



2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI



<p>TQM MANAGEMENT SRL EUID: ROONRC: J22/818/2011, C.U.I.: RO 28397610 Adresă: Municipiul Iași, Strada Lascăr Catargi, nr. 37, etaj 5, ap. 9, mansardă, ap. 10, județul Iași, cod poștal 700107 Telefon: 0742.739.609, Fax: 0367.815.932 E-mail: proiectare.tqm@gmail.com consultanta.tqm@gmail.com urbanism.tqm@gmail.com</p>	 <p>Sistem de management certificat: SR EN ISO 9001:2015 Certificat Nr. RO 1072/2/2/1</p>
---	--

TITLUL LUCRĂRII:

**PUZ - AMEMAJARE SALĂ DE SPORT ÎN
COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI**

BENEFICIAR:

COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TQM MANAGEMENT S.R.L

ȘEF PROIECT:

ec. Bariz Dana-Mihaela

ÎNTOCMIT:

arh. Hen Iustin-Constantin

DESENAT:

arh. Hen Iustin-Constantin





PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

- I.S.U. - Securitatea la incendiu,
- I.S.U. - Protecția Civilă,
- Direcția de Sănătate Publică Vaslui
- Aviz M.A.D.R. pentru scoatere din circuitul agricol;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne,
- Aviz Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General;
- Aviz Serviciul Român de Informații;
- Aviz Unic C.J. Vaslui.
- Studiu geotehnic,
- Ridicare topografică.

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE (DOCUMENTE, STUDII ȘI AVIZE)

- Certificat de urbanism,
- Acte de proprietate,
- Extrase C.F. + Carte Funciara / Întabulare,
- Aviz favorabil de oportunitate,
 - Avize :
 - A.P.M. Vaslui,
 - A.N.I.F.,
 - Direcția Agricolă a județului Vaslui,
 - AN Apele Române - Administrația Bazina de Ape Prut-Bârlad,



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	"P.U.Z. - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI"
Beneficiar:	COMUNA IANA
Amplasament:	extravilan, sat Iana, comuna Iana, județul Vaslui
Proiectant urbanism:	S.C. TQM MANAGEMENT S.R.L.
Data elaborării:	aprilie 2020

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Terenul studiat, în suprafață de **7286,00 mp**, se afla în extravilanul comunei Iana. Terenul este proprietate publică și se află în administrarea Consiliului Local al comunei Iana.

Documentația are ca obiect stabilirea condițiilor urbanistice de structurare spațială și funcțională a teritoriului. Prin P.U.Z. se prevăd realizarea următoarelor obiective:

- sală de sport (construcție cu suprafața construită de 2094,74 mp și suprafața desfășurată de 2739,62 mp, regim de înălțime P+1);
- teren de sport (fotbal);
- racorduri la utilități;
- acces auto și pietonal;
- 26 locuri de parcare;
- spații verzi amenajate.

În prezent, destinația stabilită prin documentațiile de urbanism este TA - teren agricol (arabil).

Planul Urbanistic Zonal se va întocmi cu scopul de a determina: posibilitățile legale de realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente, relația cu intravilanul, stabilirea



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------|---------------------------------------|-------------|
| • Plansa 1 | Încadrare în teritoriu | sc: 1/5000, |
| • Plansa 2 | Situația existentă | sc: 1/1000, |
| • Plansa 3 | Reglementări urbanistice - zonificare | sc: 1/1000, |
| • Plansa 3.1 | Reglementări urbanistice - zonificare | sc: 1/500, |
| • Plansa 4 | Reglementări - echipare edilitară | sc: 1/500, |
| • Plansa 5 | Proprietatea asupra terenurilor | sc: 1/1000. |

Coordonator P.U.Z.,
arh. Hen Iustin-Constantin.





PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice reambulate scara 1:1000; 1:2000; 1:500;
- Avize de la deținătorii de utilități din zona;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

- Configurația spațial-urbanistică a zonei este, în momentul de față, rezultanta unui proces îndelungat de modernizare a localităților comunei Iana.
- Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizării urbanistice, comuna Iana va continua să se extindă pe terenurile disponibile, atât din interiorul intravilanului, cât și spre terenurile disponibile din extravilan, fiind necesare: modernizarea și extinderea rețelelor edilitare existente, a căilor de circulație și nu în ultimul rând înlocuirea vechilor construcții (fără valoare arhitecturală, degradate) cu construcții moderne care să răspundă noilor nevoi ale societății.
- Prezenta documentație urmărește integrarea obiectivului în zonă, precum și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetice.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Obiectivul de investiție este amplasat în extravilanul localității, fiind vorba despre parcela nr. 974, din tarlăua 29, având suprafața de 7286 mp, aparținând comunei Iana, județul Vaslui. Terenul este liber de construcții și se află în inventarul domeniului public al Comunei Iana.

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



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

regimului economic și tehnic în concordanță cu P.U.G. comuna Iana și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum și cu legislația specifică în vigoare.

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

Scopul Planului Urbanistic Zonal este acela de a stabili criteriile de inserție a obiectivelor în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Iana, terenul este situat în extravilan.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z., a fost elaborat Planul Urbanistic General al comunei Iana (P.U.G. - ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999).

