

Verificator/Expert:		Name: _____		Semestrul: _____		Cursul: _____		Referat nr.: _____		data: _____	
Birou individual de arhitectura CHIRITA MARIAN JAN		(Art. 31, 30.03.2004)		Beneficiar: LUPU DUMTRIANE		Proiect nr.: 1111/2024					
Specificatie: _____		Name: _____		Semestrul: _____		Scara: 1:500		Titlul proiectului: PUIZ CONSTRUCTIE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POZESTI, JUDETEUL IASI		Faza: P.U.Z.	
Self project _____		Arh. Chirita M.J.		Date: 12/2024		Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Planșă: 1/2			
Protectat _____		Arh. Chirita M.J.		Date: 12/2024		Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Planșă: 1/2			

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
 - ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE
 - ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
 Metoda de informare : www.primariapopestiiasi.ro
 Perioada: 25 de zile calendaristice de la data publicării



PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE P.U.Z - CONSTRUIRE STAȚIE CARBURANT SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE I.T.P, IN COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IAȘI

AMPLASAMENT: COMUNA POPEȘTI, SAT POPEȘTI (parțial EXTRAVILAN și parțial INTRAVILAN), JUD.
IAȘI, NC61726

BENEFICIARI: [REDACTED]



Proiectant de specialitate:
arh. urb. CHIRIȚĂ MARIAN- JAN

DECEMBRIE 2024
Proiect nr: 1111/2024
certificat de urbansim nr. 15/25.03.2025,



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRITA MARIAN JAN

Autorizatie OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: arhitectmarian@gmail.com



FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Lucrare: ÎNTOCMIRE P.U.Z - CONSTRUIRE STAȚIE CARBURANT SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE I.T.P. ÎN
COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IAȘI

Sef proiect:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță

Proiectat:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță

Urbanism:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță

Instalații:

Ing. Vasile Filip



Topometrie:

Ing. Obada Vlad

Geotehnie: SC INFRASOL EXPERTT S.R.L.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRITA MARIAN JAN

Autorizatie OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: arhitectmarian@gmail.com



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRIȚA MARIAN JAN

Autorizație OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: arhitectmarian@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE P.U.Z - CONSTRUIRE STAȚIE CARBURANT SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE I.T.P, IN COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IAȘI

AMPLASAMENT: COMUNA POPEȘTI, SAT POPEȘTI (parțial EXTRAVILAN și parțial INTRAVILAN), JUD.
IAȘI, NC61726

BENEFICIARI: [REDACTED]



Proiectant de specialitate:
arh. urb. CHIRIȚĂ MARIAN- JAN

DECEMBRIE 2024

Proiect nr: 1111/2024

certificat de urbansim nr. 15/25.03.2025,



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRITA MARIAN JAN

Autorizatie OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: architectmarian@gmail.com



FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Lucrare: ÎNTOCMIRE P.U.Z - CONSTRUIRE STAȚIE CARBURANT SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE I.T.P. ÎN
COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IAȘI

Sef proiect:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță

Proiectat:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță

Urbanism:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță



Instalații:

Ing. Vasile Filip

Topometrie:

Ing. Obada Vlad

Geotehnie: SC INFRASOL EXPERTT S.R.L.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRITA MARIAN JAN

Autorizatie OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: arhitectmarian@gmail.com



BORDEROU GENERAL

Foaie de capăt

Foaie de responsabilități

PIESE SCRISE:

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE (DOCUMENTE STUDII ȘI AVIZE)

- Certificat de urbanism,
- Acte de proprietate,
- Documentație cadastrală
- Extrase C.F. ,
- Aviz favorabil de oportunitate,
- Avize :
 - Aviz alimentare cu apă,
 - Aviz alimentare energie electrică,
 - Aviz D.J.A.D.P. IAȘI
 - Aviz Protectia Civila,
 - Aviz Securitatea la incendiu,
 - Aviz Directia de Sănătate a Populației,
 - Aviz Ministerul Agriculturii,
 - Actul administrativ al autorității competente pentru Protectia Mediului,



- Aviz MADR privind clasa de calitate a solului,
- Aviz Telefonizare
- Aviz C.J. Iasi,
- Raportul informării si consultării populației
- Certificat de nomenclatură stradală
- Ridicare Topografica vizata OCPI,
- Studiu Geotehnic verificat la cerința Af,
- Studiu pedologic si de bonitare

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 si 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 imprejurii

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- **SECTIUNEA I** - Utilizare funcțională
- **SECTIUNEA II** - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor
- **SECTIUNEA III** - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
- **SECTIUNEA IV** - Recomandări

CAP.V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

1. **PLANSA U0- INCADRARE IN TERITORIU**
2. **PLANSA U1-SITUATIA EXISTENTA**
3. **PLANSA U2- REGLEMENTARI URBANISTICE**
4. **PLANSA U2.1 -POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA**
5. **PLANSA U3- REGLEMENTARI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**
6. **PLANSA U4- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
7. **PLANSA UI1- ILUSTRARE URBANISTICA 1**



Intocmit,
Arh. Urb. Marian – Jan CHIRITA



VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT ÎNTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE STAȚIE CARBURANT, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE I.T.P. ÎN COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IAȘI

BENEFICIAR: [REDACTED]

AMPLASAMENT: COMUNA POPEȘTI, SAT POPEȘTI (parțial EXTRAVILAN, parțial intravilan), JUD. IAȘI, NC 61726

PROIECTANT: B.I.A. CHIRIȚĂ MARIAN JAN

DATA ELABORĂRII: DECEMBRIE 2024

PROIECT NR: 1111/2024

CERTIFICAT DE URBANSIM nr.: 15/25.03.2025



1.2. Obiectivul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Investiția are ca scop introducerea terenului extravilan în intravilan și reglementarea lui, în vederea construirii unui complex auto compus din stații de carburanți, stație ITP, spalatorie auto și funcțiuni asociate. Prin Planul Urbanistic Zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistic al zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică care vor defini zona studiată și relațiile ei cu zonele învecinate.

La solicitarea beneficiarului, care dorește valorificarea terenului, s-a întocmit prezenta documentație. Terenul este situat în parțial în extravilanul comunei Popești (207,0mp) și parțial în intravilanul satului Popești (6 641,0mp), conform PUG aprobat prin HCL nr.62/31.07.2025.

Prin prezenta documentație PUZ se dorește stabilirea parametrilor urbanistici în vederea realizării investiției propuse prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Comunei Popești, nr. 15/25.03.2025, și având valabile reglementările stabilite conform PUG aprobat prin HCL nr.21/20.04.2020.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Aria propusă spre reglementare se găsește în nordul comunei Popești în legătură cu DJ 207A. Zonele imediat învecinate nu sunt construite, fiind teren agricol. Momentan nu sunt proiecte ample în desfășurare pe această zona, intervențiile fiind punctuale (ex. locuințe individuale, construcții depozitari).

1.3. Surse de documentare

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

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zonă au mai fost întocmite următoarele documentații de urbanism:

- P.U.G. Comuna Popești;

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

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

- studiul geotehnic;
- plan topografic scara 1:500;
- delimitarea clară a aliniamentelor existente;



- identificarea situației juridice a terenurilor;
- identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară;
- avize de la deținătorii de utilități din zonă;

Date statistice

Nu s-au întocmit date statistice pentru zona respectivă.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică

În zonă au fost elaborate și sunt elaborate în continuare proiecte vizând funcțiunea de locuire, funcțiunile de servicii și cele pt comerț pentru dezvoltarea coerentă a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Comuna Popești este situată în județul Iași, și este alcătuită predominant din zone agricole și rurale. Zona a avut o evoluție moderată, cu mai mult tendințe de modernizare a infrastructurii. Aproximarea de municipiul Iași contribuind la o dezvoltare lentă și constant, prin extinderea funcțiunilor rezidențiale și de servicii. Zona păstrează un caracter tradițional, dar se află în continuă dezvoltare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Acțiunea de sistematizare a zonei are în vedere asigurarea condițiilor optime pentru desfășurarea funcțiunilor principale (locuire, muncă, odihnă și recreere), a funcțiunilor generate de acestea (servicii social-culturale) și a echipării tehnico-edilitare, cu relații de legătură și cooperare între zonele funcționale (circulație, transporturi, gospodărie comunală).

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare este dat de poziționarea amplasamentului într-o zonă de intersecție a unor drumuri de acces ale mai multor localități. Zona este favorabilă extinderii funcțiunilor de servicii și a micilor activități economice.

2.2. Incadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat parțial în extravilan și parțial în intravilan, identificat prin NC 61726. În condițiile unui cadru natural favorabil spre nord, est și vest, neavând învecinătăți apropiate și spre sud cu vizibilitate către satul Popești, beneficiind de accesibilitate din drumul județean 207A cât și din drumul de exploatare adiacent.

Zona studiată se află situată:

- în zona nordică a comunei Popești, **cu acces pietonal din DJ 207A și acces auto prin drumul de exploatare.**

- la o distanță de aproximativ 1,5 km față de centrul comunei.

Relația cu celelalte zone funcționale ale localității se face prin DJ 207A

Zona este predominant neconstruită.

Distanța cea mai mică față de clădirile învecinate (locuință individuală) este de aproximativ 80 m de la limita sudică a terenului.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat astfel:

Suprafața de teren **NC 61726:**

- la Nord - teren agricol, proprietate privată, neintabulat;
- la Est - drum proprietate publică, de interes comunal;
- la Vest - teren agricol, proprietate privată, NC 61727;



- la Sud - drum proprietate publica, de interes județean , DJ 207A.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Regimul climato-meteorologic este caracterizat prin temperaturi medii anuale de 9-10°C și cantități medii de precipitații de 500-600mm regim ce corespunde unei clime continentale de dealuri cu altitudini de 200-600m. Temperatura minimă a aerului coboară până circa -20 °C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de +39 °C în cele de vară. Zona orașului Iași este situată într-un climat temperat continental cu nuanță excesivă.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se caracterizează prin existența sub stratul de sol vegetal și umplutură de pământ din suprafață de 0,90...1,30m grosime, a unui strat de argilă plastic vârtos, până la adâncimea de 7,0m de la nivelul terenului, unde s-a oprit execuția forajelor.

