

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire centru de colectare deseuri prin aport voluntar, comuna Mosna, judetul Iasi(cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ)

Proiectant de specialitate:

SC AXLINE STUDIO SRL

Sef proiect:

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Proiectat:

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Proiectant retele edilitare:

Ing. Ionut SCURIU

Ridicare topografica:

Lupu Marius Ionut

Studiu geotehnic:

SC Geotechnik SVIS SRL

BENEFICIARI: Comuna Mosna prin primar Popa Georgel

AMPLASAMENT: extravilan comuna Mosna, judetul Iasi, NC 61185

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC Axline Studio SRL Iasi

PROIECT NUMARUL: 04U/2023

DATA: 2023

BORDEROU GENERAL

Foaie de garda

Borderoul general al P.U.Z.

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale, plan de actiune conform art. 18 din Ordinul 233/2016

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

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

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului, protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CAP.V. -UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

PIESE DESENATE

1. **PLANSA 0-** Incadrare in zona
2. **PLANSA 1-** Situatia existenta
3. **PLANSA 2-** Reglementari urbanistice-zonificare
4. **PLANSA 3-** Reglementari echipare edilitara
5. **PLANSA 4-** Proprietatea asupra terenurilor

Proiectant de specialitate,

SC AXLINE STUDIO SRL

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 05U/2023

DENUMIRE PROIECT: Construire centru de colectare deseuri prin aport voluntar, comuna Mosna, judetul Iasi (cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ)

AMPLASAMENT: extravilan comuna Mosna, judetul Iasi, NC 61185

BENEFICIARI: Comuna Mosna prin primar Popa Georgel

PROIECTANT: SC Axline Studio SRL

DATA ELABORARII: 2023

1.2. Obiectul lucrării

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

La solicitarea beneficiarului, care dorește construirea pe amplasament a unei centru de colectare deseuri prin aport voluntar, depozitare selectivă și gospodărire a deșeurilor menajere. Prin acest proiect se dorește accelerarea procesului de extindere și modernizare a sistemelor de gestionare a deșeurilor în România cu accent pe colectarea separată, măsuri de prevenție, reducere, reutilizare și valorificare în vederea conformării cu directivele aplicabile și tranziției la economia circulară.

Investițiile necesare înființării acestui centru de colectare prin aport voluntar vor asigura colectarea separată a deșeurilor care nu pot fi colectate în sistem „door-to-door”, respectiv deșeuri reciclabile și biodeșeuri care nu pot fi colectate în pubelele individuale, precum și asigurarea fluxurilor speciale de deșeuri – deșeuri voluminoase, deșeuri textile, deșeuri din lemn, mobilier, deșeuri din anvelope, deșeuri de echipamente electrice și electronice, baterii uzate, deșeuri periculoase, deșeuri de cadaver animale, deșeuri de grădină, deșeuri din construcții și demolări.

Investitia va fi formata din platformă betonată, hală, containere, utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj: motostivuitoare, încărcător frontal, concasor pentru deșeuri din construcții și demolări, utilaj pentru pre-compost, stație de compostare compusă din platformă betonată, tocător, ciur rotativ, întorcător de brazdă instalație înșăcuire, etc.), cameră frigorifică pentru cadavre de animale, laborator de analize chimice, cântar acces auto mare-tonaj, spații administrative, bransament la utilități.

Terenul este situat în extravilanul comunei Mosna conform PUG aprobat cu HCL 15/2009. Prin prezenta documentație PUZ se dorește introducerea lui în intravilan și stabilirea parametrilor urbanistici pentru parcela de teren aflată în studiu în vederea realizării investiției propuse. Pentru amplasarea clădirilor se propune încadrarea în **UTR GC - gospodărie comunala**, suprafața afectată fiind de 22823.0mp. Amplasamentul este liber de construcții și nu există clădiri sau zone locuite la o distanță mai mică de 1000metri, amplasamentul fiind situat într-o zonă cu terenuri agricole.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA

Nu există prevederi. Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria comunei Mosna.

1.3. Surse de documentare

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

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 Iasi și Planul Urbanistic General al comunei Mosna.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, pentru aceasta fiind intocmite urmatoarele documentatii:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la detinatorii de utilitati din zona;
- Delimitarea clara a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulatie si echipare tehnico-edilitara.