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

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 problematicei teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate.

Prin elaborarea studiului se va obține un cadru global și o documentație unitară asupra posibilităților de dezvoltare - în conceptul dezvoltării durabile - a acestui teritoriu în context județean și național.

Studiul va reprezenta un material ce va oferi investitorului criteriile de conformare a construcțiilor, informațiile utile asupra resurselor materiale și umane cu posibilități imediate de valorificare, cât și pentru realizarea unor obiective particulare în zone specifice de amenajat.

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



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasamentul este situat în nordul localității Iana. Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.), terenul se află extravilanul localității. Se propune realizarea unei săli de sport cu dotările aferente (vestiare, grup sanitar, locuri de parcare).

Terenul studiat se învecinează:

- la SE – drum de acces
- la SV – proprietate privata
- la NV – proprietate privata
- la NE – proprietate privata

Zona studiată nu este echipată edilitar, dar există posibilități pentru bransarea la rețelele de apă-canal, electricitate și telefonie, acestea aflându-se la o distanță de cca. 120 m.

Amplasamentul nu se află în zona unor monumente istorice, în arii de protecție specială avifaunistică (SPA) și situri de importanță comunitară (SCI), în zonă protejată sau cu interdicție de construire și asupra terenului nu grevează alte destinații, conform documentațiilor de urbanism în vigoare.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Date climatice și particularități de relief:

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Iana este așezată în partea central-vestică a Podișului Central Moldovenesc, unitate a Podișului Bârladului, încadrându-se în subunitatea Colinele Tutovei, podiș format pe frământatul fund al Mării Samatice. Relieful comunei poate fi caracterizat în general drept sculptural și fragmentat, datorită văilor adânci și a faptului ca dealurile sunt înguste.

Formele de relief prezente sunt dealurile, colinele, platourile, toate cu o înclinare S-SE. Această succesiune este rezultatul alcătuirii geologice care a determinat o selectare a proceselor de modelare a reliefului. Datorită structurii geologice de monoclin, în care predomină roci argilo-nisipoase, au rezultat forme de relief aparținând unor tipuri diferite: structural (cueste, văi subsecvente, consecvente și obsecvente), sculptural (interfluvii, versanți), de acumulare (conuri de dejecție și glacișuri, lunci și terase). Chiar dacă nu apar orizonturi dure în structura monoclinală a stratelor pliocene, formele structurale sunt frecvente. Ele sunt reprezentate prin cueste, care au aici o frecvență mare.



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

Relieful actual derivă dintr-o câmpie sermatopliocenă, înălțată, fragmentată și transformată într-o regiune de platouri, coline și dealuri. Format din interfluvii despărțite de văi largi este însoțit de terase bine dezvoltate, propice pentru construcții. Interfluviile, cu altitudini de 350-400m, au aspect de platou.

Rețeaua hidrografică:

Este formată de râul Tutova.

Condiții geotehnice:

Structura terenului a fost stabilită prin interpretarea prospecțiunilor executate pe amplasament, prin observare directă și a unei cartări de detaliu (corelate cu studii efectuate anterior în zonă), susținute de datele din literatura de specialitate și din arhiva proprie.

Pe amplasament a fost realizat un foraj geotehnic, de unde s-au prelevat probe tulburate pentru identificarea granulometrică și limitele Atterberg. Datele obținute au dus la concluzia că pentru zona supusă prezentului studiu geotehnic, stratificația existentă reprezentată de depozite sedimentare, sunt constituite dintr-o alternanță neuniformă de argile, argile prăfoase, prafuri argiloase, nisipuri. Aceste formațiuni sunt caracterizate printr-o neuniformitate atât la nivelul grosimii lor, dar mai ales a suprafețelor pe care acestea apar.

Pentru aria forajului, s-a conturat următoarea succesiune litologică:

- 0,00-0,20m-balast;
- 0,20-1,00m-nisip gălbui, îndesat;
- 1,00-2,00m-argilă măloasă, cenușiu negricioasă, plastic tare, umedă, foarte activă, cu potențial mare de umflare;
- 2,00-3,00m-argilă măloasă, cenușiu-negricioasă, plastic-tare, consistentă, umedă; NH-2,00m, ascendent;
- 3,00-5,00m-argilă măloasă, cenușiu-negricioasă, plastic-tare, inundată.

Petrografic, rocile prezintă următoarele caracteristici:

- Nisip-granuloclasare normală, rulare și sortare slabă; laminații tabulare și concoide; porozitate ridicată; permeabilitate ridicată.
- Argila-stratificație paralelă criptică; porozitate medie; compresibilitate ridicată, plastice (consistente/vârtoase).



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

- Argile nisipoase-stratificație lenticulară; porozitate scăzută; compresibilitate medie.
- Nisipuri argiloase-stratificație lenticulară; porozitate ridicată; compresibilitate scăzută.

2.4. CIRCULATIA

Accesul și circulația în interiorul zonei studiate este posibil prin drumul de exploatare existent în partea de sud a amplasamentului, drum ce asigură accesul locuitorilor din zonă spre terenurile agricole din partea de vest a localității Iana și prin intermediul căruia se poate ajunge în localitatea Vadurile. Acesta (drumul) este nemodernizat, fiind de pietruit și având lățimea carosabilă de aproximativ 5,00 m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Așa cum s-a arătat în capitolele anterioare zona este situată în extravilanul comunei Iana. În prezent, pe amplasamentul de 7286,0 mp nu există nici o construcție.