Fundamentul zonei este reprezentat de argila marnoasă, care se găsește la adâncimi de 14,0...16,0m de la nivelul terenului, având în suprafață un strat de argilă stratificată.

Apa subterană nu s-a interceptat până la adâncimea de 7,0m de la nivelul terenului natural.

Adâncimea maximă de îngheț, este de 0,90m de la suprafața terenului.

Conform prevederilor din normativul P100/1-2013, amplasamentul se încadrează astfel:

- Zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,25g$;
- Perioadă de control (colț) $T_c=0,7\text{sec}$.

Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/sau a scurgerilor masive de pe torenți. Nu au fost observate degradări ale sistemelor de protejare a albiei râului Jijia precum nici elemente geomorfologice care să favorizeze dezvoltarea unor formațiuni torențiale.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate. Prin urmare, elementele de geomorfologie observate și analizate pe teren, conferă zonei investigate, un caracter stabil din punct de vedere geodinamic fără a se impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate detaliate.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

Principala cale de comunicație rutieră din zona este DJ 207A. Ea are un profil transversal constant, fiind modernizată și reglementată la 10m cu tot cu rigole pentru colectarea apei fluviale pe o parte și pe alta a drumului.

Accesul se realizează prin drumul de exploatare din partea estică.

Capacități de transport

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe DJ 207A și strada DJ 282D, străzi care conform ridicării topo sunt dimensionate conform legislației în vigoare având fiecare, profilul transversal constant și dimensionat conform legislației.

Tipuri de circulații cu impact asupra zonei amplasamentului:

- Drumul Județean 207A
- Drumul Județean 282D

Greutăți în fluența circulației

În prezent sunt probleme legate de fluenta circulației, există doar circulație rutieră în zona, traficul rutier nu afectează funcțiunea zonei, dar circulația pe străzile de acces este îngreunată de staarea actuală a acestora.



Incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei
Nu este cazul.

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

Este necesară:

- întreținerea drumurilor DJ 207A și DJ 282D;
- modernizarea drumului de exploatare.

Capacități și trasee ale transportului în comun

În proximitatea amplasamentului există trasee ale transportului public, în partea de sud-est a amplasamentului se regăsește o stație de autobuz. Zona este echipată din acest punct de vedere.

Intersecții cu probleme

Intersecțiile situate în zonă nu sunt amenajate corespunzător, necesitând refacerea marcajelor rutiere.

Priorități

Disfuncționalitățile constatate în circulație au dus la crearea unor priorități:

- modernizarea și redimensionarea drumurilor existente
- refacerea marcajelor rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată are în componența terenuri având categoria de folosință arabil.

Se observă tendința de dezvoltare a zonei atât în ceea ce privește construirea de noi spații locative.

Zona generatoare PUZ este o zonă unde în prezent încă se desfășoară activități agricole. Prin acest PUZ se dorește refuncționalizarea zonei, prin inserarea de noi funcțiuni care să fie în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare ale localității.

REPARTIZAREA DOTĂRILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

• **DOTĂRI ÎN ZONA STUDIATĂ**

1. LOCUIRE - Față de amplasamentul studiat zona de locuire poate fi identificată în zona de sud a amplasamentului. Preponderent regăsim în zona studiată locuințe individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona prezintă o densitate mică din punct de vedere al construcțiilor existente, majoritatea fiind în stare bună, fiind construcții noi. Amplasamentele învecinate sunt preponderent neconstruite.

Aspectele calitative ale fondului construit

Nu există un fond construit după care se poate face o analiză. Fondul construit existent este dispus în grupuri izolate cu retrageri variabile față de circulația principală și la o distanță de aproximativ 100m față de zona construită.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Din punct de vedere al serviciilor, actualmente, în zonă nu sunt dezvoltate suficient funcțiile de servicii, comerț, învățământ.

Asigurarea cu spații verzi

În apropierea amplasamentului nu există spații verzi amenajate.



Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile zonei sunt următoarele:

- existența spațiilor libere neamenajate;
- lipsa perdelelor de protecție/aliniament de pe lângă drumurile din zonă;

2.6. Echiparea edilitara

Situația existentă

Zona studiată prezintă parțial rețele edilitare.

Alimentare cu apă

Există rețele de alimentare în zonă

Canalizare

Există rețea publică de canalizare în zonă

Alimentarea cu energie electrică:

Există rețele de alimentare cu energie electrică în zonă.

Telefonie:

Zona studiată dispune în prezent de rețea de telefonie aeriană la DJ 207A.

Alimentarea cu gaze naturale:

În zona amplasamentului nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu căldură:

În zona amplasamentului nu există conducte de transport a energiei termice.

Principalele disfuncționalități

Lipsa parțială a rețelelor de utilități în apropierea amplasamentului.

2.7. Probleme de mediu

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit, cât și zonele înconjurătoare sunt neconstruite.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție destul de bună, beneficiind de perspective favorabile spre nord, est și vest, neavând învecinătăți apropiate și spre sud cu vizibilitate către satul Popești.

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 Națională pentru Mediu și Aree Protejate - 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, zgomete.

Relația cadru natural – cadru 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 funcțiunilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul vest-nord-est.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul. Amplasamentul este stabil din punct de vedere geotehnic.

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.

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 funcțiunilor propuse la distanță față de locuințele individuale. 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**Prezentarea opțiunilor populației**

Vecinii amplasamentului studiat și populația din zonă au fost informați privind intenția proiectului prin prezentarea planului urbanistic zonal cu ajutorul afișelor de informare afișate la teren timp de peste 25 de zile calendaristice.

Punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Atât organele administrației publice locale ale comunei Popești, cât și populația promovează acest tip de dezvoltare și rezolvări punctuale în teritoriul comunei, oferind avantaje atât investitorilor cât și autorităților locale.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. beneficiază de dotările edilitare existente în zonă (apa, curent electric, gaz).

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicație. Beneficii relevante pentru zona studiată.

- valorificarea superioară a terenurilor - care implică generează o creștere a prețului terenurilor înconjurătoare, o creștere a taxelor, impozitelor și veniturilor bugetare;
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitară;
- intensificarea procesului de urbanizare;



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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:

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

3.2. Prevederi P.U.G.

prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Comunei Popești, nr. 15/25.03.2025 sunt valabile reglementările stabilite conform PUG aprobat prin HCL nr.21/20.04.2020: - nu există reglementări urbanistice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Terenul supus studiului este teren agricol, beneficiind de un cadru natural favorabil, având o pantă de la sud-est la nord-vest. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului.

Se vor respecta condițiile impuse în studiile geotehnice, la momentul realizării construcțiilor în funcție de tema de proiectare de la acel moment.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări)

Prin prezentul P.U.Z. se ia în considerare lărgirea străzilor la 2 benzi și crearea a unui trotuar pietonal, pe latura estică a amplasamentului.

Circulația propusă pe amplasament se va face prin drumul de exploatare pentru circulația auto, și pietonal de pe DJ 207A.

Drumul de exploatare va fi redimensionat la 7m pentru circulația auto și 1,5 circulație pietonală, acesta urmând a fi asfaltat.

Se va asigura și acces pietonal din DJ 207A.

Se vor prevedea locuri de parcare amenajate la suprafața terenului și/sau în subteran, dacă va fi cazul. Locurile de parcare se vor calcula conform normativelor în vigoare pentru funcțiunile propuse. Locurile de parcare vor fi realizate în interiorul proprietății, în afara domeniului public. Calcularea numărului locurilor de parcare ce vor fi amenajate precum și dispunerea acestora, se va face la faza D.T.A.C

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Trotuarele propuse prin P.U.Z. vor fi dimensionate conform normativelor.

Pentru persoanele cu handicap locomotor vor fi amenajate rampe la trecerile de pietoni.



Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specific, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).

Nu este cazul.

Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare etc.).

Nu este cazul.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului, în suprafață totală de 6 846,00 mp, va fi definit de următoarele Unități Teritoriale de Referință:

UTR CA – ZONĂ COMPLEX AUTO SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Cu următoarele reglementări:

UTILIZARE FUNCționalĂ

➤ FUNCTIUNI ADMISE

- stații de carburanți
- service auto
- stație I.T.P.
- spalatorie auto
- vulcanizare
- show-room
- spații administrative
- depozitare
- locuințe de serviciu
- spații comerciale
- alimentație publică
- spații de cazare

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizări admise sau la utilizări admise cu condiționări.

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT

	Suprafață (mp)	% din total
Zone funcționale		
Construcții	0,00	0,0%
Circulații - accese, alei/ trotuare	0,00	0,0%
Spații libere – amenajate/neamenajate	6 846,00	100,0%
TOTAL suprafață studiată prin P.U.Z.	6 846,00	100%

**BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ****U.T.R. CA - ZONĂ COMPLEX AUTO ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața construită maximă	2 023,8	30,0%
Suprafață circulații, alei, platforme aproximativă	3 373,0	50,0%
Suprafață spații verzi / înierbate minimă	1 349,2	20,0%
Suprafață U.T.R.	6 746,0	100,0 %
Suprafață redimensionare drum, aproximativă	100,0mp	
TOTAL suprafață studiată prin P.U.Z.	6 846,0mp	

REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim admis: U.T.R. CA = P+3E;

* Numărul de niveluri subterane se va stabili la faza de D.T.A.C. în funcție de concluziile studiului geotehnic.