DATE STATISTICE – nu exista date statistice despre zona studiata.

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

Calea de acces DR a fost recent pietruita.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Comuna Mosna este situata in apropierea municipiului Iasi, in partea de sud-est a judetului, si este o zona in dezvoltare.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Functiile de baza ale localitatii sunt: functia agricola, comerciala, de industrie mica si functia de locuire.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Folosinta actuala a amplasamentului este teren extravilan, categoria de folosinta arabil, pasune, padure.

2.2. Incadrare in localitate

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona studiata se afla situata in extravilan, între localitatile Mosna si Sculeni.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIU EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

Terenul are deschidere la drumul DR cu care se face relationarea cu localitatile comunei Mosna. Suprafata studiata se învecineaza:

- **la nord** cu teren proprietate privata (nu sunt constructii la mai putin de 15.0m);
- **la sud** cu teren proprietate privata (nu sunt constructii la mai putin de 15.0m);
- **la vest** cu calea de acces NC61075 si 61076 (nu sunt constructii la mai putin de 15.0m);
- **la est** cu teren proprietate privata (nu sunt constructii la mai putin de 15.0m);

2.3. Elemente ale cadrului natural

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA: RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Cadrul natural al zonei este in panta de la est la vest. Amplasamentul este liber de constructii. In baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a intocmit un studiu geotehnic, necesar elaborarii proiectului sus mentionat.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc. Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

Concluzii si recomandari din studiul geotehnic

Deoarece apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață, terenul de fundare se va proteja obligatoriu de apele de suprafață ce ar putea proveni din precipitații sau din rețelele

subterane. Deasemenea, nivelul apei subterane se va menține la cotele actuale. Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.

Având în vedere natura terenului de pe amplasament (litologic descrisă în prezenta documentație) se va adopta fundarea directă prin intermediul unor rețele de grinzi, conform NP 112-2004, în stratul de argilă prăfoasă;

Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

2.4. Circulatia

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA, IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE, FERVIARE, NAVALE, AERIENE – DUPA CAZ – Nu este cazul CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI IN FLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTEA SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI

Principala cale de comunicatie rutiera din zona este calea de acces NC61075 si 61076, care face legatura cu DC67. Drumul are latimea partii carosabile de 3.0m si distanta dintre limitele de proprietate de 8.0m. Imbracamintea rutiera este din piatra, in stare buna. In prezent nu sunt probleme legate de fluenta circulatiei, exista doar circulatie rutiera in zona, traficul rutier nu afecteaza functiunea zonei.

2.5. Ocuparea terenurilor

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Zona studiata are in componenta doar terenuri avand categoria de folosinta arabil, pasune sau padure.

RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Nu sunt probleme de relationare intre functiunile existente.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona prezinta o densitate slaba din punct de vedere al constructiilor existente.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE INVECINATE

Din punct de vedere al serviciilor, nu exista spatii comerciale de mici dimensiuni care sa asigure necesitatile zonei.

ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Exista spatii verzi pe marginea drumului.

EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Zona studiata si vecinatatile ei nu prezinta riscuri naturale.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Ca si disfunctionalitati, putem nota lipsa imprejmuirilor si a unui profil stradal corespunzator la calea de acces.

2.6. Echiparea edilitara

STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII

Zona studiata prezinta retele edilitare aproape de amplasament, la circa 800.0m.

Alimentare cu apa

Exista retea de alimentare cu apa in zona studiata, la circa 800.0m.

Canalizare

Exista retea de canalizare in zona studiata, la circa 800.0m.

Alimentarea cu energie electrica:

Exista retea de alimentare cu energie electrica in zona studiata, la circa 800.0m.

Telefonie:

Zona studiata dispune de retea de telefonie aeriana in zona studiata, la circa 800.0m.

Alimentarea cu gaze naturale:

Zona studiată nu dispune de rețea de alimentare cu gaz.

Alimentarea cu căldură:

În zona amplasamentului nu există conducte de transport a energiei termice – primară sau/si secundară.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI - rețele existente sunt situate la circa 800.0m, lipsa rețelei de canalizare ape uzate.