Relaționări între funcțiuni:

Amplasamentul se învecinează pe latura de:

- la SE – drum de acces
- la SV cu teren agricol (pășune) proprietate consiliul local Iana
- la NV cu teren agricol (pășune) proprietate consiliul local Iana
- la NE cu teren agricol (pășune) proprietate consiliul local Iana

Relaționări între funcțiuni:

Relaționarea cu funcțiunile urbane învecinate se realizează prin intermediul drumului județean DJ 245A, care face legătura spre nord centrul localității Hălărești, iar spre sud cu centru localității Iana.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona nu este dens construită.

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din:

- locuințe individuale și colective;



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

- instituții și servicii de interes public: primăria, școală, poșta, magazin mixt, alimentație publică (bar) și depozit de materiale de construcții;
- anexe și construcții provizorii.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic, zona este parțial afectată negativ de starea precară în care se prezintă unele anexe gospodărești, dar în mare parte zona rezidențială este ocupată de familii înstărite.

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

Zona beneficiază de o rețea de servicii dezvoltată la nivel local.

Asigurarea cu spații verzi:

Având în vedere destinația zonei, aceasta va contribui la dezvoltarea sistemului de spații verzi și agrement din comună.

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

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată și nu este supus inundațiilor și viiturilor de apă din precipitații.

Principalele disfuncționalități:

- nivelul de zgomot cauzat de funcționarea autovehiculelor,
- lipsa unei întrețineri corespunzătoare a carosabilului.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:

Zona studiată nu este echipată edilitar, dar există posibilitatea realizării de branșamente la rețelele de apă-canal, electricitate și telefonie, aceste rețele fiind situate la o distanță de cca. 120 m la limita drumului județean DJ 245A.

Principalele disfuncționalități:

- lipsa rețelilor la limita amplasamentului;
- datorită pantei terenului nu este posibilă racordarea la rețeaua de canalizare existentă fapt ce a condus la alegerea unei alte soluții (bazin vidanjabil).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural - cadru construit:



PUZ - AMENAIARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

- proiectarea atentă a investiției poate crea spații reprezentative, racordate la cadrul natural existent.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrative locale ale comunei Iana, cât și populația promovează acest tip de dezvoltare, oferind multiple avantaje atât populației, cât și primăriei.

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

- valorificarea superioară a terenurilor - care implică generează o creștere a prețului terenurilor înconjurătoare, o creștere a taxelor, impozitelor și veniturilor bugetare din concesiuni de terenuri, autorizații de construire, tranzacții de terenuri;

- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitare;

- transformarea calitativă a rețelelor stradale și îmbunătățirea platformelor și a căilor de circulație;

- amplasarea unor dotări în cartierele marginale ale localităților - intensificarea procesului de urbanizare.

În consecință administrația publică a răspuns la solicitărilor populației prin extinderea continuă a intravilanului pentru necesitățile de construire ale acesteia și al viitoarelor dezvoltări și investiții în economia localității.

Prin amplasarea într-o astfel de zonă se disting în primul rând necesitățile ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone ce se dorește a se dezvolta în viitor.

De asemenea o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelelor tehnico-edilitare de tip apă, electricitate și telefonie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezentarea sintetică a concluziilor studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

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

- clarificarea situației amplasamentului în contextul zonei prin ridicarea topografică;

- realizarea unei sistematizări orizontale și verticale pentru asigurarea stabilității, în conformitate cu prevederile din studiul geotehnic.



PUZ - AMENAIARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

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 construit prin: funcționarea întreprinderilor de producție și a celor ce adăpostesc servicii, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare.

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 cazul funcției de locuire analizate, aceasta nu influențează în mod negativ mediul.

În zona studiată, cadrul construit (amenajat) este în continua dezvoltare, devenind predominant față de cel natural (neamenajat), de aceea este necesară întreținerea zonelor plantate existente, precum și amenajarea unor noi spații verzi și dezvoltarea zonelor de agrement existente.

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 urbane existente.

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

DJ 245A este parțial lipsit de perdelele vegetale de aliniament / protecție, fapt ce crește posibilitatea poluării (zgomot, noxe).

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zona studiată nu sunt evidențiate valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

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

- nivelul de poluare fonică și a aerului este scăzut, valorile de trafic fiind momentan medii;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura (activități sportive);



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilanțul teritorial existent:

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața construită	-	- %
Suprafața circulației - accese, parcare, alei/ trotuare	-	- %
Suprafața spații libere – neamenajate / amenajate, înierbate, plantate	7286,00	100%
TOTAL suprafața studiat prin P.U.Z.	7286,00	100%

Bilanțul teritorial propus:

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții propuse	2185,80	30,00%
Teren de sport amenajat	1200,00	16,47%
Suprafața circulației auto, parcare și circulației pietonale	1773,00	24,33%
Spații verzi	2127,20	29,20%
TOTAL suprafața studiat prin P.U.Z.	7286,00	100%

Indici urbanistici, propusi pe funcțiuni și categorii de intervenție:

Suprafața de 7286,0 mp este suprafața studiată prin P.U.Z. și aparține lui Consiliul Local Iana.