Înălțimea maximă va fi de 13,50 m de la cota terenului natural cea mai înaltă din zona construită până la atic/streașină;**Înălțimea minimă va fi** de 2,80 m de la cota terenului natural cea mai înaltă din zona construită până la atic/streașină;**PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI va fi:**

U.T.R. CA = 30%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI va fi:U.T.R.3 CA = 1,2 ADC/mp_{teren}**PARCAREA** va fi amenajată la suprafața terenului și/sau în subteran, dacă va fi cazul. Locurile de parcare se vor calcula conform normativelor în vigoare pentru funcțiunile propuse. Locurile de parcare vor fi realizate în interiorul proprietății, în afara domeniului public. Calcularea numărului locurilor de parcare ce vor fi amenajate precum și dispunerea acestora, se va face la faza D.T.A.C**RETRAGERI STRADALE ȘI LATERALE**

Retrageri stradale:

- aliniament nou propus la 12,0 m față de axul drumului județean
- retragere stradală (sud) de minim 8,50m față de aliniamentul nou propus;
- retragere stradală (vest) este de minim 5,0 m de la limita terenului ;

Retrageri laterale/posterioare

- retragere laterală (nord) de 3,0 m de la limita terenului;
- retragere laterală (est) de 3,0 m de la limita terenul.

Limitele zonelor edificabile vor fi respectate conform **planșei desenate U.2 –Reglementări Urbanistice - Zonificare****3.6. Dezvoltarea echipării edilitare****Condiții de echipare edilitara**

Zona studiată prezintă rețele edilitare în vecinătate, lângă amplasament.



Lungimea exactă a rețelelor de utilități se va cunoaște în momentul realizării proiectului tehnic pentru fiecare tip de instalație în parte, după obținerea avizelor necesare. Proiectele vor fi realizate de către firme specializate, agreeate de către furnizorii de utilități.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Imobilele ce urmează a se construi se vor alimenta cu apă prin extinderea viitoarei rețele publice de alimentare apă. Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de extindere a sistemului public alimentare cu apă vor fi suportate de către beneficiar.

Conform aviz APA-VITAL, alimentarea cu apă a imobilului se poate realiza din sistemul public de alimentare cu apă al comunei Popești, județul Iași, ce urmează a fi executat în cadrul „Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Iași în perioada 2014- 2020 – Contract 6 – Extinderea sistemului de apă și canalizare în județul Iași – axa 4 - Brăești – Sinești – Popești”, proiect finanțat cu fonduri europene prin Programul Operațional de Infrastructură Mare (POIM).

Se pot folosi și sisteme individuale adecvate care pot asigura cerințele pentru protecția mediului și a direcției de sănătate publică.

3.6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la construcțiile noi proiectate vor fi deversate și preluate în sistemul existent de canalizare din zona, prin extinderea acestora. Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de extindere a sistemului public de canalizare vor fi suportate de către beneficiar.

Conform aviz APA-VITAL, deversarea apelor uzate menajere se poate realiza în sistemul public de canalizare al comunei Popești, județul Iași, ce urmează a fi executat în cadrul „Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Iași în perioada 2014-2020 – Contract 6 – Extinderea sistemului de apă și canalizare în județul Iași – axa 4 - Brăești – Sinești – Popești”, proiect finanțat cu fonduri europene prin Programul Operațional de Infrastructură Mare (POIM).

Apele pluviale/meteorice nu pot fi preluate în sistemul public de canalizare ce va fi executat în cadrul proiectului sus menționat.

Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor și de pe suprafețele sistematizate vor fi canalizate de un sistem centralizat de colectarea apelor pluviale, preepurate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi.

Se pot folosi și sisteme individuale adecvate care pot asigura cerințele pentru protecția mediului și a direcției de sănătate publică.

3.6.3. Alimentarea cu energie termică

Se va realiza prin centrală termică.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va realiza prin branșamente subterane la rețeaua din zona.

3.6.6. Telecomunicații.

Noile clădiri vor fi racordate la o rețea telefonică a unuia din operatorii ce operează în zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorii de servicii ce operează în zona vor întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la rețelele pe care le dețin/exploatează.



3.6.7. Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spală 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. În cazul în care nu este posibilă amplasarea punctului gospodăresc suprateran, acesta se va regăsi la nivelul subsolului/demisolului amenajat conform normativelor în vigoare.

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.

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 (apă, 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 din gospodărie.

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.

Ape subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

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 nense 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 împrejurimilor 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 nu 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 amorse);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pamânt, 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 platforma 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 grădini de fatadă, 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

- **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafață/lungimea lucrării
Suprafață redimensionare drum	interes local	Aprox. 100,0 mp / 90,0m
Rețea de electricitate de joasă tensiune	interes local	Conf. aviz Delgaz Grid S.A., aprox. 25,0m
Rețea de apă	interes local	Conf. aviz ApaVital S.A. aprox. 100,0m
Rețea de canalizare	interes local	Conf. aviz ApaVital S.A. aprox. 100,0m



Retea de telecomunicatii	interes local	Conf. aviz Telekom S.A., aprox 25,0m
Rețea de gaz	Interes local	Nu este cazul

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998:**

- **Terenuri proprietate publică** . Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi și reprezentate pe planșa U.4. de culoare roșu-deschis.

- **Terenuri proprietate privată a persoanelor private sau juridice**. Terenurile prezentate în planșa U.4 marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

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

Suprafața ce se intenționează a fi trecută în domeniul public este suprafața necesară pentru redimensionarea drumului de exploatare. Totalul suprafeței necesare pentru redimensionare drum este de aproximativ 100,0 mp. Poziția și configurația căilor de circulație poate diferi la faza de DTAC, în funcție de soluția stabilită după realizarea studiilor necesare întocmirii proiectului de drum.

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În prezent terenul este parțial în extravilan și parțial în intravilan, prin PUZ se propune stabilirea parametrilor urbanistici. Realizarea investiției este oportună și importantă pentru zona în care se află amplasamentul, în concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Este necesară extinderea utilitatilor, amenajarea corespunzătoare a căii de acces prin asfaltare, fiind prioritară realizarea lor într-un timp cât mai scurt. Extinderea rețelelor de utilități se va realiza pe cheltuiela beneficiarului.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote 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;
- Tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Intocmit, Șef proiect,
arh. urb. Chiriță Marian- Jan.





VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII 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 LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000, prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Iași, Legea 350/2001, precum și ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.(indicativ:GM-010-2000);

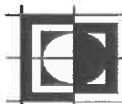
Alte studii, acte, acorduri care stau la baza elaborării prezentei documentații:

- ridicare topografică cu zona studiată;
- studiu geotehnic și de stabilitate;
- studiu pedologic și de bonitare;
- Aviz de oportunitate
- Aviz alimentare cu apă,
- Aviz alimentare energie electrică,
- Aviz D.J.A.D.P. IAȘI
- Aviz Protecția Civilă,
- Aviz Securitatea la incendiu,
- Aviz Direcția de Sănătate a Populației,
- Aviz Ministerul Agriculturii,
- Actul administrativ al autorității competente pentru Protecția Mediului,
- Aviz MADR privind clasa de calitate a solului,
- Aviz Telefonizare
- Aviz C.J. Iași,

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se refera exclusiv la **terenul de 6 846,00 mp situat parțial în extravilanul UAT Popești și parțial în intravilanul UAT Popești**, identificat prin **NC 61726. Acesta se constituie ca PUZ – "Întocmire P.U.Z - Construire stație carburant, spălătorie, stație I.T.P. în comuna Popești, județul Iași" - beneficiar LUPU Dumitriana**, și se aplica unității teritoriale de referință delimitată pe planul de reglementari ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are limitele și vecinătățile definite în plansa de reglementari urbanistice;

U.T.R. CA - ZONĂ COMPLEX AUTO ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

**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 planșa 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

- **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.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretin in unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administrarea locala va asigura precollectarea 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 zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

- **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
- 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.



Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântani) se va asigura prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor.

Distributia apei trebuie să fie continuă.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

Salubritate – generalități

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

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

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

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

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

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

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

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 APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism și cu respectarea prevederilor studiului geotehnic și de stabilitate.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitată : - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire; - Legea nr. 10/1995 modificată și completată prin legea nr.177/2015 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului; - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;



- Parcaje, garaje 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 petroliere, 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 retragerilor minime prevazute in documentatia de urbanism prezentă

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:

Retras de la aliniament

- aliniament nou propus la 12,0 m față de axul drumului județean
- retragere stradală (sud) de minim 8,50m față de aliniamentul nou propus;
- retragere stradală (vest) este de minim 5,0 m de la limita terenului ;

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

- retragere laterală (nord) de 3,0 m de la limita terenului;
- retragere laterală (est) de 3,0 m de la limita terenul.

Amplasarea constructiilor pe aceeași parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealaturate de 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 și stingere a incendiilor.

Se admit construcții cuplate, parțial cuplate la calcan și construcții înșiruite.

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 importanței si destinatiei constructiei.

Rețeaua 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

Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet prin racordarea la rețelele existente, conform avizelor deținătorilor de rețele.

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



Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societății de furnizare de utilități, dacă legea nu dispune altfel.

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

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea cu respectare următoarelor condiții minime:

- deschidere la stradă de minim 9,0m
- suprafață parcelă de minim 240,0mp

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

Spatiile verzi si plantate:

Suprafața plantată propusă :

- U.T.R. CA de 20,00% din suprafața terenului studiat;

Imprejmuirile:

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu soclu de 0,30m sau fără soclu, de maxim 1,8 m sau se pot realiza din piese de mobilier urban sau gard viu

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,50 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietăților.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, băncuțe, panouri publicitare, etc.)