2.7. Probleme de mediu

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit, la fel și zonele înconjurătoare. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementeze modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției propuse beneficiază de o poziție destul de bună, beneficiind de perspective favorabile către est, sud și vest.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a localității antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția Pentru Protecția Mediului Iași, în zona studiată nu există surse majore de poluare.

Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația utilajelor agricole și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul est și vest.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Datorită variației reliefului se recomandă ca pentru fiecare obiectiv să fie făcute studii geotehnice și de stabilitate pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora și asigurarea stabilității.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, sau arii protejate naturale.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPĂ CAZ

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

CONCLUZII

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea funcțiilor propuse. Din cele prezentate

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

2.8. Opțiuni ale populației

Atat organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de locuire, oferind multiple avantaje locuitorilor zonei. Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicație.

În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu **PUZ** se desprind următoarele concluzii: Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit. Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Lipsa împrejmuirilor;
- Profilul cii de acces nu este conform cu reglementările în vigoare;
- Lipsesc trotuarele pentru circulația pietonală.

3.2. Prevederi P.U.G.

Prin PUG aprobat al comunei Mosna, terenul este în extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, asigurându-se un procent minim de 45% spații verzi, corelat cu funcțiunea propusă.

3.4. Modernizarea circulației

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Principala cale de comunicație rutieră din zona este calea de acces NC61075 și 61076, care face legătura cu DC67. Drumul are lățimea părții carosabile de 3.0m și distanța dintre limitele de proprietate de 8.0m. Imbracamintea rutieră este din piatră, în stare bună. În prezent nu sunt probleme legate de fluiditatea circulației, există doar circulație rutieră în zona, traficul rutier nu afectează funcțiunea zonei. Se propune amenajarea cii de acces cu un profil de 7.0m (două benzi de câte 3.5m) și un trotuar de 1.0m lățime.

În cadrul parcelei, circulația auto se face prin cai de acces cu lățimea de 5.0 metri (sens unic) sau 6.0m, (sens dublu), plus trotuare pietonale. Se va asigura în incinta zona de manevră și întoarcere pentru autospecialele ISU.

S-a prevăzut un număr de 6 locuri de parcare pentru autoturisme în incinta.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE – nu este cazul

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE – nu este cazul

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE – nu este cazul

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE – în incinta se vor prevedea trotuare pentru circulația pietonilor precum și trotuare perimetrare clădirilor.

3.5. Zonificarea funcțional-reglementari, bilanț teritorial

Pe amplasamentul studiat se propune un singur UTR, **UTR GC** gospodărie comună.

Bilanțul teritorial existent și propus se prezintă astfel:

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	% din total	Suprafața (mp)	% din total
Zona construcții	0.00	0.00%	6846.90	30.00%
Zona circulației și parcaje	0.00	0.00%	4564.60	20.00%
Zona teren arabil, pasune, pădure/zona gazonată	22823.00	100.00%	10270.40	45.00%
Zona circulației pietonale	0.00	0.00%	1141.10	5.00%
Total teritoriu studiat prin PUZ	22823.00	100.00%	22823.00	100.00%

Suprafata de **22823.0mp** masurata este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atasate la anexe.

Regimul de inaltime va fi Parter, (cu inaltimea maxima de 6.00m la streasina de la CTN in punctul cel mai inalt al acestuia).

Valoarea P.O.T. va fi de maxim 30%.

Valoarea C.U.T. va fi de maxim 0,3.

Investitia va fi formata din platformă betonată, hală, containere, utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj: motostivuator, încărcător frontal, concasor pentru deșeuri din construcții și demolări, utilaj pentru pre-compost, stație de compostare compusă din platformă betonată, tocător, ciur rotativ, întorcător de brazdă instalație însăcuire, etc.), cameră frigorifică pentru cadavre de animale, laborator de analize chimice, cântar acces auto mare-tonaj, spații administrative, bransament la utilități.

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere principal este la distanta de **10.0m** fata de axul caili de acces, conform plansei de reglementari urbanistice-zonificare.

In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la **5.0m** fata de limita de proprietate a parcelei, iar **regimul de aliniere posterior** este la **5.0m**, conform plansei de reglementari urbanistice-zonificare.