- construcția se va retrage cu 15 m față de aliniamentul existent,
- distanța minimă de la construcție și până la limita laterală va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 6 metri,
- distanța minimă de la construcție și până la limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 6 metri,
- regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu volumetria propusă și nu va depăși înălțimea de 12,0 m în punctul cel mai înalt măsurat de la C.T.N. (P+1 - parter+1etaj),
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) va fi de 30%,
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi 0,40 mp ADC/mp.

În afara zonei construibile conform R.L.U. al P.U.Z., pe limita de proprietate se va construi gard; terenul se poate amenaja cu: spații înierbate, plantații diverse, alei pietonale



3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prevederile P.U.G. aprobat:

În prezent, destinația stabilită prin documentațiile de urbanism este TA – teren agricol (arabil).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Posibilități de valorificare a cadrului natural, relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor verzi:

În imediata apropiere a zonei studiate (în partea de est a satului) există zona împădurită Pădurea Bălănești.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare:

Pe terenul studiat se va edifica respectând caracteristicile prezentate în capitolul 2.3 (condiții geotehnice) și aliniamentele propuse. Prin proiect se propune realizarea unui volum cu o arhitectură modernă, cu deschideri echilibrate spre exterior, cu elemente constructive corect fixate, îmbinate și etanșezate (adaptate la condițiile climatice), cu structura de rezistență solidă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va realiza din drumul de exploatare situat la limita proprietății, drum ce are o lățime de cca. 15,00 m (din care 5,5 m carosabil). În interiorul proprietății circulația se va realiza prin intermediul unor alei ce vor avea o lățime carosabilă de minim 5,0m.

Amenajare exterioară și sistematizare verticală

Pentru construirea obiectivului, în proiect se mai propun următoarele:

1. Sistematizarea verticală în cadrul incintei existente cu amenajarea unei alei pietonale de acces principal, alei carosabile și locuri de parcare, urmărește dezideratul unei intervenții minime la nivelul solului, pentru a limita decopertările și etanșezarea excesivă a incintei, în vederea limitării fenomenului de băltire a apelor pluviale, cât și pentru reducerea costurilor totale aferente amenajării terenului.

2. Pe teren se vor amenaja locuri de parcare (26 la număr).

3. Porțiunile libere de teren vor fi semănate cu gazon multianual. Amenajarea exterioară cuprinde aleile de acces, aleile pietonale, din pavaj ceramic, trotuare și spații verzi, amenajate cu gazon și diferite specii de plante și arbuști.

Amenajarea exterioară nu va obtura vizibilitatea elementelor importante de peisaj.

Trotuarele cladirii vor avea o ușoară pantă spre exterior care să asigure scurgerea apelor pluviale.



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

și auto, platforme, terase; de asemenea se pot realiza instalații și construcții aferente instalațiilor, cu respectarea Codului Civil.

Distanțele între construcții și între acestea și limita de proprietate, suprafețele, numărul și volumetria clădirii, suprafețele amenajate pot varia la autorizare, cu respectarea R.L.U. al P.U.Z. aprobat și a avizelor obținute.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă:

Construcția ce se va edifica (sala de sport) va fi racordată la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizare:

Având în vedere lipsa rețelelor de canalizare din localitățile comunei, se propune adoptarea unei soluții alternative prin amplasarea la limita proprietății a unui bazin vidanjabil cu un volum de 20 mc.

Alimentarea cu energie electrică:

Construcția ce se va edifica (sala de sport) va fi racordată la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

Telecomunicații:

Construcțiile ce se vor edifica (vestiare, grupuri sanitare) vor fi racordate la rețeaua de telefonie existentă în zonă, aparținând Telekom România.

Nu se propun noi amplasamente pentru oficii poștale, relee, posturi de radio și televiziune.

Alimentarea cu caldură:

Încălzirea și prepararea apei calde se va face prin intermediul unei centrale electrice.

Alimentare cu gaze naturale:

Nu este cazul.

Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor:

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se va face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere.



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

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

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și apoi transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare. Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

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

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

Terenurile studiate nu se află în zona de protecție a vreunui monument, ecosistem sau obiectiv de interes public.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform C.U. nr. 153/05.04.2019 amplasamentul studiat pe care se va amplasa terenul de sport este în suprafață de **7286,00 mp** și se află în proprietatea Consiliului Local Iana.

Obiectivele propuse prin PUZ sunt:

- sală de sport
- teren de sport
- locuri de parcare aferente
- racorduri la utilități
- spații verzi

Toate acestea reprezintă obiective de utilitate publică.

Circulația terenurilor

Lotul aferent va rămâne în proprietate Consiliului Local Iana.

Nu sunt propuse circulații ale terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt următoarele:



VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Regulamentul General de Urbanism 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 comunei Iana.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în **extravilanul** comunei Iana, beneficiar **COMUNA IANA** și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitată cu linie punctată albatru cyan pe planșa de reglementări urbanistice.



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUJ

PLAN URBANISTIC ZONAL

- reconfigurarea adecvată a circulațiilor carosabile și pietonale și a intrărilor din exterior (semnalizare, înprejmuire, mobilier urban, plantații)
- adaptarea circulației și dotarea corespunzătoare pentru persoanele cu dizabilități
- racordarea la toate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic,
- structurarea spațial-volumetrică și funcțională a zonei,
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă,
 - rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare,
 - analizarea atentă și conformarea spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private,
 - amenajarea atentă a zonelor verzi, cât și dispunerea 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.

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 accesul 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 și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi P.U.D.

Coordonator PUZ,
arh. HEN IUSTIN-CONSTANTIN.

Întocmit,
arh. HEN IUSTIN-CONSTANTIN.





PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

- Pentru aprovizionarea cu apă potabilă se pot folosi surse subterane - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apa 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 centralizate
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor care constă în:
 - Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
 - Împrejmuirea pe o rază de 3 m
 - Taluzarea terenului din jur în pantă (4 - 5 cm la 1 m) spre exterior și impermealizare (betonare)
 - Impermealizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
 - Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului.
 - Distribuția apei trebuie să fie continuă
 - Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.
- Rețelele de distribuție se vor proteja prin :
 - instituirea zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare,
 - asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile private și publice: 50 l / om / zi - instalații locale, 100 l / om / zi - instalații centrale,
 - în caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore,



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

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

- Îndepărtarea apelor uzate - menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, beneficiarul este obligat să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate menajere.
- Interzicerea răspândirii neorganizate direct pe sol (incinte, străzi) a deșeurilor și apelor uzate.
- Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul foselor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- Rampele de depozitare controlată a deșeurilor menajere și stradale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 994 / 2018.



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUJ

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

Orientarea față de punctele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile art. 17 din RGU (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **Art. 18 din RGU.**

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților - extravilan, sunt de 22 m până în ax în cazul drumurilor naționale, 20,00 m până în ax în cazul drumurilor județene și 18,00 m în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU și din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL** mlpat NR.80/N/18.XI.1996 și **Codul civil**, art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanțele dintre 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 etc. **Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.**



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

c. 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.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face prin pubele metalice sau PP în saci din material plastic (după o sortare prealabilă).

La poziționarea și dimensionarea punctului de colectare se vor avea în vedere normativele și legile în vigoare, precum și funcțiunea zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozițional.

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

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizat.

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.

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

Autorizarea executării construcțiilor:

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

- în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Asigurarea echipării tehnico - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U..

- se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili 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.)



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Lucrările de modificare și/ sau racordare a rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile competente.

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

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

Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din RGU și detalierea din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996.



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul 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.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32 din RGU**.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
 - să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă
 - să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

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

Spații verzi. Se vor respecta prevederile **art.34** și Anexa 6 din RGU.

Împrejmuiri. Se vor respecta prevederile **art.35** din RGU și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2 m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.



PUZ – AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Distanța minimă de la construcție și până la limita laterală va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 6 metri.

Distanța minimă de la construcție și până la limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 6 metri.

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

Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va realiza din drumul de exploatare situat la limita proprietății, drum ce are o lățime de cca. 15,00 m (din care 5,5 m carosabil). În interiorul proprietății circulația se va realiza prin intermediul unor alei ce vor avea o lățime carosabilă de minim 5,0m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S-a prevăzut un număr de 26 locuri de parcare, suficiente pentru deservirea funcțiunilor propuse.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă va fi de 12 m în punctul maxim măsurat de la C.T.N.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice spre rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de **7286,00 mp.**

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.) ea se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință: **Zona dotări sportive.**

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizația de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- sală de sport
- teren exterior de fotbal cu gazon sintetic și nocturnă
- spații verzi amenajate
- mobilier urban specific
- spații parcare
- utilități pentru funcțiunile sus menționate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

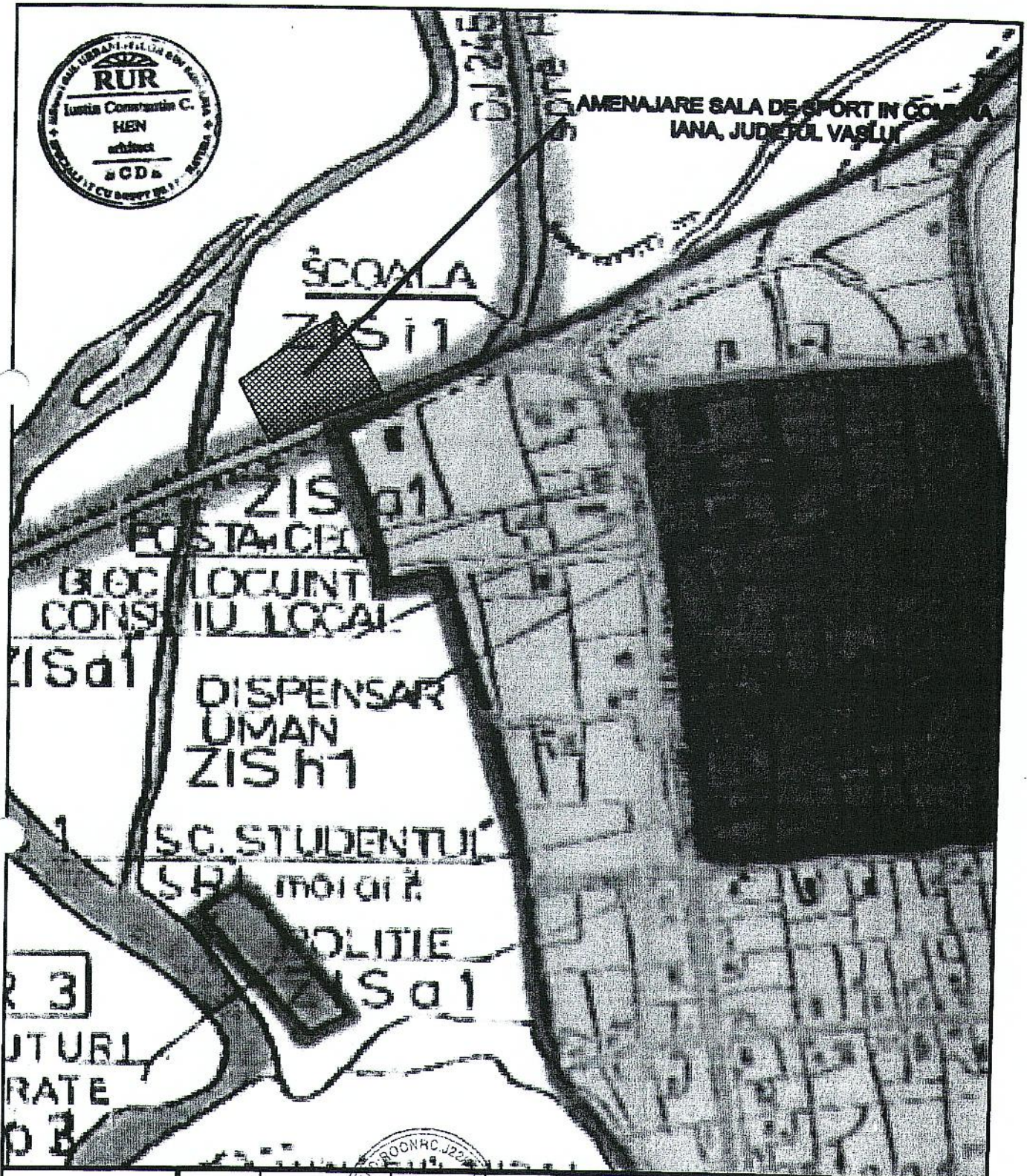
Se păstrează dimensiunile actuale ale parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este prezentat în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (3 și 3.1) - cu linie roșie întreruptă, fiind amplasat la distanța de 15 m față limita proprietății.



AMENAJARE SALA DE SPORT IN COMUNA IANA, JUDEUL VASLUI



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERINTA/PERTIZA NR./DATA
SC tqm management SRL				beneficiar
IASI J22-010/2011 - C.I.F. RO60589010				COMUNA IANA
				PROIECT
				NR. 48/2010
SPECIFICATE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Stiu proiect



PUZ - AMENAJARE SALĂ DE SPORT ÎN COMUNA IANA, JUDEȚUL VASLUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile stradale vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 și o parte transparentă de 1,20 m dublată sau nu de gard viu.

III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi de 30%.

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

Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim va fi de 0,40 mpADC/mp teren.

**Coordonator PUZ,
arh. HEN IUSTIN-CONSTANTIN.**

**Întocmit,
arh. HEN IUSTIN-CONSTANTIN.**









PLANSA 2 - SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI






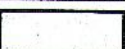
● LIMITE

- LIMITA P.U.Z.
- ===== LIMITA PROPRIETATII STUDIATE PRIN PUZ
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PROPRIETATI

● FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

-  INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC
-  LOCUINTE INDIVIDUALE
-  DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCTII
-  ANEXE GOSPODARESTI, GARAJE, CONSTRUCTII PROVIZORII

● CATEGORII TEREN DUPA FOLOSINTA

-  SPATII VERZI, GRADINI DE FATADA, CURTI LOCUINTE INDIVIDUALE
-  TERENURI AGRICOLE
-  PASUNI
-  DRUMURI
-  SCUAR
-  TEREN LIBER

● REGIM DE INALTIME

- P** CONSTRUCTII PARTER
- P+1** CONSTRUCTII PARTER + 1 ETAJ
- P+2** CONSTRUCTII PARTER + 2 ETAJE

● STAREA CONSTRUCTIILOR

-  CONSTRUCTII AFLATE IN STARE MEDIE
-  CONSTRUCTII AFLATE IN STARE BUNA

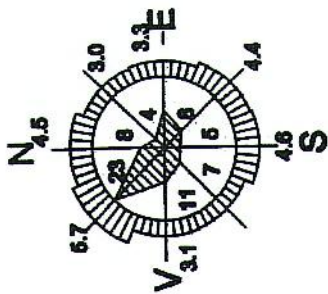
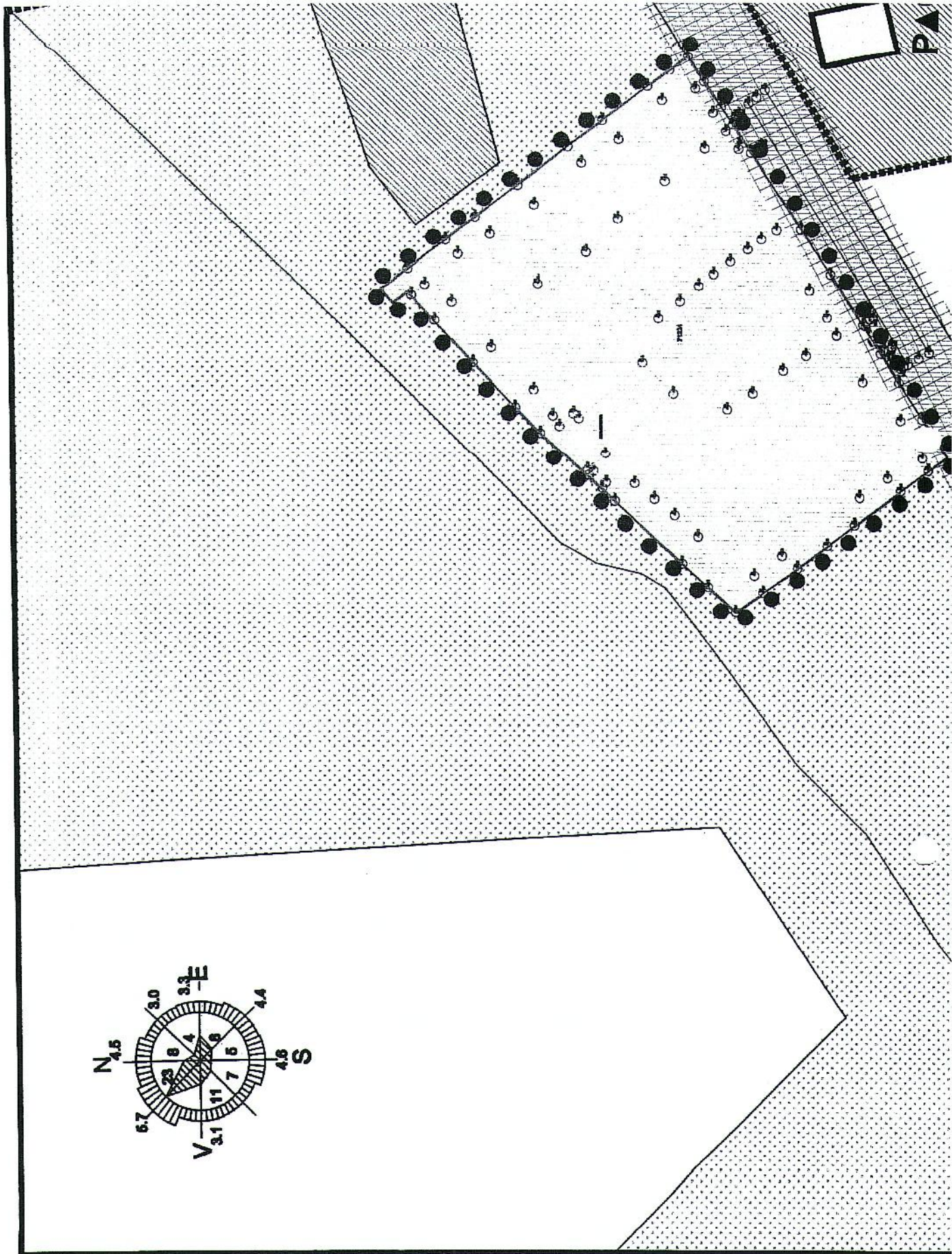
● TIP DE ACOPERIRE

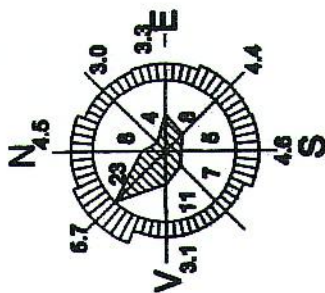
-  ACOPERIRE TIP SARPANTA
-  ACOPERIRE TIP TERASA

● DISFUNCTIONALITATI

-  DRUM CU IMBRACAMINTE DE PAMINT SI SUBDIMENSIONAT







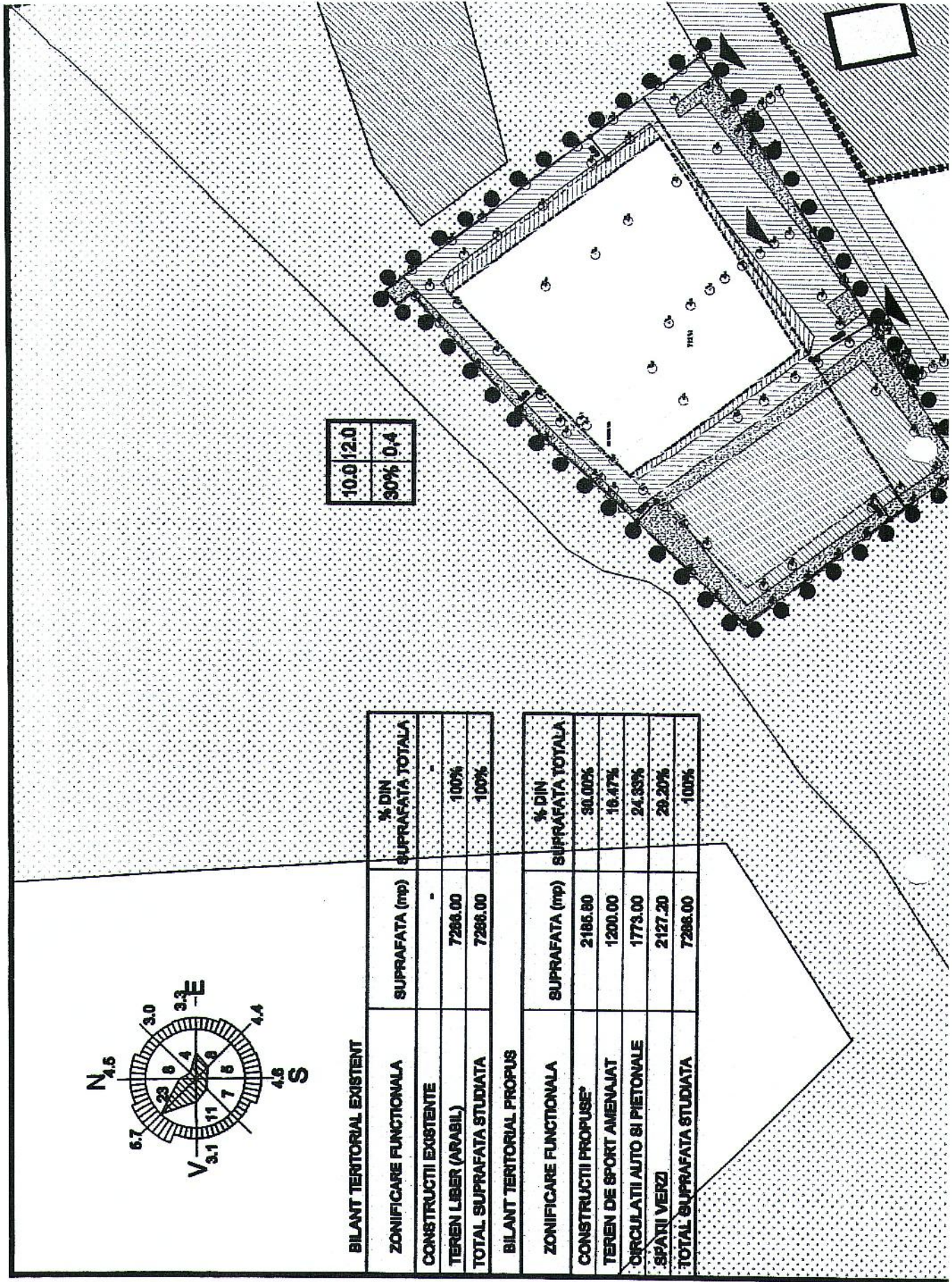
10.0	12.0
30%	0.4

BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	% DIN SUPRAFATA TOTALA
CONSTRUCTII EXISTENTE	-	-
TEREN LIBER (ARABIL)	7286.00	100%
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	7286.00	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS






ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	% DIN SUPRAFATA TOTALA
CONSTRUCTII PROFUSE*	2186.80	30.000%
TEREN DE SPORT AMENAJAT	1200.00	16.47%
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	1773.00	24.33%
SPATII VERZI	2127.20	29.20%
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	7286.00	100%





PLANSA 5 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

● LIMITE

-  LIMITA U.A.T.
-  LIMITA INTRAVILAN
-  LIMITA PROPRIETATII STUDIATE PRIN PUZ
-  LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL
-  LIMITA PROPRIETATI

● CATEGORII TEREN DUPA FOLOSINTA, ZONIFICARE

-  PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN - DJ 245A
-  PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
-  PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
-  PROPRIETATE PPRIVATA PERSOANE FIZICE SI JURIDICE





PLANSĂ 4 - REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

● LIMITE



LIMITA P.U.Z.



LIMITA PROPRIETĂȚII STUDIATE PRIN PUZ



LIMITA INTRAVILAN



LIMITA PROPRIETĂȚI

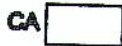
● ALIMENTARE CU APA



EXTINDERE CONDUCTĂ DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ



BRANSAMENT PROPUS



CĂMIN APOMETRU PROPUS



HIDRANT SUBTERAN DE INCENDIU (Dn80)

● CANALIZARE



REȚEA DE CANALIZARE PROPUSĂ (PVC 110, PVC160)



BAZIN VIDANJABIL (V=20mc) PROPUS



CĂMIN DE RACORD PROPUS (CV1, CV2, CV3, CV4, CV5)

● ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICALĂ



EXTINDERE LEA 0,4 KV EXISTENTĂ ÎN LOCALITATEA IANA



BRANSAMENT ELECTRIC PROPUS



CĂBLU ENERGIE ELECTRICALĂ PROPUS



BLOC MĂSURĂ ȘI PROTECTE TRIFAZIC PROPUS



TABLOU ELECTRIC GENERAL PROPUS



TABLOU ELECTRIC CAMERĂ TEHNICĂ PROPUS