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

CAPITOLUL III- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11.UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață măsurată de **6 846,00 mp**.

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

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

Întrucât nu se dorește diferențierea funcțională a zonei, amplasamentul se va constitui într-o singură

Unitate Teritorială de Referință:

UTR CA – ZONĂ COMPLEX AUTO SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL IV-PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- stații de carburanți
- service auto
- stație I.T.P.
- spalatorie auto
- vulcanizare
- show-room
- spații administrative



- depozitare
- locuințe de serviciu
- spații comerciale
- alimentație publică
- spații de cazare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITJONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

- orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizări admise sau la utilizări admise cu condiționări.

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

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

4.1. Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila 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.

4.2. Se permite reparcelarea amplasamentului studiat.

4.3. In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permit amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc) și cu respectare următoarelor condiții minime:

- deschidere la stradă de minim 9,0m
- suprafață parcelă de minim 240,0mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform alinierilor si a retragerilor stabilite in planșa de regulament U2.

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

- retragere stradală (sud) de minim 8,50m față de aliniamentul nou propus;
- retragere stradală (vest) este de minim 5,0 m de la limita terenului ;
- aliniament nou propus la 12,0 m față de axul drumului județean

*Retragerile vor fi respectate conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE – U2

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

6.1. retragere laterală (nord) de 3,0 m de la limita terenului

6.2. retragere laterală (est) de 3,0 m de la limita terenul.

*Retragerile vor fi respectate conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE – U2

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

7.1. Distanțele între clădirile nealaturate de 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 și stingere a incendiilor.

7.2. Se admit construcții cuplate sau parțial cuplate la calcan.

7.3. Se admit construcții înșiruite.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu ușurință de pe **drumul de exploatare** și apoi pe calea de circulație stabilite prin prezenta documentație.

8.2. Poziția și conformația căilor de circulație pot diferi la faza de DTAC, în funcție de soluția stabilită după realizarea studiilor necesare întocmirii proiectului de drum.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Locurile de parcare vor fi realizate în interiorul proprietății, în afara domeniului public.

9.2. Locurile de parcare se vor calcula conform reglementărilor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

10.1. Înălțimea la atic/streașină a cladirilor va fi cea prevăzută în Planul de Regulament pentru:

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ va fi de 13,50 m de la cota terenului natural cea mai înaltă din zona construită până la atic/streașină;

- ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ va fi de 2,80 m de la cota terenului natural cea mai înaltă din zona construită până la atic/streașină;

10.2. Înălțimea se va măsura până la atic/streașină de la cota cea mai înaltă a terenului natural din zona construită.

10.3. Regimul maxim admis:

- U.T.R. CA - P+3E

10.4. Numărul de niveluri subterane se va stabili la faza de D.T.A.C. în funcție de concluziile studiului geotehnic, dacă va fi cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet prin racordarea la rețelele existente, conform avizelor deținătorilor de rețele.

12.2. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

12.4. Pentru toate racordurile se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice,

12.5. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice/ private și dispunerea vizibilă a rețelilor (acolo unde este posibil).

12.6. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie, vor fi realizate îngropat.

12.7. Echiparea amplasamentului se poate face și prin sisteme individuale care pot asigura cerințele pentru protecția mediului și a direcției de sănătate publică.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta minimul stabilit în bilanțul teritorial propus.

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



ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu soclu de 0,30m sau fără soclu, de maxim 1,8 m sau se pot realiza din piese de mobilier urban sau gard viu.

14.2. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu.

14.3. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sarmei ghimpate.

14.4. Se admite lipsa parțială sau totală a împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi pentru:

- U.T.R. CA = 30%;

15.2 Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de către Consiliul Local Popești.

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

16.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi pentru:

- U.T.R.3 CA : 1,2 ADC/mp_{teren}

16.2. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de către Consiliul Local Popești.

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

17.1. Orice modificare a PUZ - ului se face prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local Popești.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune Unitatea Teritorială de Referință –

UTR CA – ZONĂ COMPLEX AUTO ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



Întocmit,
Șef proiect,
arh. urb. Chiriță Marian- Jan.

CATRE PRIMARIA COMUNEI POPESTI
DIRECTIA DE URBANISM

INFORMAREA POPULAȚIEI – TABEL VECINI

Lucrare: ELABORARE P.U.Z. – **CONSTRUIRE STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUD. IASI**

Amplasament : **jud. Iași, localitatea Popesti, inscris in CF nr. 61726, număr cadastral 61726,**

Beneficiar: [REDACTED]

- Vecinătățile terenului nr.cad. **61726**,

	VECINI ADIACENȚI AMPLASAMENTULUI
N	- drum proprietate privată – persoana fizica – Pavel Gh. Constantin
E	- drum proprietate publică – drum de exploatare – interes local Administrator Primaria Comunei [REDACTED]
V	- proprietatea privata persoane fizice , NC 61727
S	- drum proprietate publică – drum judetean – interes judetean NC 60537 Administrator DJADP Iasi

Subsemanta, [REDACTED], cu domiciliul în jud. Iasi, localitatea Popesti, [REDACTED]
proprietara pe imobilul in suprafata de 6 846,0mp, declar pe propria raspundere ca lista facuta cu
proprietarii parcelelor vecine de pe toate laturile terenului care a generat PUZ-ul, este corecta.

Data 10.08.2026

Semnatura [REDACTED]

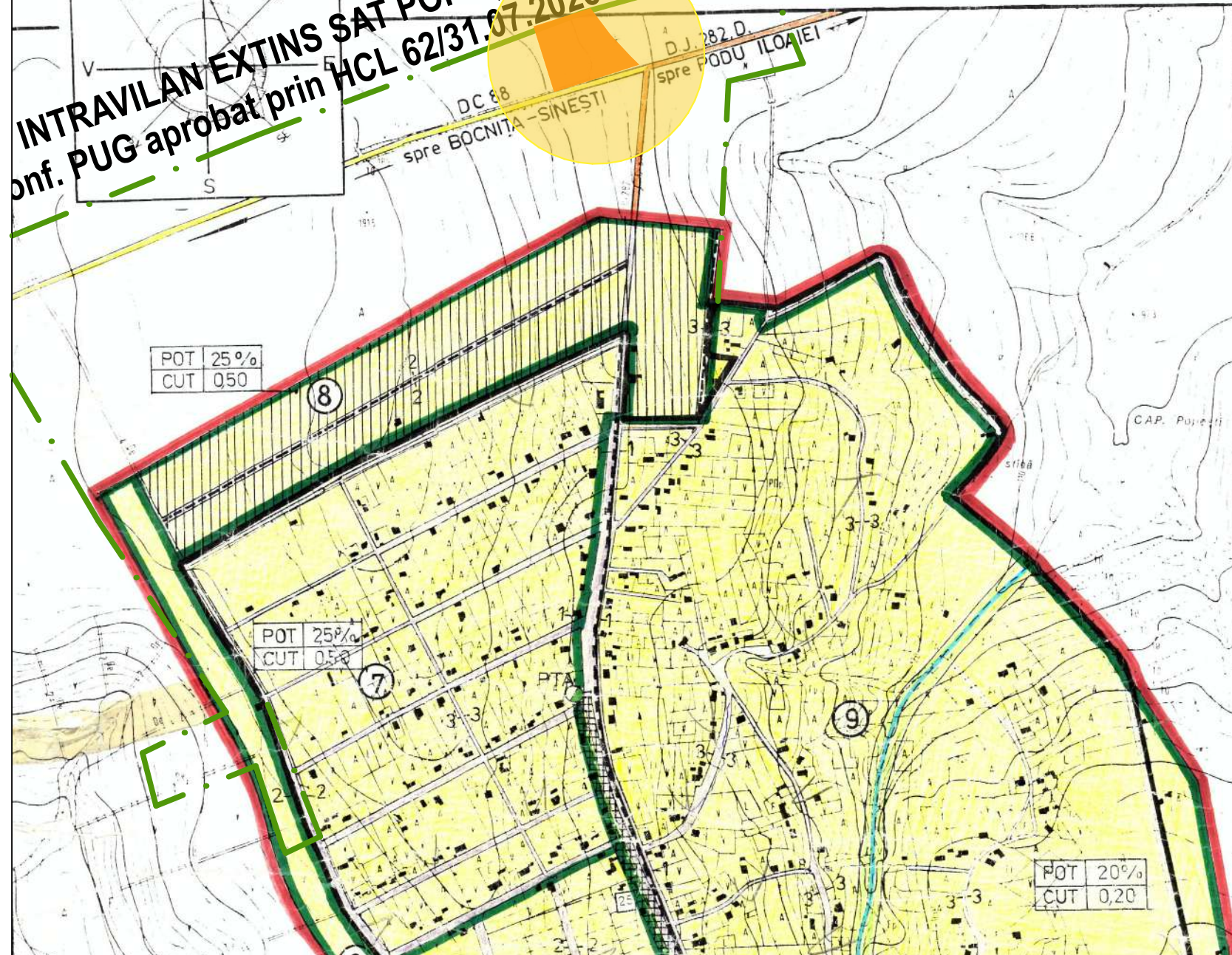
ANUNT PUBLIC

(Denumirea beneficiarului) _____ titular al PUD/PUZ/Program _____ PUZ-
CONSTRUIRE STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL
IASI _____ amplasat in: jud. IASI, localitatea POPESTI, _____,
anunta publicul interesat asupra **deciziei etapei de incadrare – proiectul de plan/program nu are efecte semnificative
asupra mediului, nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

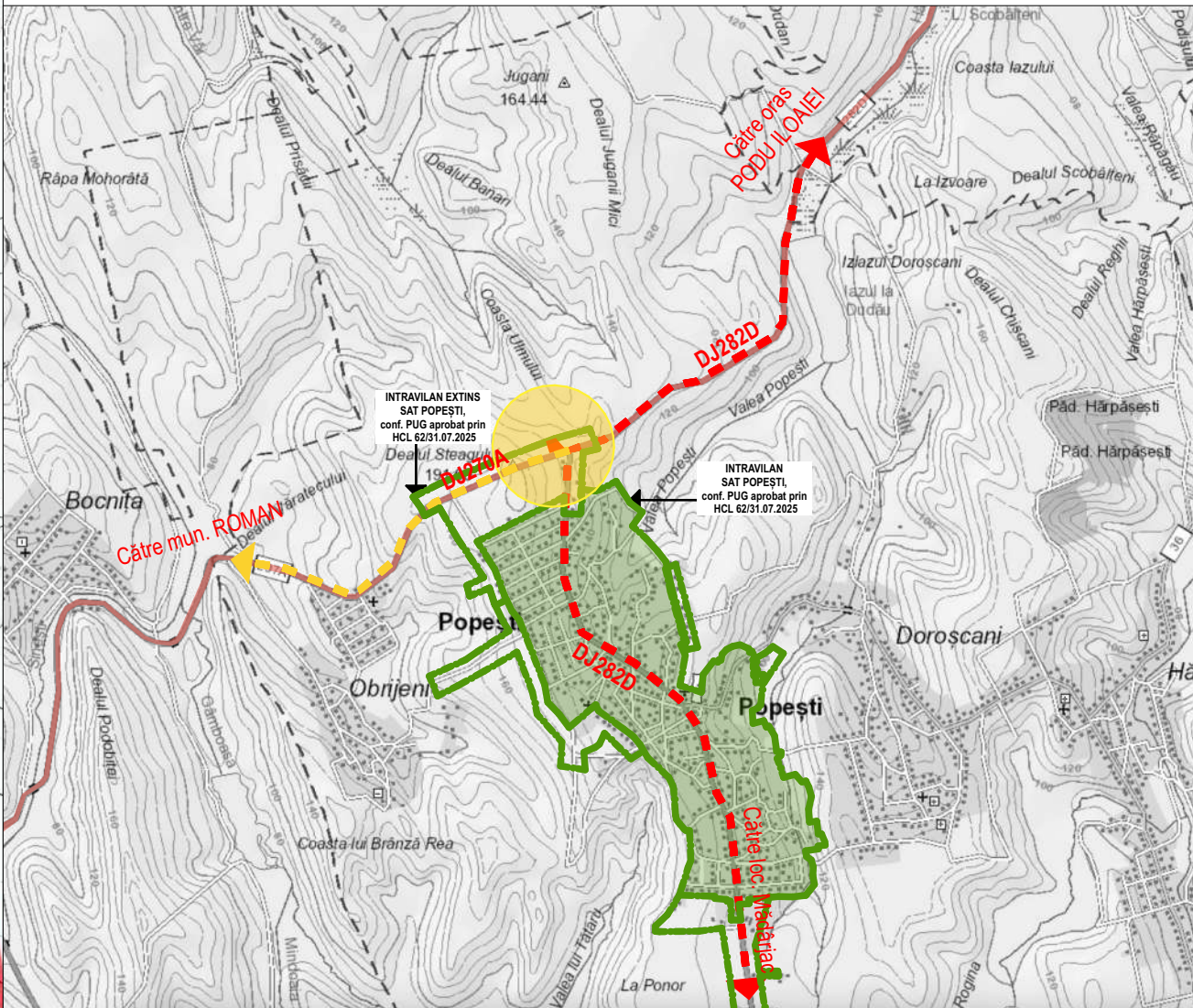
Observatiile publicului cu privire la decizia etapei de incadrare se primesc la sediul ANMAP - DJM Iasi – calea
Chisinaului, nr. 43, în zilele de luni-joi (orele 8.00-16.30) și vineri (orele 8.00-14.00), în termen de 10 zile calendaristice de
la publicarea anuntului.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

INTRAVILAN EXTINS SAT POPEȘTI
conf. PUG aprobat prin HCL 62/31.07.2025



„PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IASI”



extras din P.U.G. Comuna POPEȘTI, sat POPEȘTI

extras din Google MAPS

LEGENDĂ

ZONIFICARE

Limite

- Limita intravilanului existent
- Limita intravilanului propus
- Limita zonei centrale

Zonificare funcțională

- Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Zona instituțiilor publice, servicii
- Zonă unități industriale, depozitare
- Zonă unități agricole
- Spații plantate, agrement, sport
- Teren agricol în intravilan
- Zonă gospodărie comunală/cimitire
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Ape

Zone de protecție/interdicție

- Zone de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu
- Zone protejate pe baza normelor sanitare
- Interdicție temporară de construire (până la realizarea unui P.U.Z.)

ECHIPARE EDILITARĂ

Existent Propus

- Alimentare cu apă
- Captări de apă subterană
- Alimentare cu energie electrică
- Linie electrică aeriană 20 kv
- Post de transformare aerian
- Telecomunicații
- Centrală telefonică manuală
- Centrală telefonică automată

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Limită U.T.R.
- Număr U.T.R.

Amplasamentul este:
- parțial extravilan
- parțial intravilan

Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Comunei Popești, nr. 15/25.03.2025 sunt valabile reglementările stabilite conform PUG aprobat prin HCL nr.21/20.04.2020: - nu există reglementări urbanistice.

◀ - - - ▶ Circulații majore din zonă

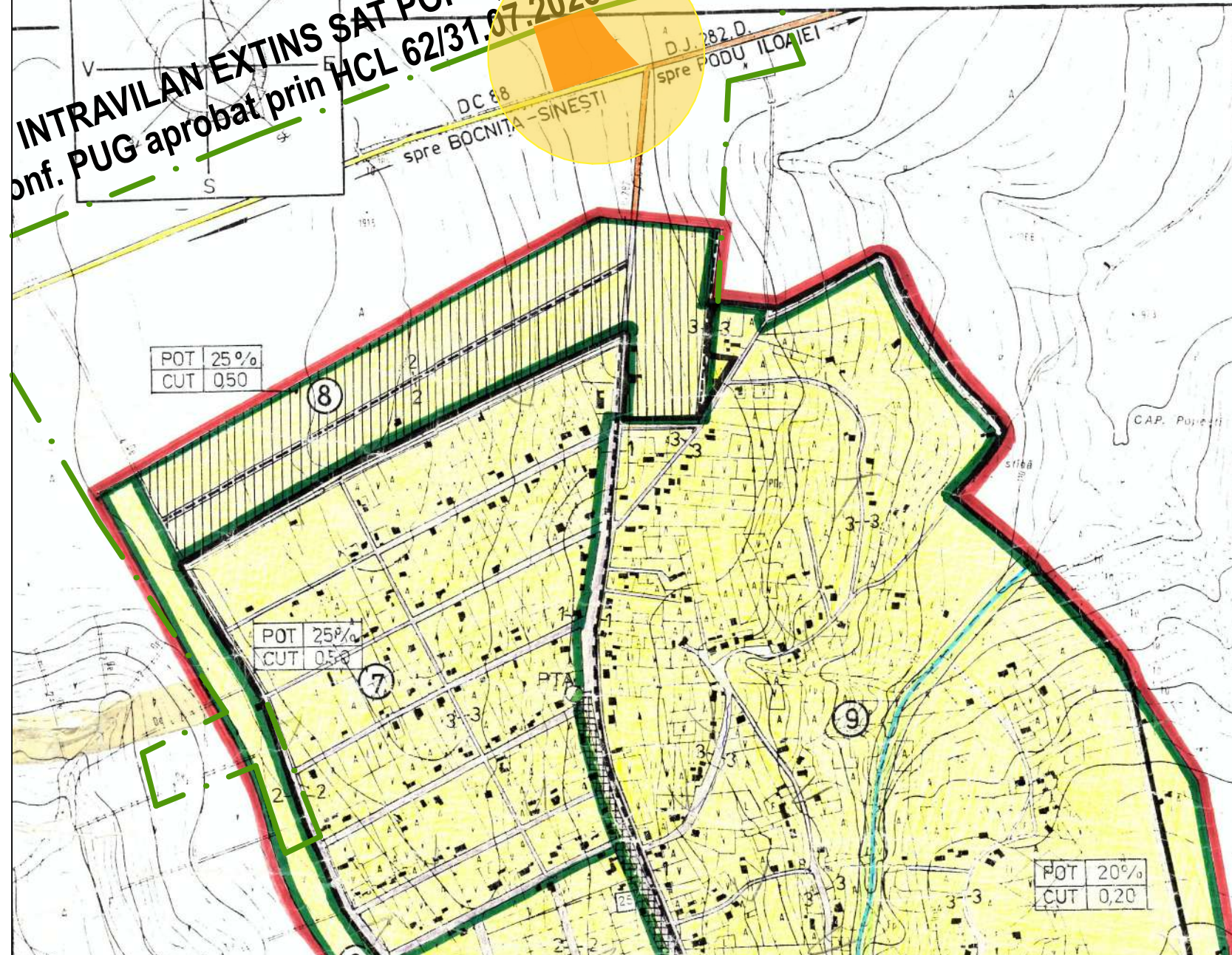
● Zonă studiată

■ TEREN STUDIAT

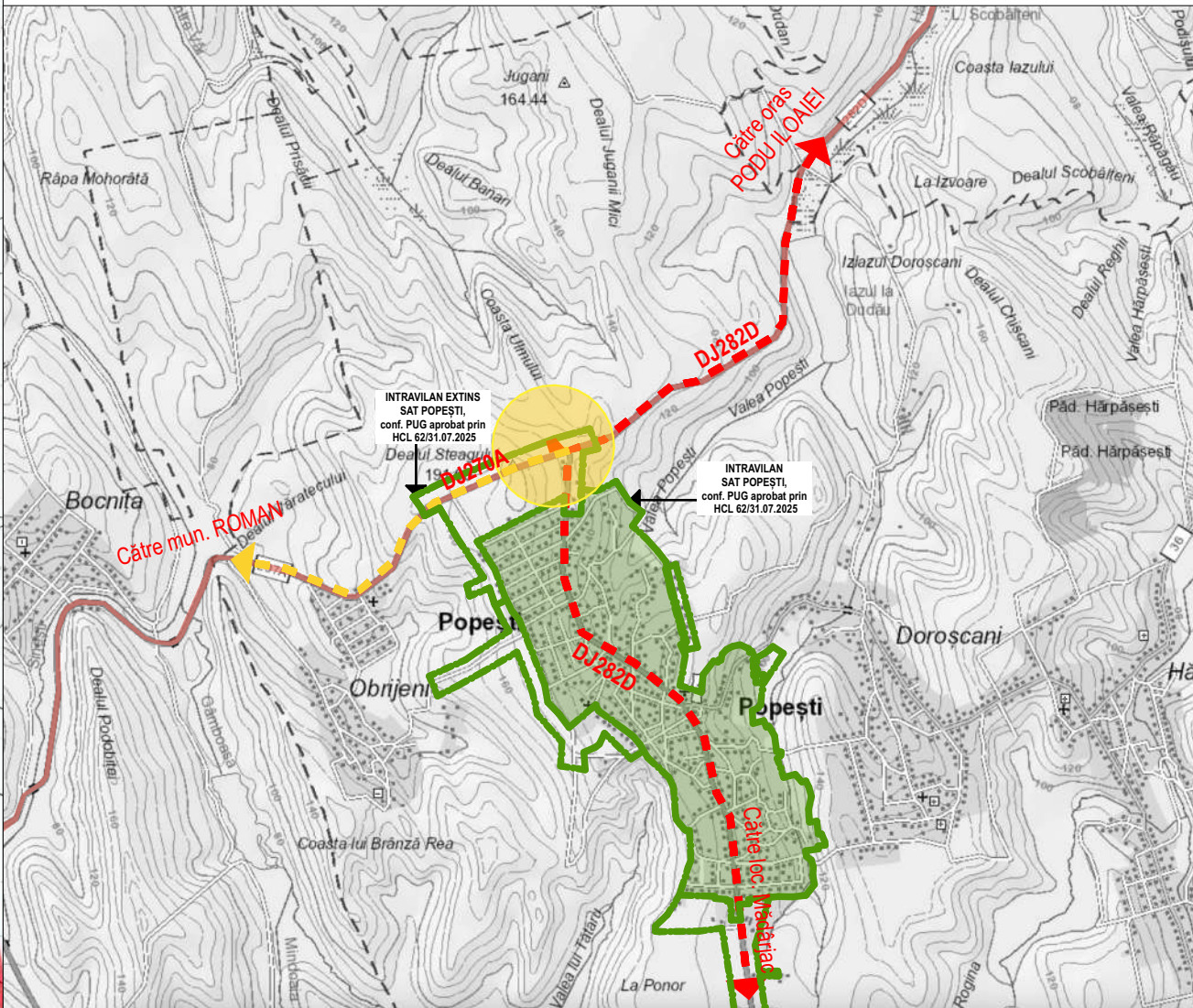
Verificator/Expert:	Nume:	Semnatura:	Cerința:	Referat nr.:	, data:
	Birou individual de arhitectura CHIRITA MARIAN JAN			Beneficiar:	Proiect nr.: 1111/2024
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlul proiectului: PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IASI	Faza: P.U.Z.
Șef proiect	Arh. Chiriță M.J.			COMUNA POPEȘTI, SAT POPEȘTI JUD. IASI, NC 61726	
Proiectat	Arh. Chiriță M.J.		Data: 12/2024	Titlul planșei: INCADRARE IN TERITOARIU-PUG DETALIU	Planșa: U0
Desenat	Arh. Chiriță M.J.				

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

INTRAVILAN EXTINS SAT POPEȘTI
conf. PUG aprobat prin HCL 62/31.07.2025



„PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IASI”



extras din P.U.G. Comuna POPEȘTI, sat POPEȘTI

extras din Google MAPS

LEGENDĂ

ZONIFICARE

Limite

- Limita intravilanului existent
- Limita intravilanului propus
- Limita zonei centrale

Zonificare funcțională

- Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Zona instituțiilor publice, servicii
- Zonă unități industriale, depozitare
- Zonă unități agricole
- Spații plantate, agrement, sport
- Teren agricol în intravilan
- Zonă gospodărie comunală/cimitire
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Ape

Zone de protecție/interdicție

- Zone de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu
- Zone protejate pe baza normelor sanitare
- Interdicție temporară de construire (până la realizarea unui P.U.Z.)

ECHIPARE EDILITARĂ

Existent Propus

- Alimentare cu apă
- Captări de apă subterană
- Alimentare cu energie electrică
- Linie electrică aeriană 20 kv
- Post de transformare aerian
- Telecomunicații
- Centrală telefonică manuală
- Centrală telefonică automată

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Limită U.T.R.
- Număr U.T.R.

Amplasamentul este:
- parțial extravilan
- parțial intravilan

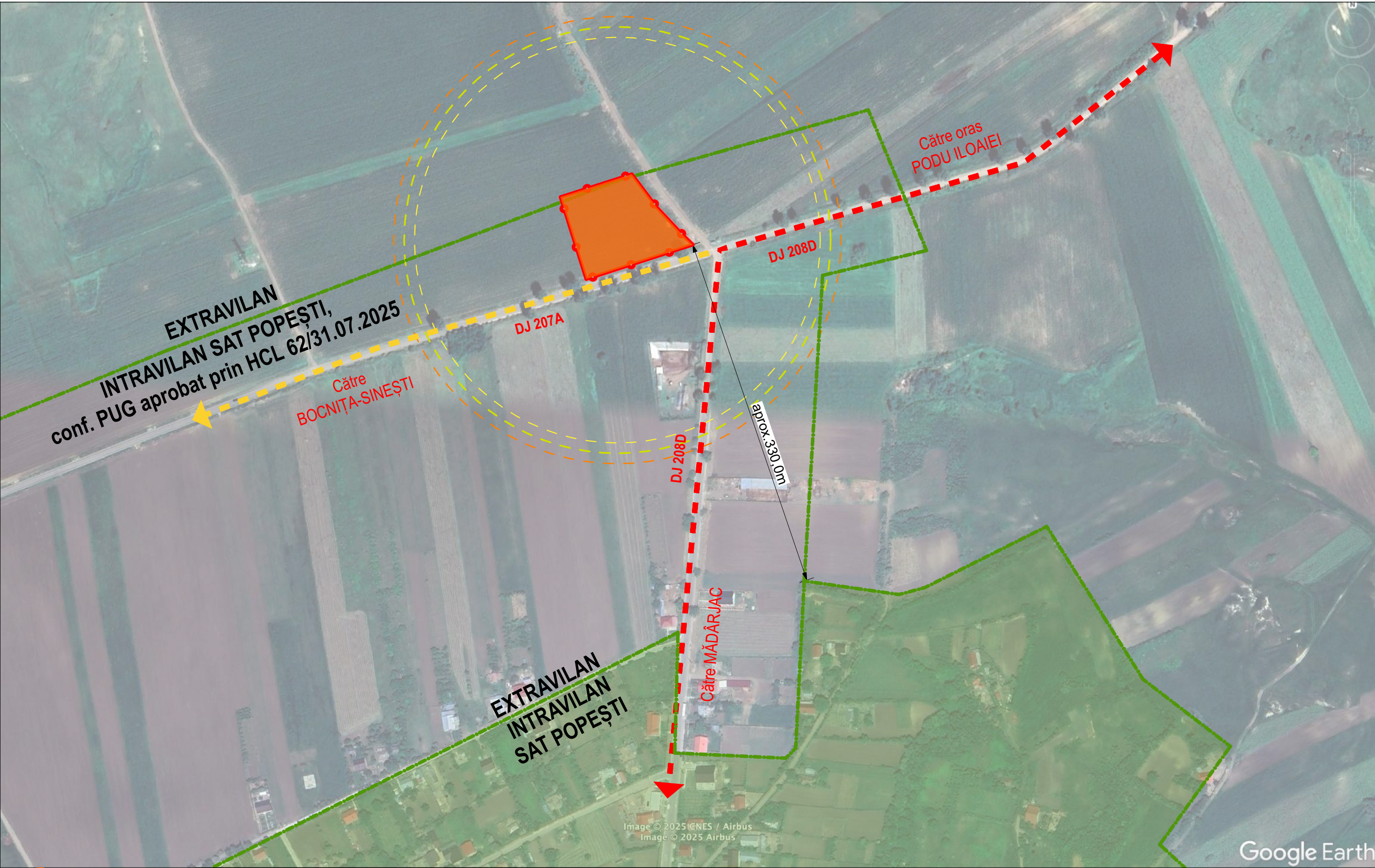
Prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Comunei Popești, nr. 15/25.03.2025 sunt valabile reglementările stabilite conform PUG aprobat prin HCL nr.21/20.04.2020: - nu există reglementări urbanistice.

Circulații majore din zonă

Zonă studiată

TEREN STUDIAT

Verificator/Expert:	Nume:	Semnatura:	Cerința:	Referat nr.:	, data:
	Birou individual de arhitectura CHIRITA MARIAN JAN			Beneficiar:	Proiect nr.: 1111/2024
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlul proiectului:	Faza:
Șef proiect	Arh. Chiriță M.J.			PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPEȘTI, JUDEȚUL IASI	P.U.Z.
Proiectat	Arh. Chiriță M.J.		Data:	Titlul planșei:	Planșa:
Desenat	Arh. Chiriță M.J.		12/2024	INCADRARE IN TERITOARIU-PUG DETALIU	U0



limita intravilan conf. PUG sat Popești Amplasament studiat Circulații	Zonă studiată		„PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL IASI”			
	REGIMUL JURIDIC		Imobil situat parțial în extravilanul UAT POPESTI și parțial în intravilanul satului POPESTI, comuna Popesti. Terenul în suprafață de 6 846,00 mp este proprietatea privată a persoanei fizice LUPU DUMITRIANA , fiind deținut prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3376/11.12.2019.			
	Verificator/Expert:		Nume:	Semnatura:	Cerința:	Referat nr.: , data:
	Birou individual de arhitectura CHIRITA MARIAN JAN					Beneficiar:
	Proiectat		Arh. Chiriță M.J.			

Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlul proiectului:	Proiect nr.:
Șef proiect	Arh. Chiriță M.J.			PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL IASI	1111/2024
Desenat	Arh. Chiriță M.J.			COMUNA POPESTI, SAT POPESTI, JUD. IASI, NC 61726	Faza: P.U.Z.
			Data: 12/2024	Titlul planșei: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Planșa: U.0.1

ZONIFICARE

Limite

- Limita intravilanului existent
- Limita intravilanului propus
- Limita zonei centrale

Zonificare funcțională

- Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Interdicție temporară de construire (până la realizarea unui FUZ)

LEGENDĂ :

	LIMITE
	LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
	LIMITA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.Z. PROPRIETATE LUPU DUMITRIAN.
	LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.

	TROITA
	PUNCT STATIE TRANSPORT IN COMUN
	ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI JUDETEAN (20,0m din ax drum)

	LIMITĂ DRUM EXISTENT
	AX DRUM EXISTENT / PROPUS
	DRUM DE PĂMÂNT
	CIRCULAȚIE AUTO EXISTENTĂ - drum asfaltat
	ACCES AUTO EXISTENT

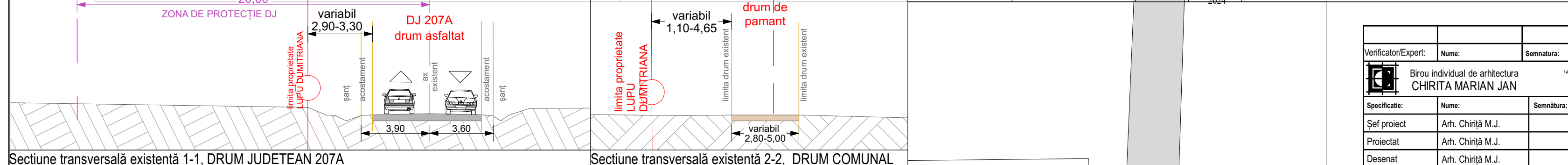
REGIMUL JURIDIC
Terenul în suprafață totală de **6 846,00 mp**, este situat parțial în extravilanul comunei Popești (205,0mp) și parțial în intravilanul satului Popești (6 641,0mp), este proprietatea privată a persoane fizice LUPU DUMITRIANA, fiind deținut prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3376/11.12.2019

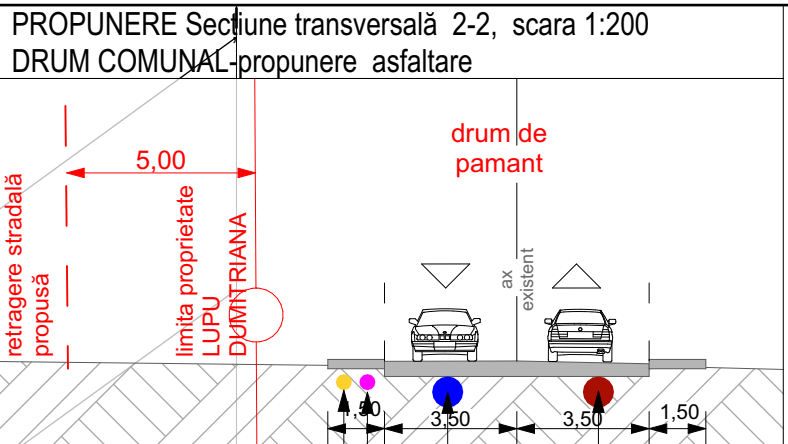
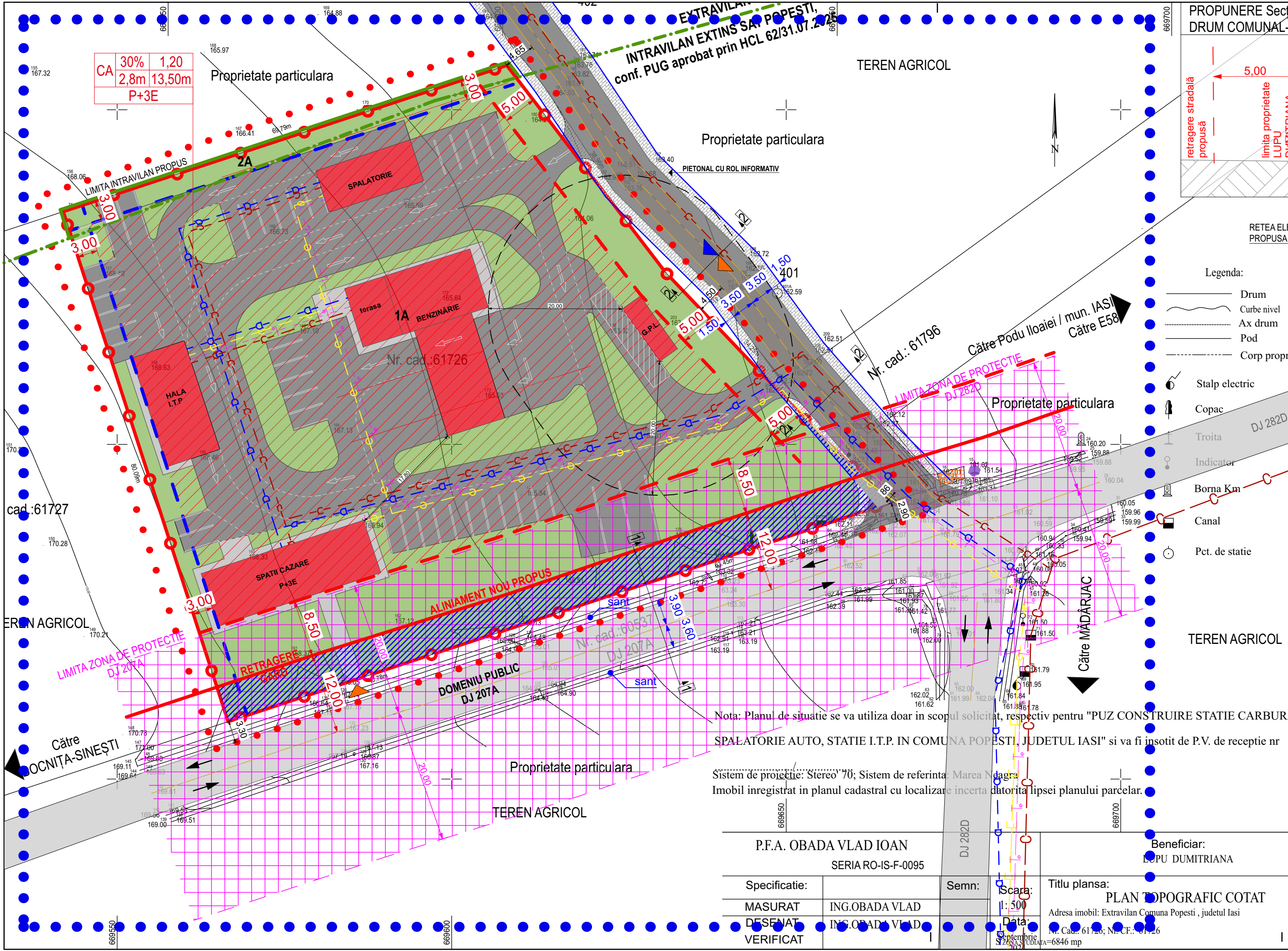
Folosința actuală: teren agricol,
Categorie de folosință: arabil

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism:

- parțial extravilan - fără reglementări
- parțial intravilan - fără reglementări

	Birou individual de arhitectura CHIRITA MARIAN JAN	/ Aut nr. 53, 24.06.2004	Beneficiar: [REDACTED]	Proiect nr.: 1111/2024
---	--	--------------------------	-------------------------------	----------------------------------





RETEA ELECTRICITATE
PROPUSA

RETEA APA
PROPUSA

RETEA CANALIZARE
PROPUSA

Legenda:

- Drum
- Curbe nivel
- Ax drum
- Pod
- Corp propri

Stalp electric

Copac

Troita

Indicator

Borna Km

Canal

Pct. de statie

TEREN AGRICOL

TEREN AGRICOL

Nota: Planul de situatie se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv pentru "PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT
SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL IASI" si va fi insotit de P.V. de receptie nr

Sistem de proiectie: Stereo 70; Sistem de referinta: Marea Neagra
Imobil inregistrat in planul cadastral cu localizare incerta datorita lipsei planului parcelar.

P.F.A. OBADA VLAD IOAN
SERIA RO-IS-F-0095

Specificatie:
MASURAT
DISENAT
VERIFICAT

ING.OBADA VLAD

ING.OBADA VLAD

Semn:

Scara:

1:500

Data:

12/2024

Titlu plansa:
PLAN TOPOGRAFIC COTAT

Adresa imobil: Extravilan Comuna Popesti, judetul Iasi
Nr. Cad.: 61726; Nr. CF.: 61726
Sistem de referinta: Marea Neagra
Sistem de proiectie: Stereo 70
Scara: 1:500
Data: 12/2024

Beneficiar:
LUPU DUMITRIANA

Verificator/Expert: Nume: Semnatura: Cerinta: Birou individual de arhitectura
CHIRITA MARIAN JAN

Specificatie: Nume: Semnatura: Scara: 1:500
Seş proiect: Arh. Chirişă M.J.
Proiectat: Ing. Filip Vasile
Desenat: Ing. Filip Vasile

Referat nr.: , data:

Beneficiar: [REDACTED]

Titlul proiectului: PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL IASI
COMUNA POPESTI, SAT POPESTI, JUDETUL IASI, NC 61726
Titlul planşei: ECHIPARE EDILITARA

Proiect nr.:
1111/2024

Faza:
P.U.Z.
Planşa:
U3

„PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL IASI”

LEGENDĂ :

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
 - LIMITA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.Z. PROPRIETATE LUPU DUMITRIANA
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA ZONĂ DE PROTECTIE DRUM JUDETEAN

- REGLEMENTĂRI**
- ALINIAMENT NOU PROPUŞ
 - RETRAGERE STRADALA PROPUŞĂ
 - RETRAGERI LATERALE ŞI POSTERIOARE PROPUSE
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUŞ

- PROPUNERE FUNCŢIONALĂ**
- SUPRAFAŢĂ ZONA EDIFICABILĂ
 - CONSTRUCŢII PROPUSE -
 - SUPRAFAŢĂ SPAŢIU LIBER INIERBAT AMENAJAT/NEAMENAJAT

- ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**
- TROITA
 - PUNCT STATIE TRANSPORT IN COMUN
 - ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI JUDETEAN (20,0m din ax drum)

- CIRCULAŢII ŞI ACCESURI**
- LIMITĂ DRUM EXISTENT
 - LIMITA DRUM PROPUŞ
 - AX DRUM EXISTENT / PROPUŞ
 - DRUM DE PĂMÂNT
 - CIRCULAŢIE AUTO EXISTENTĂ - drum asfaltat
 - CIRCULAŢIE AUTO PROPUŞĂ - drum asfaltat
 - CIRCULAŢIE PIETONALĂ PROPUŞĂ
 - ALEI/TROTUARE INTERIOARE
 - SUPRAFAŢĂ ATRIBUITĂ PROTECTIEI FATA DE DRUMUL JUDETEAN CAT SI REDIMENSIONARE DRUM (ACOLO UNDE ESTE CAZUL)

- ACCES AUTO PROPUŞ
- ACCES PIETONAL PROPUŞ

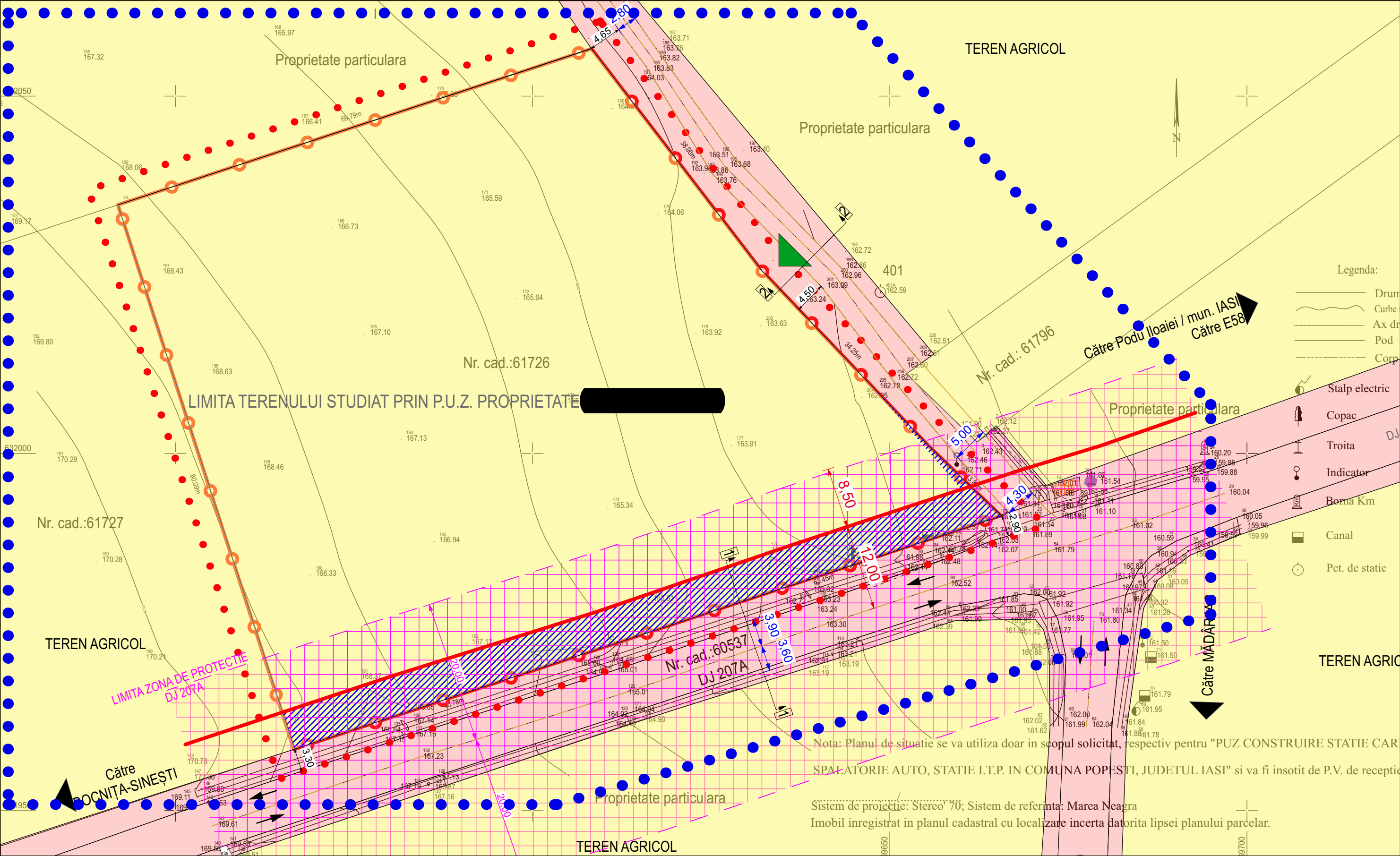
- RETELE EDILITARE**
- RETEA ELECTRICĂ EXISTENTĂ
 - RACORD RETEA ELECTRICĂ PROPUŞ
 - RETEA DE TELECOMUNICATIE EXISTENTĂ
 - RACORD RETEA DE TELECOMUNICATIE PROPUŞ
 - RACORD RETEA DE APA PROPUŞ
 - RETEA DE CANALIZARE - existenta
 - RACORD RETEA DE CANALIZARE PROPUŞ

INDICATORI URBANISTICI

EXISTENT :
- EXTRAVILAN - fără reglementări urbanistice

PROPUS : CA - ZONA COMPLEX AUTO SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		1 2	
CA	30% 1,20 2,8m 13,50m P+3E	U.T.R.	3 4
			5

- Procent de ocupare a terenului - P.O.T.
- Coefficient de utilizare a terenului - C.U.T.
- Înălţimea minimă a construcţiilor propuse de la CTN până la atic/streşină
- Înălţimea maximă a construcţiilor propuse de la CTN până la atic/streşină
- Regim de înălţime propus



LEGENDĂ :			
LIMITE			
	LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.		
	LIMITA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.Z. PROPRIETATE LUPU DUMITRIANA		
	LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.		
	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT		
	LIMITA ZONĂ DE PROTECTIE DRUM JUDETEAN		
	RETRAGERE STRADALA PROPUȘĂ		
	LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ		
	ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI JUDEȚEAN (20,0m din ax drum)		
	SUPRAFAȚĂ REDIMENSIONARE DRUM		

DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA / LUNGIMEA LUCRĂRII
Modernizare drum de acces	Interes local	aprox 90m / 765,0mp
Rețea electrică	Interes local	25,0m
Rețea de telecomunicații	Interes local	25,0m
Rețea de gaz	Interes local	nu este cazul
Rețea de apă	Interes local	100,0m
Rețea de canalizare	Interes local	100,0m

TIPURI DE PROPRIETATE			
	TEREN PROPRIETATE PRIVATA		
	TEREN PROPRIETATE PUBLICA CIRCULATIE AUTO/PIETONALA		

„ PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL IASI”						
Verificator/Expert:	Nume:	Semnatura:	Cerința:	Referat nr.:	, data:	
	Birou individual de arhitectura CHIRITA MARIAN JAN			Beneficiar:		Proiect nr.: 1111/2024
Specificatie:	Nume:	Semnătura:	Scara:	Titlul proiectului: PUZ CONSTRUIRE STATIE CARBURANT SPALATORIE AUTO, STATIE I.T.P. IN COMUNA POPESTI, JUDETUL IASI		Faza:
Șef proiect	Arh. Chiriță M.J.		1:500	COMUNA POPESTI, SAT POPESTI JUD. IASI, NC 61726		P.U.Z.
Proiectat	Arh. Chiriță M.J.		Data:	Titlul planșei: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		Planșa:
Desenat	Arh. Chiriță M.J.		12/2024			U4