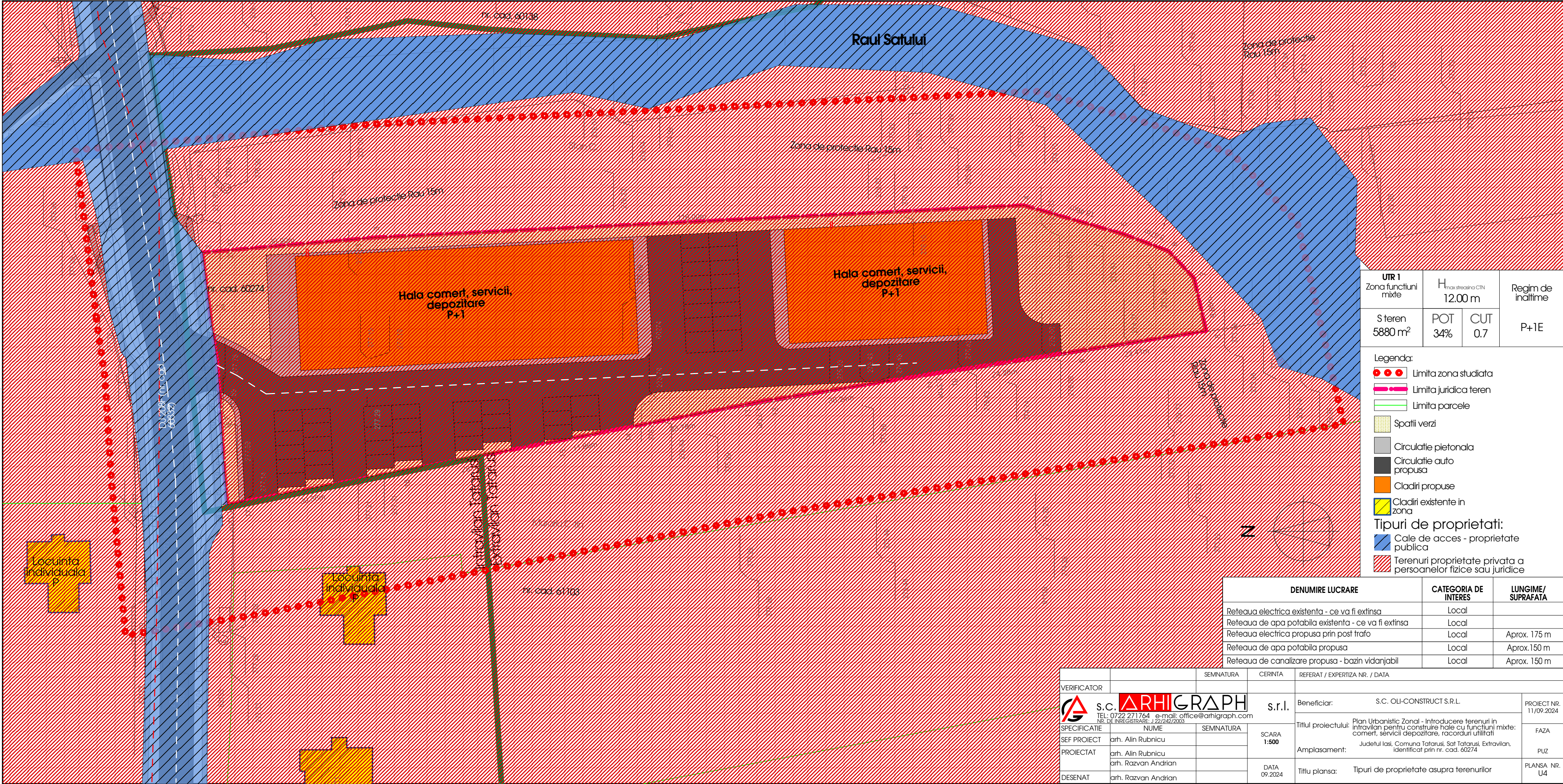


		SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
VERIFICATOR					
 S.C. ARHIGRAPH TEL: 0722 271764 e-mail: office@arhigraph.com NR. DE ÎNREGISTRARE: J 22/242/2003			S.r.l.	Beneficiar:	S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.
SPECIFICAȚIE		NUME	SEMNAȚURA	Titlul proiectului:	PROIECT NR. 11/09.2024
SEF PROIECT		arh. Alin Rubnicu			FAZA
PROIECTAT		arh. Alin Rubnicu arh. Razvan Andrian		Amplasament:	PUZ
DESENAT		arh. Razvan Andrian		Titlu plansa:	PLANSĂ NR. I.T.
			SCARA 1:5000	Judetul Iasi, Comuna Tatarusi, Sat Tatarusi, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	
			DATA 09.2024	Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri in intravilan pentru construire hale cu functiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilitati	









UTR 1 Zona functiuni mixte	H _{max} streasina CTN 12.00 m		Regim de inaltime P+1E
S teren 5880 m ²	POT 34%	CUT 0.7	

Legenda:

- Limita zona studiata
- Limita juridica teren
- Limita parcele

- Spatii verzi
- Circulatie pietonala
- Circulatie auto
propusa
- Cladiri propuse
- Cladiri existente in
zona

Tipuri de proprietati:

- Cale de acces - proprietate
publica
- Terenuri proprietate privata a
persoanelor fizice sau juridice

DENUMIRE LUCRARE	CATEGORIA DE INTERES	LUNGIME/ SUPRAFATA
Reteaua electrica existenta - ce va fi extinsa	Local	
Reteaua de apa potabila existenta - ce va fi extinsa	Local	
Reteaua electrica propusa prin post trafo	Local	Aprox. 175 m
Reteaua de apa potabila propusa	Local	Aprox.150 m
Reteaua de canalizare propusa - bazin vidanjabil	Local	Aprox. 150 m

VERIFICATOR	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
 s.c. ARHIGRAPH TEL: 0722 271764 e-mail: office@arhigraph.com NR. DE INREGISTRARE: J 22/242/2003	SEMNATURA	SEMNATURA	SCARA 1:500	
	NUME	NUME	DATA 09.2024	
	SEF PROIECT	PROIECTAT	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
	arh. Alin Rubnicu	arh. Alin Rubnicu arh. Razvan Andrian	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
DESENAT			arh. Razvan Andrian	arh. Razvan Andrian

Beneficiar:	S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.	PROIECT NR. 11/09.2024
Titlu proiectului:	Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri in intravilan pentru construire hale cu functiuni mixte: comert, servicii depozitare, racorduri utilitati	FAZA
Amplasament:	Judetul Iasi, Comuna Tatarusi, Sat Tatarusi, Extravilan, identificat prin nr. cad. 60274	PUZ
Titlu plansa:	Tipuri de proprietate asupra terenurilor	PLANSA NR. U4