Nu este necesar cedarea vreunei suprafete de teren pentru realizarea profilului stradal al caili de acces.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Conditii de echipare edilitara

Zona studiata prezinta retele edilitare, langa amplasament, la circa 800.0m.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza prin extindere si bransament la retea.

Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere de la zona administrativa se va realiza prin extinderea retelei de canalizare. Apele pluviale potential impurificate provenite de pe zona platformelor vor fi colectate de o retea de rigole, stocate intr-un bazin de retentie, filtrate printr-un separator de hidrocarburi prevazut cu filtru coalescent cu debit de 5.0l/sec si folosite la udarea spatiilor verzi. Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si stocate in acelasi bazin pentru udarea spatiilor verzi.

Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termică a investitiei propuse se va realiza prin intermediul unor panouri radiante, iar apa calda pentru uz menajer prin intermediul unui boiler electric.

Alimentarea cu gaze naturale

Investitia propusa nu necesita bransare la reseaua de alimentare cu gaz.

Alimentarea cu energie electrica.

Pentru alimentarea cu energie electrica, se va realiza exinderea si bransarea la reseaua existenta langa amplasament.

La amplasarea construcțiilor se va ține cont de condițiile avizului eliberat de furnizorul de electricitate. Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate ai furnizorului.

Pe amplasament exista o retea LEA 20KV. Ea va fi deviata in subteran, urmand a se asigura dupa aceasta o zona de protectie de 0.8m din ax.

Telecomunicatii.

Noua investitie va fi racordata la o retea telefonica a unuia din operatorii ce opereaza in zona amplasamentului. Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detin/exploateaza.

Gospodarie comunală

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

3.7. Protecția mediului

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC)

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

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie direcționată către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

• Surse de poluare și protecția factorilor de mediu

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 30% de clădirile propuse și maxim 25% de alei și circulații.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului.

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

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

• Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate de pe platforma betonată, care vor fi colectate conform descrierii de mai sus.

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

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

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane – nu este cazul.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

• Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului

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

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

autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial neresinate cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

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

- **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

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

- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejmirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

În prezent zona dispune de rețea centralizată de canalizare.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorfe);
 - reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloș, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.
- Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va amenaja o platformă pentru punctul gospodăresc, amplasată conform legislației în vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice. Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al municipiului Iași.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate. Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă ușoară, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

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

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona există următoarele obiective de utilitate publică: rețele electrice și de telecomunicații de interes local în vecinătatea amplasamentului.

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

3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Investitorul va suporta toate costurile legate de extinderea rețelelor edilitare precum și cele pentru bransarea construcțiilor.

Plan de acțiune, conform art. 18 din Ordinul 233/2016

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare: Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- lucrări de sistematizare verticală și organizarea rețelei stradale;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Priorități de intervenție

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea și extinderea (dacă este cazul) drumurilor existente și a circulației pietonale;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Extinderea rețelelor edilitare din zona, dacă este cazul;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local se va crea o zonă cu funcțiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local. Avându-se în vedere poziția amplasamentului în apropierea unei circulații importante, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate prin:

- Tratarea unitară a construcțiilor din punct de vedere funcțional și estetic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- Asigurarea parcării în interiorul parcelei.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, documentația PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al UAT-ului.

Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiectivelor de utilitate publică;
- Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Pentru realizarea investițiilor propuse, după obținerea certificatului de urbanism se va proceda la:

- Realizarea studiilor și documentațiilor de avizare;
- Obținerea avizelor;
- Realizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obținerea autorizațiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulației pietonale;
- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

Propuneri vizand protectia mediului

Se va avea în vedere sistematizarea verticala a suprafetelor pentru scurgerea apelor pluviale la sistemul centralizat de canalizare.

Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de noxe se vor mentine in limitele normale.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenurile studiate se va realiza la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/1996 cu completarile si modificarile ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si va fi de minim 47.80% din suprafata terenului, respectiv 2mp/locuitor.

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protectie.

Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenjata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbore la fiecare 100mp.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar in cazul acceselor.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI IN PREVEDRILE PUG

In prezente terenul este in extravilan, prin PUZ se propune introducerea in intravilan si stabilirea parametrilor urbanistici.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Realizarea investitiei este oportuna si importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

PRIORITATI DE INTERVENTIE

Este necesara extinderea utilitatilor, amenajarea corespunzatoare a caii de acces prin asfaltare, fiind prioritara realizarea lor intr-un timp cat mai scurt. Extinderea retelelor de utilitati se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ, ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit si constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratari urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studziata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studziata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cit si a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Proiectant de specialitate,

SC AXLINE STUDIO SRL

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare, a Legii 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare, a Ghidului de elaborare PUZ GM 010/2000, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului privind elaborarea si aprobarea RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, a GM 007/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se refera exclusiv la terenul situat in extravilanul comunei Mosna, judetul Iasi, ce se constituie ca PUZ – ”Construire centru de colectare deseuri prin aport voluntar, comuna Mosna, judetul Iasi(cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ)” – beneficiar Primaria Mosna, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe plansa de reglementari urbanistice-zonificare ce face parte integranta din prezentul regulament si care are limitele si vecinatatile definite in plansa de reglementari urbanistice-zonificare.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administrarea locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonale de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
- Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si a zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare.

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice:

50 l / om / zi – instalatii locale

100 l / om / zi – instalatii centrale

In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fântani) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata;
- Imprejmuirea pe o raza de 3 m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4 – 5 cm la m) spre exterior si impermealizare betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale;
- Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul solului;

Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.L.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament.
- Retras de la aliniament in cazurile:
 - Inscrisoare in regimul de aliniere existent;
 - Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5 – 6 m;
 - Facilitatea crearii unor pietee, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
 - Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil, respectiv 2.00m - daca sunt deschideri, 0.60m - daca nu sunt deschideri, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Distanța minima prevazuta se majoreaza la 4.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite, 6.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina, constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4.00 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6.00 m.

Sunt interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva poluanta, mai ales in zona centrala sau perimetrata acesteia.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile alaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 6.00 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietatea societatii de furnizare de utilitati.

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

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

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

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri;

In cadrul Bilantului Teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500mp si cu o latura de 15 m.

Imprejmuirile:

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 50 cm iar cea superioara de 1,50 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata masurata de **22.823,00 mp**.

Pe amplasamentul studiat se propune un singur UTR, **UTR GC** gospodarie comunală.

Reglementarile zonei se pot studia si in planşa de reglementari urbansitice-zonificare.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodăria comunală;
- functiuni asociate celor de gospodarie comunală;
- birouri si spatii administrative;
- incinte tehnice cu clădiri si instalatii pentru salubritate;
- plantații de arbori pentru protectie;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

-circulatii pietonale si auto;

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Sunt interzise orice alte functiuni in afara celor mentionate la articolele 1 si 2 din sectiunea I.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

4.1. Suprafata parcelei este de minim **1000 mp** si front de **20 m**;

4.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite in plansa de regulament.

5.1. Regimul de aliniere a constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si are urmatoarele distante:

Regimul de aliniere principal este la distanta de **10,0m** fata de axul DR;

5.2. Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la **5.0m** fata de limita de proprietate a parcelei de proprietate.

6.2. Regimul de aliniere posterior este la **5.0m** fata de limita parcelei.

6.3. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

Nu este necesar cedarea vreunei suprafete de teren pentru realizarea profilului stradal al caii de acces.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta pe calea de acces si apoi pe caile de circulatie din incinta studiata.

7.2. Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, si canalizarea acestora, interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, sau in spatiile de parcare comune special amenajate. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1. Inaltimea la streasina a cladirilor va fi cea prevazuta in Planul de Regulament:

maxim **6.0m** de la cota terenului natural in punctul cel mai inalt al acestuia. In culoarele rezervate retelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplina lipsa unor retele.

11.2. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

11.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

12.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestora. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

13.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 2,00 m din care un soclu de maxim 0,5m, iar cele laterale vor avea maxim 2.5m.

13.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu si plantatii de copaci.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 30%;

14.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de catre Consiliul Local Mosna.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.30;

15.2. Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de catre Consiliul Local Mosna.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Mosna.

CAPITOLUL – V- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pe amplasamentul studiat se propune un singur UTR, **UTR GC** gospodarie comunala.

Proiectant de specialitate,

SC AXLINE STUDIO SRL

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL