

Catre,
Primaria Comunei Ciurea

In atentia: Serviciul de Urbanism

Subsemnata **PRUNA NICOLETA**, domiciliata in. comuna **Barlad**, Bd. **Primaverii**, nr. **17**, bl. **G7**, sc. **F**, et. **2**, ap. **74**, judetul **Vaslui**, identificata cu C.I. seria **VS**, nr. **923335**, email **secretariat@cad-on.ro**, tel. **0720322366**, prin prezenta, solicit consultarea publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism referitor la documentatia:

"INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE FUNCTIUNE PUZ APROBAT CONFORM HCL 148/16.11.2017 SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONE DE LOCUINTE P+M/1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

pentru imobil situat in **Comuna Ciurea, Sat Ciurea, DJ 248 C, judetul Iasi**, nr. cadastral **61509**, Cartea Funciara **61509**, conform Certificatului de Urbanism nr. **49** din **25.02.2025**.

Va multumesc!

Data

05.06.2026

Semnatura



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61509 Ciurea

Nr. cerere	131894
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212200932



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Ciurea, Loc. Ciurea, Intravilan conf. PUZ

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61509	Din acte: 2.417 Masurata: 2.984	Teren imprejmuit; Imobilul este partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
93612 / 24/06/2015		
Act Notarial nr. cvc aut sub nr 1029, din 23/06/2015 emis de Berariu Cosmina Georgiana;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRUNA NICOLETA, bun propriu	A1
912 / 05/01/2018		
Act Administrativ nr. 148, din 16/11/2017 emis de CONSILIUL LOCAL CIUREA; Act Administrativ nr. 45, din 04/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI CIUREA;		
B10	Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale: - trecerea imobilului din extravilan comuna Ciurea in intravilan conform PUZ sat Ciurea, comuna Ciurea	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

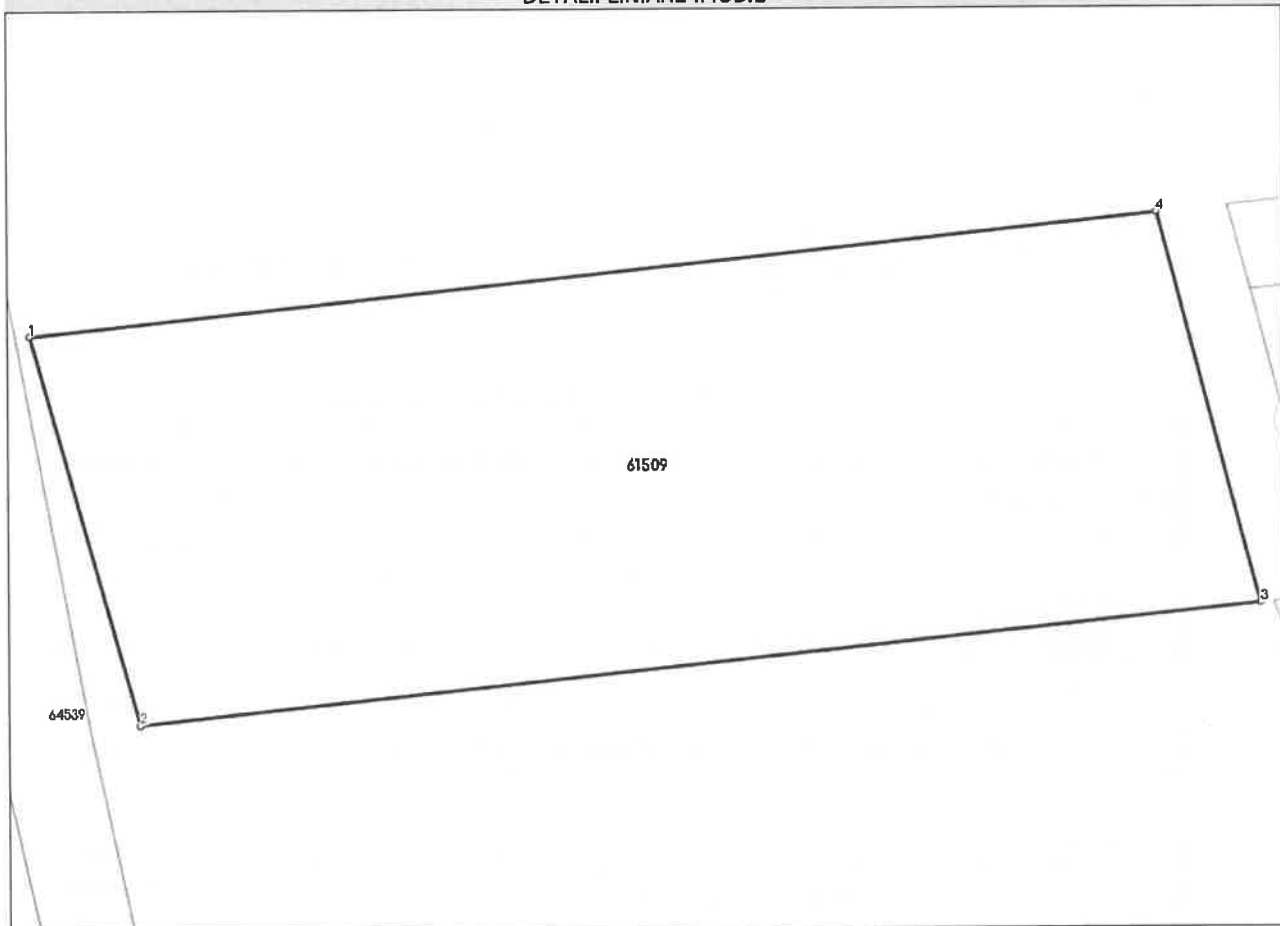
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61509	Din acte: 2.417 Masurata: 2.984	Imobilul este partial imprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.984	43	1155/16	-	intravilan conf. PUZ

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	32.903
2	3	91.73
3	4	32.829
4	1	92.197

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

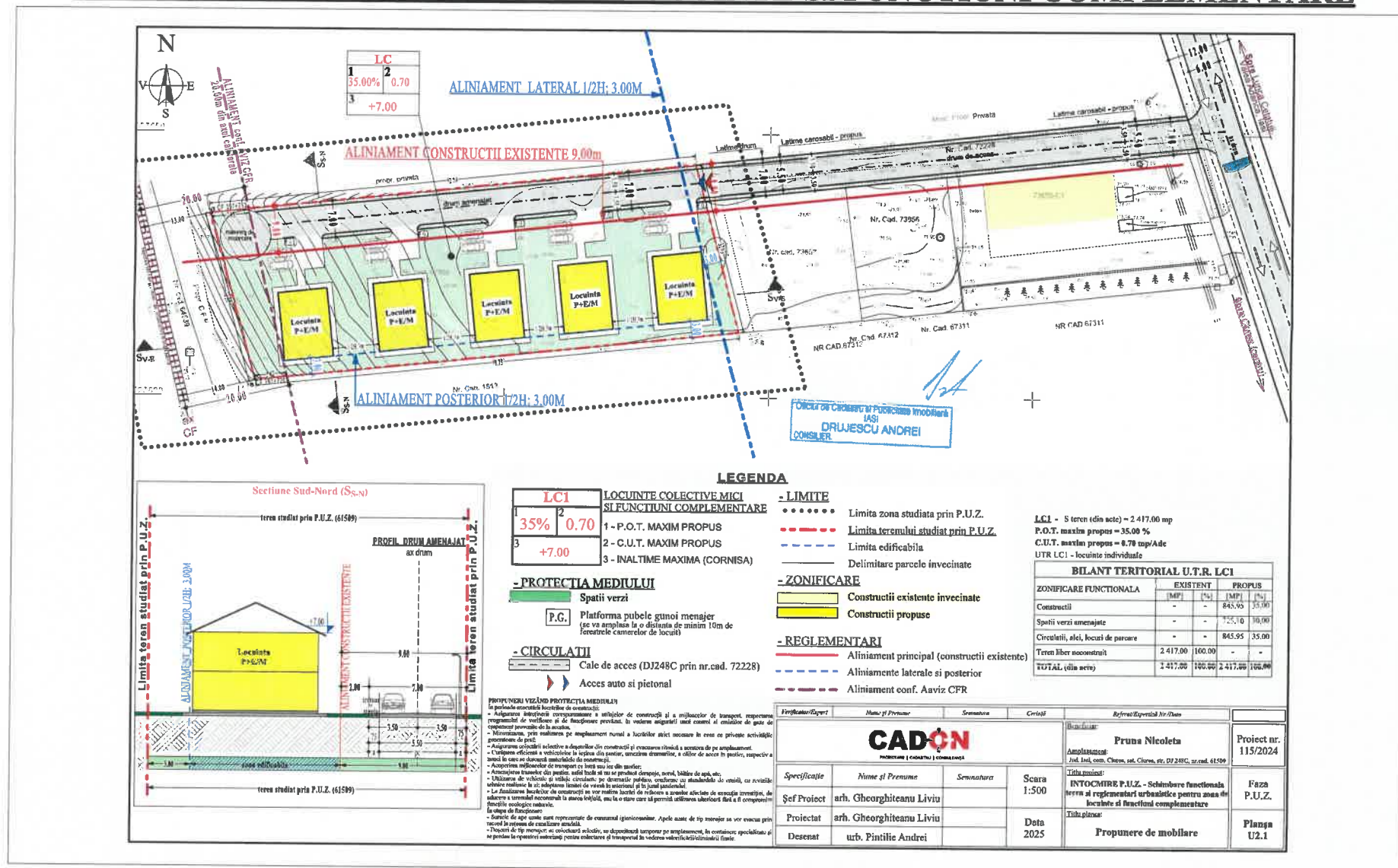
04/06/2026, 13:27

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PRIMARIA COMUNEI CIUREA

ANUNT DE INFORMARE A PUBLICULUI IN LEGATURA CU INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - SCHIMBARE FUNCTIONALA TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



U.T.R. LC1 - zona locuinte individuale

ARGUMENTARE:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Ciurea, actualmente, terenul este situat in intravilanul localitatii. Zona amplasamentului studiat este compusa din constructii cu functiunea de locuinte individuale, anexe gospodaresti si functiuni asociate functiunii de locuire. Prin prezenta documentatie de urbanism se urmareste reglementarea terenului in vederea construirii unei locuinte individuale.

INITIATORI: PERSOANA FIZICA

PUBLICUL ESTE RUGAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 05.06.2026 - 30.06.2026 (25 ZILE CALENDARISTICE) OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z.

Responsabilitatea informarii si consultarii revine PRIMARIEI COMUNEI CIUREA prin SERVICIUL DE URBANISM.

Adresa: Localitatea Ciurea, strada Merilor, nr.468, judetul Iasi, cod postal 707080

Telefon: 0232 296 260; 0374 091 508 (fax)

Raspunsurile la observatiile trimise vor fi publicate de catre Directia de Urbanism pe pagina de internet a primariei si va fi prezentat publicului timp de 25 de zile de la incheierea perioadei de consultare a publicului, la sediul propriu din strada Merilor, nr.468, din Localitatea Ciurea, judetul Iasi.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- ETAPA PREGATITOARE - ANUNT IN INTENTIE ELABORARE

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE

Metoda de informare: <https://comunaciurea.ro/>

Perioada: 25 zile calendaristice de la data publicarii

PRIMARIA COMUNEI CIUREA
ANUNT DE INFORMARE A PUBLICULUI IN LEGATURA CU INTENTIA DE
ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - SCHIMBARE FUNCTIONALA TEREN SI REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



U.T.R. LC1 - zona locuinte individuale

ARGUMENTARE:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Ciurea, actualmente, terenul este situat in intravilanul localitatii. Zona amplasamentului studiat este compusa din constructii cu functiunea de locuinte individuale, anexe gospodaresti si functiuni asociate functiunii de locuire. Prin prezenta documentatie de urbanism se urmareste reglementarea terenului in vederea construirii unei locuinte individuale.

INITIATORI: PERSOANA FIZICA

PUBLICUL ESTE RUGAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 05.06.2026 - 30.06.2026 (25 ZILE CALENDARISTICE) OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z.

Responsabilitatea informarii si consultarii revine PRIMARIEI COMUNEI CIUREA prin **SERVICIUL DE URBANISM**.

Adresa: Localitatea Ciurea, strada Merilor, nr.468, judetul Iasi, cod postal 707080
 Telefon: 0232 296 260; 0374 091 508 (fax)

Raspunsurile la observatiile trimise vor fi publicate de catre Directia de Urbanism pe pagina de internet a primariei si va fi prezentat publicului timp de 25 de zile de la inchiderea perioadei de consultare a publicului, la sediul propriu din strada Merilor, nr.468, din Localitatea Ciurea, Judetul Iasi.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- ETAPA PREGATITOARE - ANUNT IN INTENTIE ELABORARE
 - ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE

Metoda de informare: <http://comunaciurea.ro/>
 Perioada: 25 zile calendaristice de la data publicarii



ROMÂNIA
Județul IASI.
COMUNA CIUREA.
Nr.73 din 08/01/2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 49 din 25/02/2025

În scopul:
INTOCMIRE PUZ-SCHIMBARE FUNCTIUNE PUZ APROBAT CONFORM HCL 148/16/11/2017 SI REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU ZONE DE LOCUINTE P+M /1E SI FUNCTIUNI COMPLETARE

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾PRUNA NICOLETA.....
cu domiciliul²⁾ /sediul în județul VASLUI....., municipiul/orașul/comuna BARLAD....., satul, sectorul,
cod poștal, str. Bdul Primaverii nr. ..17., bl. ..G7., sc. ..F..., et., ap. ...74..., telefon/fax, e-mail, înregistrată
la Nr.73 din 08/01/2025..... ,

Pentru imobilul x□— teren și/sau construcții —, situat în județulIASI.....,
municipiul/orașul/comunaCIUREA....., satul.....CIUREA.....,
sectorul....., cod poștal, str. Dj 248C nr. .., bl., sc., et., ap.,
sau identificat prin³⁾ .nr.cad 61509

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr..514/2015, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea
Consiliului Județean/Local nr.148/16/11/2017 ,

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,
cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1.REGIMUL JURIDIC:

1. Situatia terenului in intravilan sau in afara acestuia;

Imobilul in suprafata de 2984,00 mp este situat in intravilanul satului Ciurea, comuna Ciurea, judetul Iasi

2.Natura proprietatii sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciara pentru informare, eliberat
la cerere de catre biroul de cadastru si publicitate imobiliara;

Drept de proprietate-1029/23/06/2015 conform extrasului de carte funciara pentru informare
nr.272008/23/12/2024 Accesul la parcela se va face din drum public cu intrare in drum privat 72228

3.Servitutile care greveaza asupra imobilului, dreptul de premtiune, zona de utilitate publica;
Nu sunt sarcini conform extras de carte funciara pentru informare nr. 272008/23/12/2024

4.Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si /sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora,
dupa caz.

Imobilul nu este inscris in Lista Monumentelor Istorice

2. REGIMUL ECONOMIC :

1.Folosinta actuala a terenului: arabil teren neconstruit

Folosinta propusa a terenului:curti constuctii

2. Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a terenului aprobate;

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: subzonele se compun in principal din locuinte cu maxim
p+1/m..

3.Reglementari ale administratie publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului;
Conform HCL 135/19/12/2024- ZONA B RANG V.

4.Alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul

Terenul în suprafața de 2984,00 mp, se afla într-o zonă cu clădiri cu regim de înălțime p/p+m- funcțiuni complementare admise puz actual: servicii de agrement. condițiile de construire pe această zonă în regulamentul local de urbanism aferent puz aprobat prin HCL nr.148/16/11/2017, regimul de actualizare, modificare sau detașare a documentațiilor de urbanism planul urbanistic zonal cu regulamentul de urbanism aferent va fi elaborat pe baza avizului de oportunitate aprobat de primarul comunei ciurea, conform prevederilor art. 32, aliniatul (2), (3), (4) din legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor ordinului ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/n/16 august 2000 privind metodologia de elaborare și conținutul cadru a unui puz, a prevederilor legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, - art. 47 și a normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 - art. 18. conform art. 47 alin. (5) din legea nr. 350/2001, prin planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic, arhitectural, reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (cut), procentul de ocupare a terenului (pot), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise". puz-ul va trata și: organizarea circulației și acceselor, asigurarea cu utilități edilitare (extinderi de rețele, bransamente/ racorduri), spații verzi amenajate; locuri de parcare - minim 1 loc de parcare/apartament și locuri de parcare pentru spații cu altă destinație, dimensionate conform prevederilor ordinului nr. 172 din 01.02.2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "normativ pentru proiectarea parcajelor, indicative np 24-2022". în conformitate cu prevederile art. 46, alin. 7. din legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, cut-ul nu poate avea valoare mai mare de .90. în secțiunea 6. art.18, alin (5) din normele metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, se prevede că în cadrul puz -ului să fie tratată "b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul puz, cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico - edilitare "plansa de reglementări urbanistice va conține și soluțiile de colectare a gunoierului. aprobarea documentației de urbanism - puz, presupune informarea și consultarea publicului conform procedurii stabilite de legislația în vigoare, prin anunțuri pe pagina de internet a primăriei ciurea, precum și notificări către proprietarii de imobile învecinate, conform anexei la prezentul certificat de urbanism. în urma notificărilor făcute, dacă apar nemulțumiri din partea proprietarilor imobilelor învecinate, documentația de urbanism întocmită și avizată dezbateri în condițiile comisiei legii va fi înaintată, împreună cu obiecțiunile primite în urma informării și consultării publicului, spre tehnica de urbanism și ulterior în consiliul local, care va delibera în condițiile legii. dacă obiecțiunile primite în urma informării și consultării publicului sunt justificate, documentația de urbanism poate să primească aviz negativ din partea comisiei tehnice de urbanism și totodată să fie respinsă de către consiliul local al prezentului certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru: elaborare plan urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate parcare, pentru construire locuințe verticale, de locuințe racorduri/bransamente, împrejmuire,

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru / întrucât:

SCHIMBARE FUNCȚIUNE PUZ APROBAT CONFORM HCL 148/16/11/2017 SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONE DE LOCUINTE P+M /1E SI FUNCȚIUNI COMPLETARE

⁽⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa) denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente - în aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / nelncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. în aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. în vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. în aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. în urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă

☐ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☒ Plan situație vizat OCPI

☒ Proces verbal trasare

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

☐

☐

(copie)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

☐ Aviz Drumuri Județene...

☒ Apele Române

☒ Aviz SNCFR IASI

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ Studiu energii alternative

☒ Studiu geotehnic și de stabilitate la AF1 (se vor atașa poze din momentul forării la teren)

☐ Expertiza tehnică

☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

☐ f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

taxa RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității
Administrației publice emittente
PRIMAR CATALIN LUPU
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar general
MONICA HUTANU
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect șef
CONSILIER ELENA-CATALINA DOROBAT
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**Conducătorul autorității
Administrației publice emitente^{*)},**
.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef^{**)}**
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

^{*)} Se completează, după caz:

- Consiliul județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

^{**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere}

^{***)} Se completează, după caz :

- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.

^{****)} Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

DUPLICAT



Notar Public Cosmina - Georgiana Vieru
Sediu: localitatea Lunca Cetățuii, bl. 55, sc. C, parter, ap. 14, comuna Ciurea, județul Iași
Tel/Fax: 0232 235 169 E-mail: buccosminavieru@yahoo.com

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:-----

1. DODAN MARIUS PETRIȘOR, CNP 1810616375535, domiciliat în sat Lunca Cetățuii, str. Bisericii nr. 5, bl. 60, tr. 2, et. 2, ap. 10, comuna Ciurea, județul Iași și DODAN ELENA, CNP 2850429375499, domiciliată în sat Lunca Cetățuii, str. Arinului nr. 18, comuna Ciurea, județul Iași, sofi, având regimul matrimonial al comunității legale, *în calitate de vânzători* și-----

2. PRUNĂ NICOLETA, CNP 2881207375474, *necăsătorită*, domiciliată în mun. Bîrlad, str. Vasile Pârvan nr. 11, bl. Z4, sc. B, et. 7, ap. 25, județul Vaslui, *în calitate de cumpărătoare*, s-a încheiat prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:-----

Noi, DODAN MARIUS PETRIȘOR și DODAN ELENA, vindem domnișoarei PRUNĂ NICOLETA dreptul nostru de proprietate asupra imobilului situat pe raza comunei Ciurea, județul Iași, compus din:-----

➤ terenul cu suprafața totală de 1.816 m.p., amplasată după cum urmează:-----
- 122 m.p., categoria de folosință „arabil”, în intravilanul (conform P.U.G.) satului Ciurea, comuna Ciurea, județul Iași, parcela 1A;-----

- 1.194 m.p., categoria de folosință „arabil”, în extravilanul comunei Ciurea, județul Iași, parcela 2A, cu vecinii: la nord – Moșt. Acasandrei, la vest – HCA 1161, la sud – Bejan Ioan și la est – nr. cad. 62519 și nr. cad. 62520, *imobil identificat cu nr. cadastral 62521, înscris în Cartea funciară nr. 62521 a comunei Ciurea, județul Iași.*-----

➤ terenul cu suprafața de 2.417 m.p. din acte - respectiv 2.984 m.p. real măsurat, categoria de folosință „arabil”, amplasat în parcela 1A, situat în extravilanul comunei Ciurea, județul Iași, având vecinii: la nord – moșt Acasandrei, la vest – propr. C.F.R., la sud – Bejan V. Ioan și la Est – HCA 1161, *imobil identificat cu nr. cadastral 61509, înscris în Cartea funciară nr. 61509 a comunei Ciurea, județul Iași.*-----

➤ terenul în suprafață totală de 324 m.p. – real măsurat (respectiv 891 m.p. suprafața din acte), reprezentând CALE DE ACCES, categoria de folosință „arabil”, amplasat în parcela 1A, situată în intravilanul (conform P.U.G.) satului Ciurea, comuna Ciurea, județul Iași, având vecinii: la nord – Moșt. Acasandrei, la vest – nr. cad. 62521 (lot. 3), la sud - nr. cad. 62520 (lot. 2) și la est – șos. Iași - Ciurea, *imobil identificat cu nr. cadastral 62519, înscris în Cartea funciară nr. 62519 a comunei Ciurea, județul Iași.*-----

Amplasamentul, delimitările și vecinii se evidențiază la acest moment în documentația cadastrală vizată de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAȘI, cu numărul 48136/23.06.2010.-----

Imobilul a intrat în proprietatea vânzătorilor, ca bun comun, prin cumpărare de la numita Buzatu Elena, în baza contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 79/23.01.2012 și nr. 1118/21.09.2011 (calea de acces) la BNP Cosmina-Georgiana Vieru din loc. Lunca Cetățuii, comuna Ciurea, jud. Iași, aceasta, la rândul său, dobândindu-l prin cumpărare de la numitul Buzatu Silviu-Lucian, în baza contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 693/14.09.2010 la sediul secundar al BNP Cheptine Andi-Claudiu din sat Lunca Cetățuii, bl. 55, sc. C, parter, ap. 3/1, comuna Ciurea, județul Iași, acesta, la rândul său dobândindu-l prin cumpărare de la numitul Buzatu Ion, în baza contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 511/13.08.2011 la același birou notarial, inițial dobândit prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 25656/2002, eliberat de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor a județului Iași.-----

Noi, DODAN MARIUS PETRIȘOR și DODAN ELENA, vânzători, declarăm pe răspundere personală sub sancțiunea legii penale române, privind falsul în declarații, că imobilul ce se vinde nu este scos din circuitul civil în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod și nici nu sunt întrunite condițiile legale care să permită exproprierea imobilului sau a unor părți ale acestuia în viitor, nu este grevat cu niciun drept în favoarea vreunui tert, drepturi cum sunt cele de ipotecă, servituti, drepturi de preferință, preemțiune și prim refuz sau alte drepturi reale de folosință sau sarcini, terenul este închiriat, arendat, nu există pretenții de restituire sau reîmproprietărire din partea vreunor persoane, autorități legale sau centrale cu privire la acest teren, nefind cunoscute motive care ar putea justifica asemenea pretenții și nu există niciun litigiu judiciar sau extrajudiciar cu privire la teren sau la hotarele acestuia, nu este inclus în lista monumentelor istorice, nu este grevat de niciun dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul vreunui contract de comodat sau închiriere, nu a mai fost înstrăinat niciunei persoane, sub nicio formă sau modalitate, nu a fost adus aport la capitalul social al unei societăți comerciale, asociații, fundații sau societate civilă cu sau fără personalitate juridică, nu s-a încheiat nici un pact de preferință cu privire la acesta, în afară de antecontractul încheiat cu numita cumpărătoare și autentificat sub numărul 108/27.01.2015 la BIN Cosmina-Georgiana Berariu, cu sediul în loc. Lunca Cetățuii, comuna Ciurea, jud. Iași, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară nr. 92400/22.06.2015, nr. 92401/22.06.2015 și nr. 92402/22.06.2015 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Biroul de Carte Funciară Iași și nu are datorii către stat așa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală nr. 6231/22.06.2015 eliberat de Primaria comunei Ciurea, județul Iași și garantăm pe cumpărătoare de orice evicțiune și vicii s-ar ivi în legătură cu bunul transmis, în conformitate cu art. 1695 și urm. Noul Cod Civil.

De asemenea, noi, DODAN MARIUS PETRIȘOR și DODAN ELENA, în calitate de vânzători, declarăm pe răspundere personală sub sancțiunea legii penale române, privind falsul în declarații, că am efectuat toate formalitățile legale pentru obținerea tuturor avizelor necesare în vederea vânzării terenului situat în extravilan, conform dispozițiilor Legii nr. 17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului inclusiv a dispozițiilor art. 3 și a celor referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune, privind terenul cu suprafața de 1.194 m.p., situat în extravilanul comunei Ciurea, județul Iași, așa cum rezultă din: oferta de vânzare din data de 28.01.2015 afișată la Primăria comunei Ciurea, județul Iași, Avizul specific favorabil nr. 187/24.03.2015 eliberat de Ministerul Culturii-Direcția pentru Cultură a județului Iași, Adeverința nr. 4/04.03.2015 eliberată de Primăria comunei Ciurea, județul Iași în care se certifică parcurgerea tuturor etapelor procedurale privind exercitarea dreptului de preemțiune privind oferta de vânzare înregistrată la Primăria comunei Ciurea, județul Iași sub nr. 04/28.01.2015, ca urmare a faptului că în termenul legal nu a fost depusă nicio comunicare de acceptare a ofertei de vânzare din partea unui preemtor, iar terenul susmenționat este liber la vânzare, din care rezultă că vânzarea a devenit liberă, avizul favorabil nr. Tz-5347/11.06.2015 eliberat de Ministerul Apărării Naționale, dat ca răspuns la cererea înaintată de către vânzători și privind terenul cu suprafața de 2.417 m.p. din acte - respectiv 2.984 m.p. real măsurat, situat în extravilanul comunei Ciurea, județul Iași, așa cum rezultă din: oferta de vânzare din data de 22.01.2015 afișată la Primăria comunei Ciurea, județul Iași, Avizul specific favorabil nr. 8/12.01.2015 eliberat de Ministerul Culturii-Direcția pentru Cultură a județului Iași, Adeverința nr. 3/23.02.2015 eliberată de Primăria comunei Ciurea, județul Iași în care se certifică parcurgerea tuturor etapelor procedurale privind exercitarea dreptului de preemțiune privind oferta de vânzare înregistrată la Primăria comunei Ciurea, județul Iași sub nr. 3/22.01.2015, ca urmare a faptului că în termenul legal nu a fost depusă nicio comunicare de acceptare a ofertei de vânzare din partea unui preemtor, iar terenul susmenționat este liber la vânzare, din care rezultă că vânzarea a devenit liberă, avizul favorabil nr. Tz-5348/11.06.2015 eliberat de Ministerul Apărării Naționale, dat ca răspuns la cererea înaintată de către vânzători.

Garanția contra evicțiunii reprezintă obligația legală a vânzătorilor de a o garanta pe cumpărătoare, precum și pe orice dobânditor subsecvent, împotriva oricăror tulburări de fapt și/sau drept care ar proveni fie din partea lor, fie din partea unui terț, în acest din urmă caz cauza tulburării trebuind să fie anterioară încheierii contractului de vânzare și să nu fi fost cunoscută de către cumpărătoare.

Garanția contra viciilor lucrului vândut reprezintă obligația legală a vânzătorilor de a asigura utila folosință a bunului transmis, cu condiția ca lipsa, deficiența sau defectul să fie ascuns, grav și existent la data contractării.

Prețul declarat de părți este de 10.000 EURO (zecemiiuro), sumă pe care noi, DODAN MARIUS PETRIȘOR și DODAN ELENA, în calitate de vânzători, am primit-o integral de la cumpărătoare, la data de 27.01.2015 cu ocazia perfectării antecontractului de vânzare autentificat sub numărul 108/27.01.2015 la BIN Cosmina-Georgiana Berariu, cu sediul în loc. Lunca Cetățuii, comuna Ciurea, jud. Iași.

Cumpărătoarea intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra imobilului cumpărat, începând de astăzi, data autentificării prezentului contract.

Eu, PRUNĂ NICOLETA, am cumpărat de la soții DODAN MARIUS PETRIȘOR și DODAN ELENA, imobilul descris mai sus, în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu care sunt de acord, cu prețul de 10.000 EURO (zecemiiuro), fără dobândă, sumă pe care eu, cumpărătoarea, am achitat-o vânzătorilor, în numerar, la data de 27.01.2015 cu ocazia perfectării antecontractului de vânzare autentificat sub numărul 108/27.01.2015 la BIN Cosmina-Georgiana Berariu, cu sediul în loc. Lunca Cetățuii, comuna Ciurea, jud. Iași.

Noi, părțile contractante, declarăm ca ni s-au adus la cunoștință obligațiile prevăzute de lege – art. 1690 și art. 1719 și urm. Noul Cod Civil – în sarcina cumpărătoarei, precum și obligațiile prevăzute de lege – art. 1672 și urm. Noul Cod Civil – în sarcina vânzătorilor, și anume: *obligațiile vânzătorilor*:

1. Să transmită proprietatea bunului sau, după caz, dreptului vândut.
2. Să predea bunul.
3. Să o garanteze pe cumpărătoare contra evicțiunii și viciilor bunului.

Obligațiile cumpărătoarei:

1. De a prelua bunul cumpărat.
2. De a plăti prețul vânzării, precum și de obligația prevăzută de art. 1690 Noul Cod Civil de a verifica starea bunului imediat după preluare, iar în situația în care se constată existența unor vicii aparente să îi informeze fără întârziere pe vânzători despre acestea.

Totodată, declarăm că am înțeles pe deplin semnificația acestor obligații.

Cunosc situația juridică și proveniența imobilului, am luat cunoștință de declarația vânzătorilor precum că imobilul nu este grevat de sarcini și nu formează obiectul vreunui litigiu, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară nr. 92400/22.06.2015, nr. 92401/22.06.2015 și nr. 92402/22.06.2015 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Biroul de Carte Funciară Iași, știu că imobilul a fost stăpânit de vânzători în mod continuu, public și netulburați, cu titlu de proprietari până în prezent.

Eu, cumpărătoarea, declar că mi s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul fiscal de a depune o declarație privind achiziția bunului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află acesta, în termen de 30 de zile de la data dobândirii sale.

Totodată, eu, PRUNĂ NICOLETA, în calitate de cumpărătoare, declar sub sancțiunea legii penale române, privind falsul în declarații, că sunt necăsătorită și că imobilul cumpărat de la soții DODAN MARIUS PETRIȘOR și DODAN ELENA, în calitate de vânzători, cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, va avea regimul juridic de bun propriu.

Noi, părțile contractante, declarăm că am fost informați de către notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

Noi, părțile contractante, declarăm că nu ne încadrăm în niciunul din cazurile de incapacitate de a vinde sau de a cumpăra prevăzute de art. 1654 și 1655 Noul Cod Civil.

Noi, părțile contractante, am citit conținutul actului de vânzare, suntem de acord cu el, consimțim la autentificare întrucât exprimă voința noastră, nu mai avem nici un fel de pretenții cu privire la imobilul vândut și prețul convenit de noi prin bună înțelegere, conform art. 1660 și 1665 Noul Cod Civil.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile art. 9 din Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, ale art. 1660 și 1665 Noul Cod Civil cu privire la seriozitatea prețului, cunoaștem consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale și ne asumăm răspunderea pentru aceste consecințe. De asemenea am luat cunoștință și despre obligația notarului public ce a întocmit prezentul contract de vânzare de a cere, din oficiu, înscrierea la biroul de carte funciară competent, a imobilului ce face obiectul prezentului act, conform art. 35 alin.1 din Legea nr. 7/1996 cu modificările ulterioare.

Noi, DODAN MARIUS PETRIȘOR și DODAN ELENA, vânzători, consimțim la întabularea în Cartea funciară a comunei Ciurea, județul Iași a dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătoarei, ca bun propriu.

Cheltuielile pentru efectuarea actului și tariful pentru întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra bunului dobândit prin prezentul act au fost suportate de cumpărătoare, conform art. 1666 Noul Cod Civil, iar impozitul pe venitul realizat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal prevăzut de art. 77¹ alineatul 1 din Codul fiscal a fost achitat de vânzători.

Taxarea s-a făcut la prețul declarat de părți, respectiv la suma de 10.000 Euro (zece mii euro), echivalentul a 44.830 lei (patruzeci și patru mii opt sute treizeci lei), la cursul B.N.R. de 1 euro = 4,4830 lei, ținând cont și de valoarea de expertiză stabilită de Societatea Experților Tehnici Iași.

Noi, părțile din contract, declarăm că am citit actul și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră neviciată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art. 326 Noul Cod Penal).

Tehnoredactat la Birou Individual Notarial COSMINA – GEORGIANA BERARIU, din localitatea Lunca Cetățuiei, bl. 55, sc. C, parter, ap. 3/1, comuna Ciurea, județul Iași, astăzi, data autentificării, într-un singur exemplar original și un număr de șase duplicate, din care două exemplare s-au eliberat părților, trei exemplare pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Biroul de Carte Funciară Iași și un exemplar pentru arhiva notarială.

VÂNZĂTORI,

DODAN MARIUS PETRIȘOR

DODAN ELENA

CUMPĂRĂTOARE,

PRUNĂ NICOLETA

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial Cosmina - Georgiana Berariu

Licență de funcționare nr. 2904/2547/16.12.2013

SEDIU: LOCALITATEA LUNCA CETĂȚUII, BL. 55,

SC. C, PARTER, AP. 3/1, COM. CIUREA, JUD. IAȘI

Operator de date cu caracter personal nr. 19091

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1029
Anul 2015 luna IUNIE ziua 23

În fața mea, COSMINA - GEORGIANA BERARIU, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. DODAN MARIUS PETRIȘOR, CNP 1810616375535, domiciliat în sat Lunca Cetățuii, str. Bisericii nr. 5, bl. 60, tr. 2, et. 2, ap. 10, comuna Ciurea, județul Iași, identificat cu CI seria MX nr. 976718/13.05.2011 eliberată de SPCLEP Iași, în nume propriu, -----

2. DODAN ELENA, CNP 2850429375499, domiciliată în sat Lunca Cetățuii, str. Arinului nr. 18, comuna Ciurea, județul Iași, identificată cu CI seria MZ nr. 328574/30.09.2014 eliberată de SPCLEP Iași, în nume propriu, -----

3. PRUNĂ NICOLETA, CNP 2881207375474, domiciliată în mun. Bîrlad, str. Vasile Pârvan nr. 11, bl. Z4, sc. B, et. 7, ap. 25, județul Vaslui, identificată cu CI seria VS nr. 614095/15.11.2013 eliberată de SPCLEP Bîrlad, în nume propriu -----

care, după citirea în întregime a prezentului act, au declarat că au înțeles conținutul acestuia și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea înscrisului și au semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul redus în baza art. 12, alin. 6, secțiunea a2-a din O.M.J. nr. 46/C din 06.01.2011 de 325 lei + 78 lei T.V.A cu bon fiscal nr. 6/2015

S-a încasat impozit 2 % în sumă de 897 lei (448,5 lei x2), cu chitanțele nr. 0002195-0002196/2015

S-a achitat tariful de 180 lei, cu chitanța nr. 0114179/2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.3.2

NOTAR PUBLIC,
COSMINA – GEORGIANA BERARIU

Prezentul DUPLICAT

s-a întocmit în 02 (două) exemplare,
de BERARIU COSMINA-GEORGIANA, notar public,
astăzi, data autentificării actului, are aceeași
forță probantă ca originalul și constituie
titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
BERARIU COSMINA-GEORGIANA



ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP 2881207375474

P9F3S

Numero/Nome/Last name

PRUNĂ

Prenom/Prenom/First name

NICOLETA

Getâtenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc. nasterie/Lieu de naissance/Place of birth
Lieu: US M. 50

Jud.VS Mun.Bârlad

Domiciliu/Adresse/Address:

Jud.VS Mun.Bârlad

Bd.Primăverii nr.17 bl.G7 sc.F et.2 ap.74

Emissã de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Bârlad

Valabilitate/Validite/Validity
26.05.19-07.12.2029

751  VS

IDROUPRUNA<<NICOLETA<<<<<<<<<<<<<<<<

VS923335<2R0U8812072F291207323754742



COMUNA CIUREA
JUDEȚUL IAȘI



Satul Ciurea, comuna Ciurea, județul Iași

Fax- 0232/296170; Telefon- 0232/296260

www.comunaciurea.ro

Nr.12865 din 08.09.2025

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Către,

DOAMNA PRUNA NICOLETA

Cu domiciliul în bd. Primaverii nr.17, G7, sc.F, et.2, ap. 74, județul Vaslui

Analizând documentația tehnică prezentată de dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare din O.U. nr.7 /02.02.2011,

Acordă pentru lucrarea: "Elaborare P.U.Z. +R.L.U pentru schimbare funcționala teren și reglementări urbanistice pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare."

AVIZ DE OPORTUNITATE

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației PUZ "Elaborare P.U.Z. +R.L.U pentru schimbare funcționala teren și reglementări urbanistice pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare" în satul Ciurea, comuna Ciurea, județul Iași prin care se dorește construirea pe amplasament a unor clădiri tip locuință individuală în regim de înălțime P+1E/M.

Obiectul P.U.Z îl constituie schimbarea funcțională a terenului și stabilirea parametrilor urbanistici în vederea construirii pe teren a unei clădiri cu regim de înălțime maxim P+1E/M, în zona de locuințe și funcțiuni complementare. Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialul de dezvoltare urbanistic al zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Zona studiată se află în partea de nord-sud a municipiului Iași. Suprafața studiată se învecinează:

-la nord- 9 m fata de terenul proprietate privata

-la vest- 20 m fata de axul caii ferate

-la est- 3 m fata de terenul proprietate privata

-la sud- 3m fata de terenul proprietate privata

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

Principala cale de comunicatie este DJ 248C.

Zona studiata are in componenta terenuri avand categoria de folosinta curti constructii si arabil.

Zona studiata dispune de retele centralizate de alimentare cu apa si canalizare langa amplasament. Exista retele de alimentare cu energie electrica langa amplasament. Zona studiata nu dispune de retea de alimentare cu gaze naturale langa amplasament.

Din analiza factorilor de mediu si cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea functiunilor propuse.

Pe amplasamentul studiat se propune un singur UTR-locuinte individuale

Regimul de inaltime va fi de P+1E/M.

Valoarea POT va fi de maxim 35%.

Valoarea CUT va fi de maxim 0,70 mp/ADC

Regimul de aliniere lateral si posterior al constructiilor la nivelul solului a fost stabilit la:

-jumătate din înălțimea la cornisă(1/2H) dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate din partea de Sud a terenului (posterior).

-jumătate din înălțimea la cornisă (1/2H) dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate din partea de Est a terenului(lateral dreapta).

-numai puțin de 20,00 față de axa caii ferate

În prezent terenul este în intravilan.Prin PUZ se propune stabilirea parametrilor urbanistici.

Lucrarea are ca scop asigurarea condițiilor favorabile în vederea aprobării documentației PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare precum și cu cele aprobate PRIN Ordinul 2701/2010 a Ministerului dezvoltării regionale și turismului.

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

Beneficiarul lucrării: PRUNA NICOLETA.

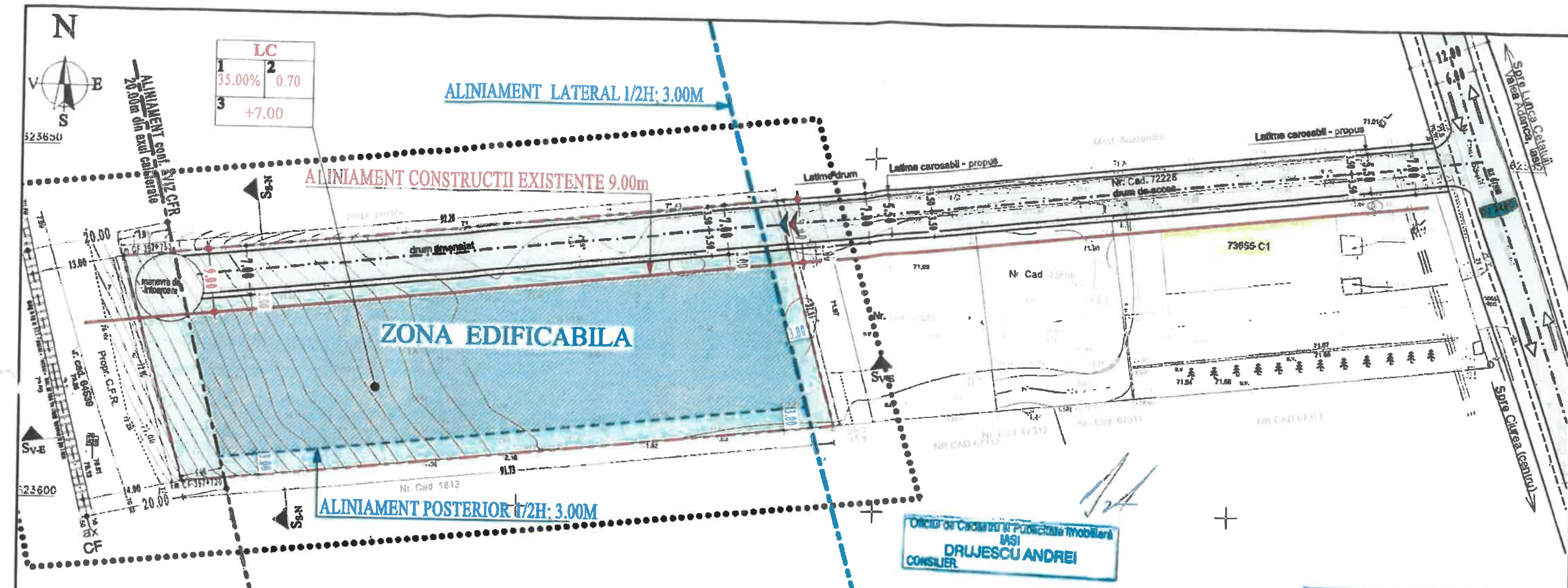
Certificat de Urbanism nr: 49 din 25.02.2025.

Proiectant: S.C. CADLINE STUDIO SRL : arh.Gheorghieanu Liviu .



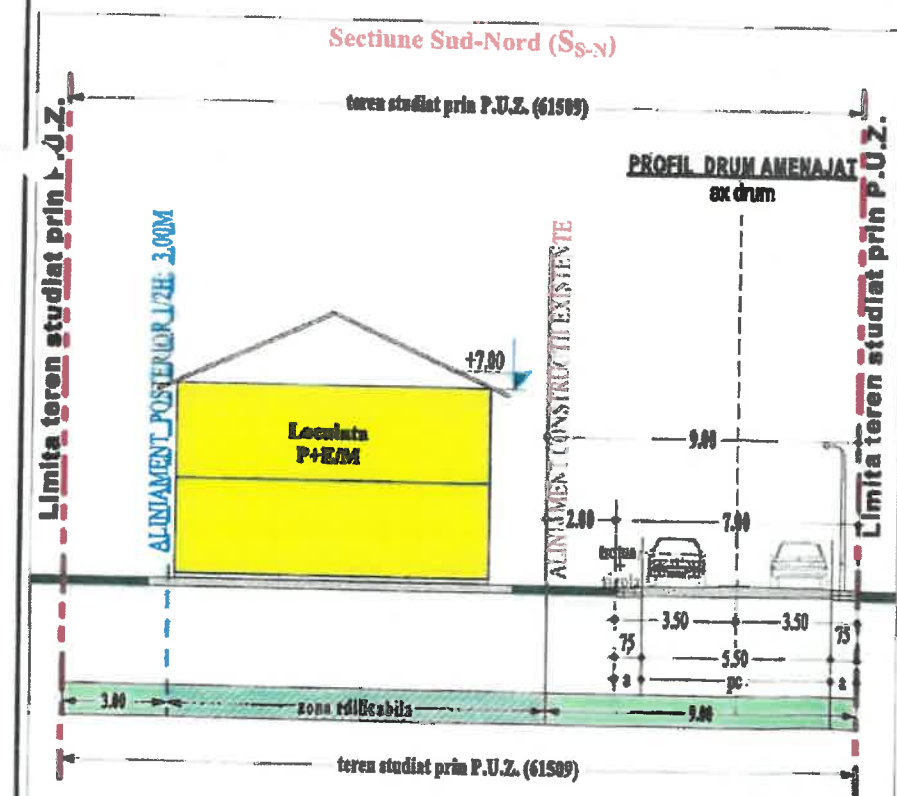
CONSILIER URBANISM,

CATALINA DOROBAT



DRUJESCU ANDREI
CONSILIER

PRIMĂRIA COMUNEI CIUREA
ANEXĂ LA AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 12865 din 08.09.2025



LEGENDA

LC1		LOCUINTE COLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
1	35%	1 - P.O.T. MAXIM PROPUSS
2	0.70	2 - C.U.T. MAXIM PROPUSS
3	+7.00	3 - INALTIME MAXIMA (CORNISA)

- PROTECTIA MEDIULUI

- Spatii verzi
- P.G. Platforma pubele gunoi menajer (se va amplasa la o distanta de minim 10m de ferestrele camerelor de locuit)

- CIRCULATII

- Cale de acces (DJ248C prin nr.cad. 72228)
- Acces auto si pietonal

- LIMITE

- Limita zona studiata prin P.U.Z.
- Limita terenului studiat prin P.U.Z.
- Limita edificabila
- Delimitare parcele invecinate

- ZONIFICARE

- Constructii existente invecinate
- Zona edificabila

- REGLEMENTARI

- Aliniament principal (constructii existente)
- Aliniamente laterale si posterior
- Aliniament conf. Aazif CFR

LC1 - S teren (din acte) = 2 417.00 mp
P.O.T. maxima propus = 35.00 %
C.U.T. maxima propus = 0.70 mp/Adc
UTR LC1 - locuinte individuale

BILANT TERITORIAL U.T.R. LC1			
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS
	[MP]	[%]	
Constructii	-	-	845.95 35.00
Spatii verzi amenajate	-	-	725.10 30.00
Circulatii, alei, locuri de parcare	-	-	845.95 35.00
Teren liber neconstruit	2 417.00	100.00	-
TOTAL (din acte)	2 417.00	100.00	2 417.00 100.00

PROPOUNERI VIZAND PROTECTIA MEDIULUI
In perioada executiei lucrilor de constructii:
- Asigurarea hidroizolarii corespunzatoare a utilitatilor de constructii si a mijloacelor de transport, respectarea programului de ventilare si de functionare prevazut, in vederea asigurarii unui control al emisiilor de gaze de echipament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament natural a lucrilor strict necesare in ceea ce priveste activitatile generatoare de praf.
- Asigurarea colectarii selective a deșeurilor din constructii si evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din garaj, amenajarea drumurilor, a căilor de acces în garaj, respectiv a șoselei în care se descarcă materialele de constructii.
- Acoperirea mijloacelor de transport cu țesături sau cu acoperiri din plastic.
- Amenajarea trasorilor din garaj, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, bătăie de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilități circulante pe drumurile publice, conform cu standardele de emisii, cu revizii tehnice realizate la zi; adoptarea limitelor de viteză în interiorul și în jurul garajului.
- La finalizarea lucrilor de constructii se vor realiza lucrări de rețineră a zărilor afectate de executia investitiei, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise în ceea ce privește aspectul natural.
- Sursele de apă vor fi avute în vedere de către operatorii (gestionarii) apei. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin rețeaua de canalizare existentă.
- După ce de tip menajer se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatorii autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/chimicării finale.

Verificator/Expert	Nume și Prenume	Semnatura	EA C	Beneficiar	Proiect nr.
				Prun Nicoleta	115/2024
				Amplasament: Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, str. DJ 248C, nr. cad. 61509	
Specificatie	Nume și Prenume	Semnatura	Scara 1:500	Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni complementare	Faza P.U.Z.
Șef Proiect	arh. Gheorghiteanu Liviu			Titlu planșă: Reglementari urbanistice Zonificare	Planșă U2
Proiectat	arh. Gheorghiteanu Liviu				
Desenat	urb. Pintilie Andrei				

PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari
urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni
complementare**

AMPLASAMENT:

Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, str. DJ 248C, nr.cad. 61509

BENEFICIAR:

Pruna Nicoleta

FOAIE DE GARDA

P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni complementare

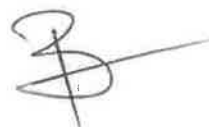
BENEFICIAR:
Pruna Nicoleta

• ***PROIECTANTI:***

arh. Gheorghiteanu Liviu



ing. Bogdan Popa



ing.

ing.

BORDEROU GENERAL PUZ

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 PUG
- 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**

- **VOLUMUL 2. – Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.**

- I – **dispoziții generale**

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

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 la 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 imprejurimi

III – Zonificarea funcțională

11. Unitati si subunitati functionale

IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

- L - locuirea
- IS - institutii si servicii
- ID - unitati de productie si depozitare
- C - cai de comunicatie
- SP - spatii plantate, agrement, sport
- DS - destinatie speciala
- GC - gospodarie comunală
- TE - echipare edilitara

V – unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

PIESE DESENATE

- **Planşa U0** - Incadrare în teritoriu – suprapunere ortofoto
- **Planşa U0.1** - Plan de circulatie
- **Planşa U1** - Situația existentă
- **Planşa U2** - Reglementări urbanistice. Zonificare
- **Planşa U2.1** - Propunere mobilara
- **Planşa U2.2** - Sectiuni. Profile stradale
- **Planşa U3** - Reglementări. Echipare edilitara
- **Planşa U4** - Proprietatea asupra terenurilor
- **Planşa I.U01** - Ilustrare urbanistica

I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni complementare

Beneficiar: Pruna Nicoleta

Amplasament: Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, str. DJ 248C, nr.cad. 61509

Proiectant general: S.C. CADLINE STUDIO S.R.L.

Subproiectanti /Colaboratori: ing. Bogdan Popa , urb. Pintilie Andrei

Data elaborării: 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum reglementarea terenului situat pentru funcțiunea de locuire Lc- zonă de locuințe si functiuni complementare.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei studiate și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a amplasamentului studiat, urmărindu-se totodată stabilirea regulamentului de urbanism pentru construirea unor locuințe si funcțiuni complementare.

1.3. Surse de documentare

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

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, elaborate anterior și anume Planul de Amenajare al Teritoriului, Planul Urbanistic General al comunei Ciurea.

Prin analiza studiului se va obține un cadru global și o documentație unitară asupra posibilităților de dezvoltare durabilă a acestui teritoriu în context județean și național. Studiul reprezintă un material ce poate 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

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, pentru aceasta fiind întocmite următoarele documentații:

- Studiu geotehnic
- Planuri topografice
- Avize conform C.U.
- Elemente de recunoaștere a terenului;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

Data fiind dezvoltarea rapidă a locuințelor către zonele și localitățile aflate în imediata vecinătate a municipiului Iași, a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului, însoțită și de măsurile necesare de extensie a rețelelor tehnico-edilitare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității:

De-a lungul evoluției comunei Ciurea și până în prezent, zona studiată a avut funcția de teren extravilan. Actualmente, terenul studiat se afla în intravilanul localității, iar prin prezentul PUZ se dorește reglementarea acestuia în vederea construirii unor locuințe.

Potențial de dezvoltare:

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

Data fiind dezvoltarea funcțiunii de locuire către zonele și localitățile aflate în imediata vecinătate, a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului acestor localități, în prezent urmărindu-se introducerea în intravilan a terenului în vederea construirii unor locuințe și funcțiuni complementare.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul satului Ciurac, comuna Ciurea.

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

Zona studiată, se află amplasată în intravilanul comunei Ciurea, fiind delimitată pe trei laturi de proprietăți private, pe latura din Vest este delimitată de Propr. C.F.R., iar pe latura de Est se face accesul prin drumul de acces NC 72228 către DJ248C.

Din punct de vedere al echipării edilitare, la data elaborării prezentei documentații, zona beneficiază de prezența rețelelor de alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale și alimentare cu apă. Instituțiile de interes general (primărie, poliție, dispensar) se află în zona centrală a comunei Ciurea, la o distanță de aproximativ 2.00 km de terenul studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relief

Amplasamentul este situat în partea de Nord al comunei Ciurea, comuna ocupând o poziție central-estică în cuprinsul județului. Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat este situat în Colinele Dumeștiului, parte a Culoarului Bahluiului, parte a Câmpiei Jijiei Inferioare, aparținând subregiunii Câmpia Moldovei, parte a regiunii Podișul Moldovei.

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat face parte din Platforma Moldovei, caracterizată prin apariția la zi în zonele adiacente, de sub formațiunile Cuaternare a depozitelor Neogene.

Clima

Clima are un pronunțat caracter temperat-continental de nuanță excesivă, cu ierni moderat reci și veri secetoase. Temperatura medie anuală este de $+9,6^{\circ}$ cu un maxim mediu în iulie de $+28,5^{\circ}$ și un minim mediu în ianuarie de $-6,3^{\circ}$. Valorile extreme ale temperaturii au fost de $+40^{\circ}$ vara și $-30,6^{\circ}$ iarna. Umiditatea relativă medie este de 78%.

În ceea ce privește direcția vânturilor se constată că direcția dominantă ca frecvență este nord-sud (22,8%), celelalte direcții având o participare procentuală mai redusă. Acestea au o importanță deosebită în dispersarea și îndepărtarea impurităților. La aceasta contribuie și viteza vânturilor, care pe direcția dominantă atinge 6,4 m/s.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic. Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi despre inundabilitate.

Din analiza valorilor factorului de stabilitate rezultă că sistemul construcție-versant este stabil din punct de vedere al producerii fenomenelor de alunecări de teren, dacă se menține nivelul apei subterane, adică la adâncimi de cel puțin 7,0 m de la nivelul terenului actual.

În aceste condiții se poate conta pe un procent de ocupare a terenului (POT) de până la 35.00%.

Terenul de fundare prezintă un caracter bun în ceea ce privește capacitatea portantă.

Având în vedere prevederile din normativ NP 074/2014, s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție teren.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul studiat prin PUZ se va asigura prin modernizarea și amenajarea drumului adiacent de pe latura din Est NC 72228 conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Calea de circulație va avea lățimea totală de 7.00m și va asigura circulația către drumul principal situat în partea de Est – DJ 248C conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Artera de circulație existentă pentru drumul NC 72228 este subdimensionată, propunându-se modernizarea acesteia, prin lărgirea și amenajarea carosabilului și de asemenea amenajarea trotuarelor pietonale de o parte și de alta, împreună cu rigolele de colectare și dirijare a apelor pluviale. Astfel lățimea totală amenajată pentru drumul NC 72228 va fi de 7.00m.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Absența iluminatului public duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiată.
- Șanțurile de colectare a apelor pluviale adiacente drumurilor lipsesc.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Așa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată în intravilanul comunei Ciurea și este în proprietatea solicitantului.

Relaționări între funcțiuni:

Terenurile din apropierea amplasamentului sunt construite și neconstruite, terenurile construite sunt în regim izolat, având în cea mai mare parte funcția de locuire. Cea mai apropiată construcție cu funcțiunea de locuire se afla la 30.00 m spre Est.

Amplasamentul are următorii vecini:

- la Nord cu terenuri proprietate private, neconstruite, neidentificate cadastral (cea mai apropiată clădire, locuința individuală, se afla la o distanță de 115.00m față de limita de proprietate);
- la Sud cu terenuri proprietate private, neconstruite, neidentificate cadastral (cea mai apropiată clădire, locuința individuală, se afla la o distanță de 540.00m față de limita de proprietate);
- la Est cu proprietate privată NC 73657 (cea mai apropiată clădire, locuința individuală, se afla la o distanță de 30.00m față de limita de proprietate);
- la Vest cu calea ferată în proprietatea C.F.R., NC 64539 (cea mai apropiată clădire, locuința individuală, se afla la o distanță de 170.00m față de limita de proprietate)

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare mic. Fondul construit existent în zonă, este constituit din: locuințe individuale și colective mici P, P+2, P+M, aflate în stare bună.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată negativ.

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

Zona beneficiază de rețelele de energie electrică, gaze naturale, apă.

Asigurarea cu spații verzi:

Se propun zone cu spațiu verde – circa 30.00% pe amplasamentul studiat. Gospodăriile din zona au deja grădini amenajate.

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

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

Principalele disfuncționalități:

Există o lipsă de sistematizare verticală, iluminat stradal, rigole, trotuare și îmbracaminte asfaltică pentru caile de acces.

2.6. Echiparea edilitară

- **Alimentarea cu apa**

Reteaua de apa se afla in zona amplasamentului – se propune racordarea la rețeaua de apa.

- **Canalizare**

Reteaua canalizare nu se afla in zona amplasamentului – pana la extinderea rețelilor de canalizare in zona amplasamentului, se vor utiliza fose septice vidanjabile.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Reteaua de curent electric se afla in zona amplasamentului – se propune racordarea la rețeaua de electricitate.

- **Telefonie**

Reteaua de telefonizare nu se afla in zona amplasamentului – pana la extinderea rețelei de telefonie in zona, se va putea utiliza rețeaua de comunicare wireless.

- **Gaze naturale**

Reteaua de gaze naturale se afla in zona amplasamentului – se propune racordarea la rețeaua stradala.

- **Salubritate**

Se propune contractarea cu firma salubritare.

Principalele disfuncționalități – In data elaborarii prezentei documentatii P.U.Z., conform documentatiilor de urbanism, zona nu dispune de urmatoarele utilitati: canalizare, alimentare cu energie termica, telefonizare, salubritate si transport urban.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural –cadru construit:

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

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

În zona studiată, cadrul natural (neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat). Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse, beneficiază de o poziție bună, având o perspectivă favorabilă spre nord-vest, către oraș.

Aer

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

Apa

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

Sol

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

Nivel fonic

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

Concluzii

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

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura;
- prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

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

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: - nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă inconjurată de un cadru natural deosebit. De asemenea o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelelor de energie electrică, apa potabilă și gaze naturale.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității, dar și a unei sistematizări verticale riguroase.
- Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zona.
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare existente – electricitate și apă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Reglementari urbanistice P.U.G: "Plan Urbanistic General al comunei Ciurea" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat și aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Ciurea. Din studiul cadru al P.U.G. a rezultat că acest teritoriu aferent prezentului P.U.Z. are potențial în ceea ce privește construibilitatea.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate: denivelările de teren, vederile spre dealurile înconjurătoare, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe spații verzi și deschideri spre natură.

Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil spre sud-vest.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la terenul studiat prin PUZ se va asigura prin modernizarea și amenajarea drumului adiacent de pe latura din Est NC 72228 conform planșei de Reglementari Urbanistice. Soluția propusă pentru acest drum constă în asigurarea unei parti carosabile de 5.50m formată din 2 benzi de circulație, iar pe ambele laturi vor fi asigurate câte 75cm latime care va cuprinde trotuarele, rigolele și spațiile tehnice, fiind necesar astfel o latime totală a profilului stradal de 7.00m. Acest profilul stradal va continua și pe tereul studiat, asigurând accesul către fiecare locuință.

Parcarea se va realiza în incinta proprietății, în afara oricărui culoar de circulație public sau privat, astfel, vehiculele și / sau pietonii participanți la trafic nu vor întâmpina dificultăți de circulație.

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza și rețeaua de iluminat stradal, precum și trotuarele pentru circulația pietonilor de-a lungul străzii. De asemenea se prevăd câte 2 locuri de parcare supraterane pentru fiecare locuință, aflate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul c.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața totală a proprietăților studiate zona va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

Bilant teritorial U.T.R. LC1				
EXISTENT			PROPUȘ	
Zonificare functionala	Suprafata (mp)	% din suprafata totala	Suprafata (mp)	% din suprafata totala
Constructii	0.00	0.00	845.95	35.00
Spatii verzi amenajate	0.00	0.00	725.10	30.00
Circulatii, alei, locuri de parcare	0.00	0.00	845.95	35.00
Teren liber, neconstruit	2 417.00	100.00	-	-
TOTAL (din acte)	2 417.00	100.00	2 417.00	100.00

UTR Lc –zona locuințe si functiuni complementare.

Suprafata de 2417.00mp este suprafata totală studiată prin P.U.Z.

Valorile procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 35.00%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren – C.U.T. va fi de maxim 0,70 mp ADC/mp

Regim de inaltime – P+1E/M

Inaltimea maxima la cornisa (streasina / atic) va fi de 7.00m, masurata de la cota cea mai inalta a terenului natural in perimetrul construit.

Regim de aliniere

In planșa U2 este detaliat modul de conformare a constructiilor propuse, regimul de aliniere, inaltime maxima, conformarea caii de acces si a parcajelor pe lot.

Fata de limitele proprietatii, aliniamentele sunt urmatoarele:

- **aliniera imprejmuirii (gardului) față de axul drumului: minim 3,50 m;**
- **aliniera clădirilor față de axul drumului: minim 5.50 m; 9.00m fata de limita proprietate din partea de Nord**
- **regimul de aliniere lateral al clădirilor: minim jumătate din înălțimea la cornișă sau atic dar nu mai puțin de 3,00 m fata de limita din Est;**
- **regimul de aliniere posterior al clădirilor: minim jumătate din înălțimea la cornișă sau atic dar nu mai puțin de 3,00 m fata de limita din Sud;**
- **minim 20.00m fata de axul caii ferate din partea de Vest**
- **distanța dintre două construcții situate pe aceeași parcelă trebuie să fie de minim jumătate din înălțimea la cornișă sau atic 1/2H a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3.00m.**

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat de ansamblul construit și se va adapta topografiei terenului.

Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1, asigurând însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, fiind amplasate la o distanță mai mare decât înălțimea clădirii mai înalte.

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Condiții echipare edilitara:

Pentru asigurarea utilităților clădirii de pe amplasament, se propune echiparea edilitară a zonei studiate, prin realizarea de rețele edilitare stradale.

Cladirile propuse se vor brânșa și racorda la aceste rețele prin extinderi și racorduri propuse:

- ♦ **Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura a cladirii propuse se va realiza prin intermediul unei centrale termice pe gaz

- ♦ **Alimentarea cu apa**

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

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condițiilor igienico-sanitare pentru proprietari și igienizarea spațiilor se va face prin brânșarea la rețeaua publică;

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

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

- ♦ **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face către bazinele vidanjabile, proprii.

- ♦ **Evacuarea apelor pluviale**

Evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit se face către un bazinele de colectare a apelor pluviale amplasate pe terenul beneficiarului; apa colectata se va utiliza pentru spațiile verzi.

- ♦ **Alimentarea cu energie electrica**

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua aflată în zona amplasamentului.

Se va lua în calcul și necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate.

- ♦ **Telefonie**

Rețeaua de telefonie nu se afla în zona amplasamentului – comunicarea se va realiza prin rețelele wireless ce au deja acoperire în zona studiată. După extinderea rețelei de telefonizare în zona studiată, se vor utiliza ambele metode de comunicare.

- ♦ **Gaze naturale**

Zona dispune de rețea de gaze naturale, astfel construcția de pe terenul studiat se va racorda la rețeaua stradală.

- ♦ **Gospodărirea comunala**

Îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se va realiza prin contracte individuale cu firma de salubritate. Locul de amplasare a depozitelor de deșeuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10.00m de ferestrele locuințelor, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul a.

3.7. Protecția mediului

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

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

APE

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

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

AER

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

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcționare.

Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcționare a obiectivelor vor fi traficul auto și gazele arse rezultate de la centralele termice. Se va avea în vedere o întreținere corespunzătoare a centralei termice, respectiv a coșului acesteia.

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

SOL

Măsuri de reducere a degradării solului:

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

NIVELUL FONIC

Principală sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto. Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecție pe perioada funcționării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

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

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze către bazine de colectare (amplasate pe terenul beneficiarului) prevăzute cu separator de hidrocarburi unde sunt parcuri și apoi, prin preaplin, spre rigolele domeniului public – fără să afecteze proprietățile învecinate.

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate: Nu este necesară epurarea și preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei (marcat cu P.G. pe planșe), se vor ridica periodic și se vor transporta de către firma de salubritate la groapa de gunoi, în baza unui contract individual încheiat.

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi:

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

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

Refacere peisagistică și reabilitare urbană:

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

Valorificarea potențialului turistic și balnear:

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

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

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

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- refacerea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului;
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului. Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

3.8. Obiective de utilitate publică

- Investiția propusă nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

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

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- NORD – terenuri proprietate privată
- SUD - terenuri proprietate privată
- EST – cale de acces NC 72228 spre DJ 248C; teren proprietate privată NC 73657
- VEST - proprietatea C.F.R. - magistrala 600 Faurei - Tecuci - Iasi, infrastructura feroviara

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFAȚA / LUNGIMEA LUCRĂRII
Modernizare drum (dimensionare)	Interes local	644.00 mp
Retea electrica (racord)	Interes local	250.00 m
Retea de gaz (racord)	Interes local	220.00 m
Retea de telecomunicatii (racord)	Interes local	250.00 m
Retea de canalizare (racord)	Interes local	270.00 m
Retea termica (racord)	Interes local	220.00 m
Retea alimentare cu apa (racord)	Interes local	280.00 m

Nota: Suprafețele și lungimile lucrărilor se vor cunoaște cu exactitate în etapa autorizării.

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

Terenul NC 61509, în proprietatea lui Pruna Nicoleta, se afla adiacent cailor de acces NC 72228.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Ciurea.

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

În zona studiată ar fi oportună extinderea programului de locuire prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației precum și diversificare programelor de arhitectură în zonă (spații comerciale, loisir, spații de agrement), care să susțină programul de dezvoltare al comunei.

Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (modernizarea acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente și suplینirea celor care lipsesc de pe amplasament) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție).

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor 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 arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

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

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

Intocmit:
arh. Gheorghiteanu Liviu



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

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La reactualizarea documentatiei P.U.G. pentru municipiul Iasi se va tine cont de reglementarile urbanistice propuse de prezenta documentatie.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta documentatia de baza in aplicarea prevederilor din P.U.Z., avand caracter de reglementare si care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor de pe teritoriul studiat.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Baza legală a elaborării:

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 50/1991, republicata, privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor", cu modificarile si completarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National:
 - a. Sec. I- Retelele de transport: Legea nr. 363/2006.
 - b. Sec. II- Apa: Legea nr.171/1997.
 - c. Sec. III- Zone protejate: Legea nr.5/2000.
 - d. Sec. IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/2001.
 - e. Sec. V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/2001.
 - f. Sec. VIII- Zone cu resurse turistice: Legea 190/2009
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” GM010/2000
 - OMS 119/2014

3. Domeniul de aplicare:

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul comunei Ciurea ce se constituie ca Intocmire P.U.Z., pentru reglementarea terenului si stabilirea indicatorilor P.O.T. si C.U.T. in vederea construirii unor locuinte și se aplica unitații teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

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

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

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

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

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

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei:

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

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate. Se are în vedere extinderea rețelei de canalizare spre zona studiată, deținătorii de locuințe din zonă racordându-se la viitoarea rețeaua de canalizare extinsă.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riveranc, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.
- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor 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. 536 / 23.06.1997.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan:

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.
- Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:
- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice: 50 l / om / zi – instalații locale; 100 l / om / zi – instalații centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- 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 astfel :
 - ✓ Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
 - ✓ Împrejmuirea pe o rază de 3 m
 - ✓ Taluzarea terenului din jur în pantă (4 – 5 cm la m) spre exterior și impermeabilizarea (betonare)
 - ✓ Impermeabilizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
 - ✓ Asigurarea cu ghizduri de 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

3. Salubritate – generalități:

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

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

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de 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 zonei nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozițional.

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

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.

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

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.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze,

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

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

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezentul P.U.Z. și stabilit prin certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

• Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)

• Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Înscrisoare în regimul de aliniere existent
- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 – 6 m

- Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau de servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

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

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stînga – dreapta.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale, posterioara și la strada conform P.U.Z.

- alinierea imprejmuirii (gardului) față de axul drumului: minim 3,50 m;
 - alinierea clădirilor față de axul drumului: minim 5.50 m; 9.00m fata de limita din Nord
 - regimul de aliniere lateral al clădirilor (Est): minim jumătate din înălțimea la cornișă sau atic dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - regimul de aliniere posterior al clădirilor (Sud) : minim jumătate din înălțimea la cornișă sau atic dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - minim 20.00m fata de axul caii ferate C.F.R. din partea de Vest
- precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii:

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

- distanța dintre două construcții situate pe aceeași parcelă trebuie să fie de minim jumătate din înălțimea la cornișă sau atic $1/2H$ a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00m.

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

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 (Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993) 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:

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar.

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

În zonele de extindere a intravilanului:

- Unde există conducte magistrale de gaz, țiței, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.
- Unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă, extindere de rețea de canalizare publică sau a realizării de bazine vidanjabile hidroizolate individuale sau de grup.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

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

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuirisi parcaje:

Spațiile verzi și plantate:

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

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

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 30.00 % din suprafața de aliniament și clădiri.
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială

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

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max. 30 cm iar cea superioară de max. 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietari pot fi realizate pe o înălțime de 2.00m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Parcajele:

- Parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132 / 1993 (și proiect nr. 6970 / N / 1992 – UrbanProiect) și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U. – **numarul de locuri de parcare se va calcula cu precizie la momentul elaborării documentațiilor de autorizare D.T.A.C.**

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de **2417.00 mp.**

Deoarece pe terenul studiat se propune funcțiunea de tip locuințe și funcțiuni complementare, anexe gospodărești, alei de acces carosabile și pietonale și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință. – **Lc - Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.**

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

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Secțiunea I - utilizare functionala

Articolul 1 - utilizari admise

1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni:

- construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate;
- echipamente publice
- dotări, anexe, funcțiuni complementare
- utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;

- micro-obiective tehnologic-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

- spatii pentru alimentatie publica (restaurante, cafenele, baruri cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp/Adc;
- se admite mansardarea, considerandu-se la calcul CUT un plus de 40% din aria unui nivel curent

2.3 Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp Adc

2.4 Conditii speciale:

Articolul 3 - interdictii de utilizare

- 3.1 Se interzice amplasarea altor functiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.
- 3.2 Se interzice cu desăvârșire amplasarea de functiuni poluante.

Sectiunea II : conditii de amplasare, echipare și conformare a cladirilor**Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

4.1 Terenul este accesibil din drumul DJ248C prin calea de acces NC 72228 cu o latime carosabilă de 5.50, latimea totala de 7.00m.

4.2. Parcelele trebuie să aiba forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Zona studiată are suprafata de 2417.00 mp., având ca indicatori urbanistici propuși POT 35%, CUT 0,70.

Pentru satisfacerea necesităților și activităților solicitate prin tema-program, locuintele propuse vor avea o suprafață construită totala de max. 845.95 mp, cu o arie desfășurată de max. 1691.90mp (P+1E/M), calculul ariilor realizându-se în funcție de dimensiunile parcelei. Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual.

Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniamente

5.1. Regimul de aliniere al construcției este reprezentat în planșa de reglementări cu linie rosie continua si are următoarele distanțe:

Regim de aliniere principal (stradal) față de axul caii de acces - NORD

- regimul de aliniere este la 5.50 m față de axul drumului; 9.00m fata de limita din Nord
- împrejmuirea se afla la 3.50 m fata de axul drumului

5.2. Clădirile nu se vor amplasa la o distanță mai mica de la aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z. și nu pot avea "ieșinduri" (console, bowindouri,etc.) peste regimul de aliniere, ci doar retrageri în funcție de studiul volumelor construite.

Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

6.1. Regimul de aliniere posterior al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie albastra intrerupta si are următoarele distanțe:

- 3.00 m față de limita proprietatii din SUD;

6.2 Regimul de aliniere lateral al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie albastră întreruptă și are următoarele distanțe:

- la min. 3,00m față de limita de EST a parcelei;

- la min. 20,00m față de limita de VEST a parcelei (față de axul C.F.R. prezentat grafic cu linie întreruptă de culoare mov),

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

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

7.1. Distanța dintre două construcții situate pe aceeași parcelă trebuie să fie de minim jumătate din înălțimea la cornisa sau atic 1/2H a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00m

Articolul 8 - circulații și accese

8.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza prin drumul de acces adiacent zonei studiate.

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

- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurării pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto;
- realizarea de rampe pentru persoanele cu dizabilități.

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

9.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor. Sunt propuse câte 2 locuri de parcare supraterrane pentru fiecare locuință, aflate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul c.

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

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

10.1 Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi cea prevăzută prin planul de Regulament

10.3 Înălțimea maximă la cornisa (streșina / atic) va fi de 7.00m măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural în perimetrul construit.

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

- 11.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerintelor și prestigiului investitorilor și zonei.
- 11.2 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- 11.2 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- 11.3 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

- 12.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.
- 12.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.
- 12.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.
- 12.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre bazine de colectare (amplasate pe terenul beneficiarului) prevazute cu separator de hidrocarburi unde sunt parcuri și apoi, prin preaplin, spre rigolele domeniului public.
- 12.5. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.
- 12.6. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma activităților gospodărești se va face cu pubele prin contract cu firma de salubritate.
- 12.7 Se va asigura încălzirea imobilelor prin racord la rețeaua de gaz existentă.

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

- 13.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.
- 13.2 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

Articolul 14 – împrejurimi

- 14.1 Împrejurimile spre stradă vor fi transparente la maxim 1.50 m din care un soclu de maxim 0,3m.
- 14.2 Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- 14.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejuririlor din zidărie.

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - procent maxim admisibil de utilizare a terenului****15.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:**

- Maxim 35.00% pentru construcțiile noi.

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului**16.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :**

- Maxim 0,70 Adc/mp.teren

16.2 Se va admite de către administrația publică locală, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T.-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de planuri urbanistice ce se vor aviza în Consiliul Județean Iasi.

Articolul 17 - modificări ale P.U.Z.

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

Secțiunea IV

Articolul 18 - recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri sau imobile în zona.

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

V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Deoarece pe terenul studiat se propune o dezvoltare bazată pe locuințe și funcțiuni complementare cu regim de construire izolat și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața relativ redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

U.T.R. Lc – zona de locuințe și funcțiuni complementare



Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoaștere a documentației

- ☐ Denumirea lucrării: **P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona rezidentiala si functiuni complementare**
- ☐ Amplasament: **Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, str. DJ 248C, nr.cad. 61509**
- ☐ Beneficiar: **Pruna Nicoleta**
- ☐ Număr proiect: **115/2024**
- ☐ Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- ☐ Proiectant: **S.C. CADLINE STUDIO S.R.L.**

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar / proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;	Suportate de către investitori privați

	- Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Supportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Supportate de către investitori privați

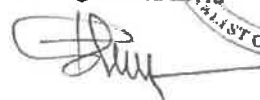
D. Etapizarea realizării investițiilor

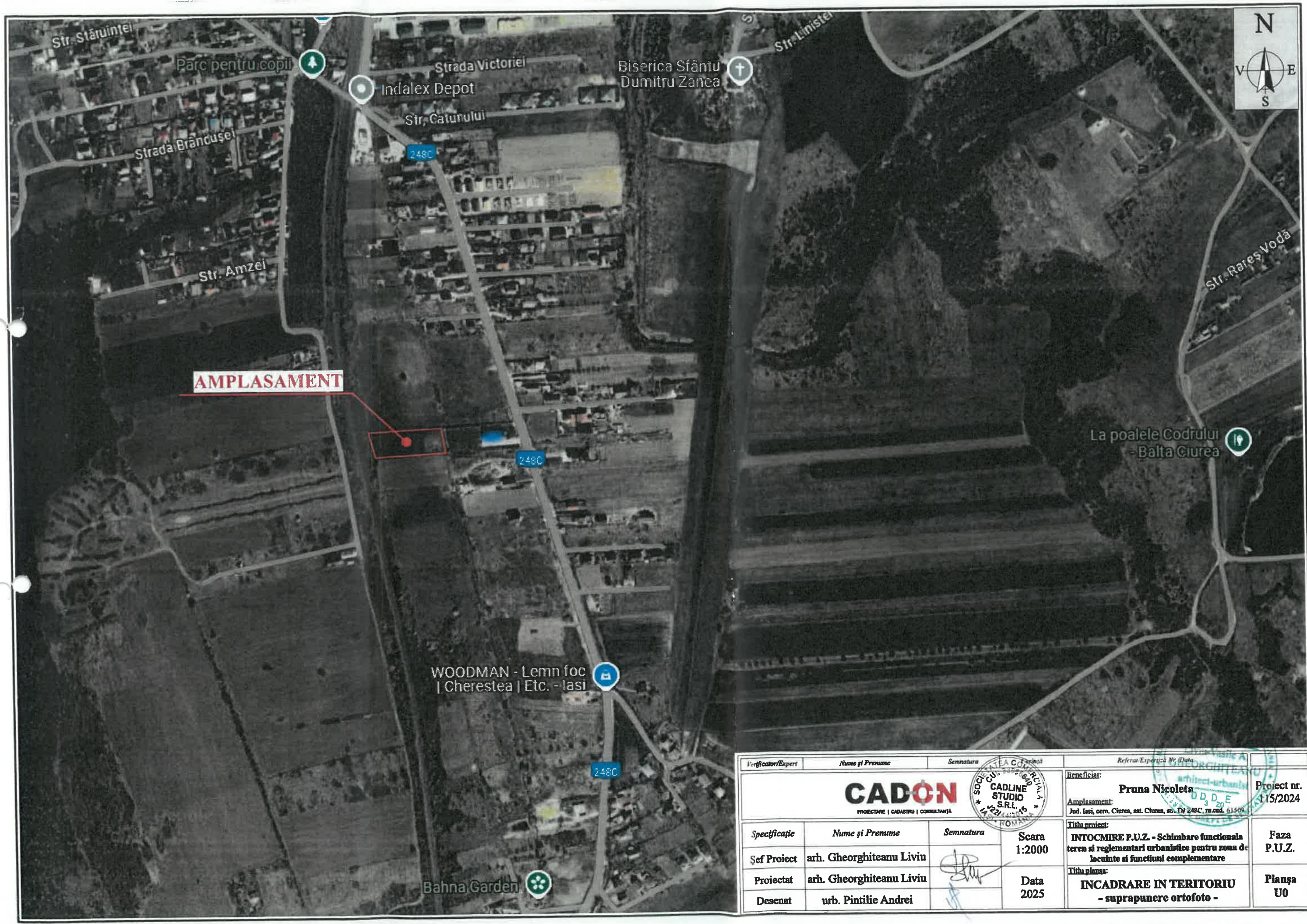
În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

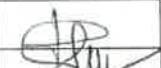
- ☐ întocmirea și aprobarea PUZ
- ☐ obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- ☐ extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- ☐ amenajarea acceselor
- ☐ realizarea investiției, finalizată prin recepții
- ☐ întăbularea construcției /construcțiilor

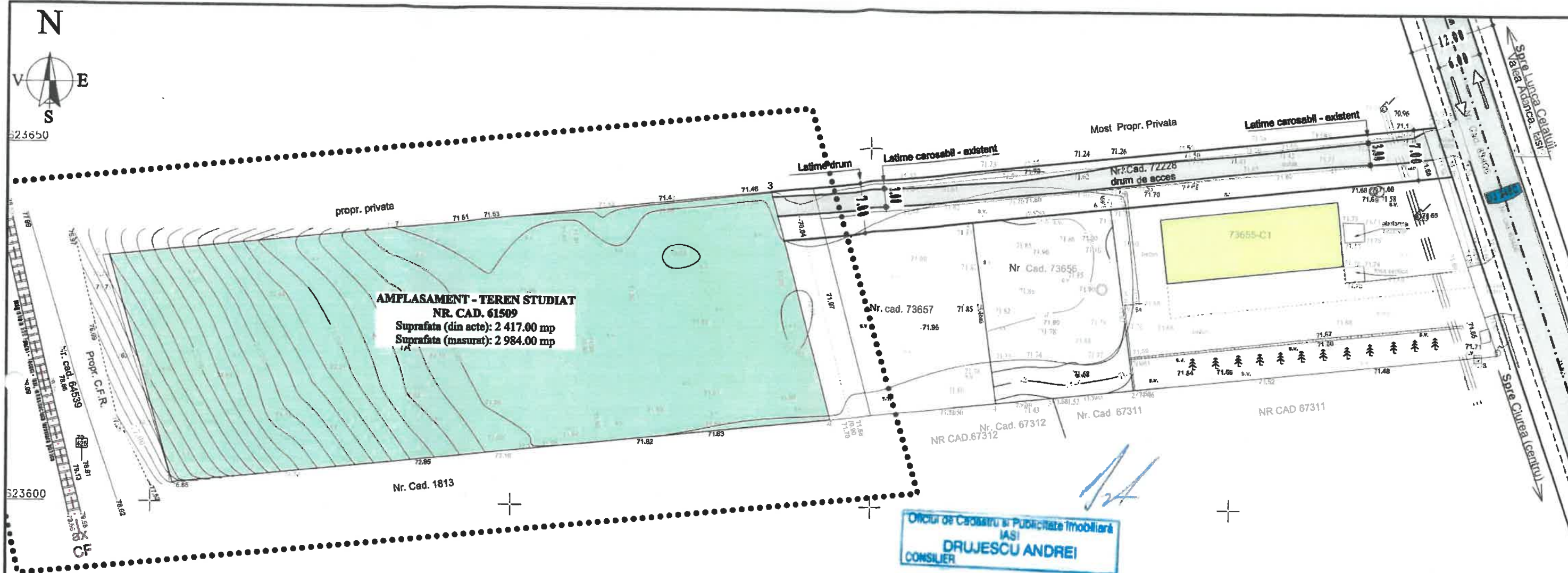
Intocmit

arh. Gheorghiteanu Liviu



Verificator/Expert	Nume și Prenume	Semnatura	Referat/Expertiză Nr./Data	
CADON PROIECTARE CADASTRU CONSULTANȚĂ 			Beneficiar: Pruna Nicoleta	Proiect nr. 115/2024
			Amplasament: Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, st. Df 248C, nr.cad. 61508	
Specificatie	Nume și Prenume	Semnatura	Scara 1:2000	Faza P.U.Z.
Șef Proiect	arh. Gheorghiteanu Liviu			
Proiectat	arh. Gheorghiteanu Liviu		Data 2025	
Desenat	urb. Pintilie Andrei			
			Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni complementare	
			Titlu planșă: INCADRARE IN TERITORIU - suprapunere ortofoto -	Planșă U0

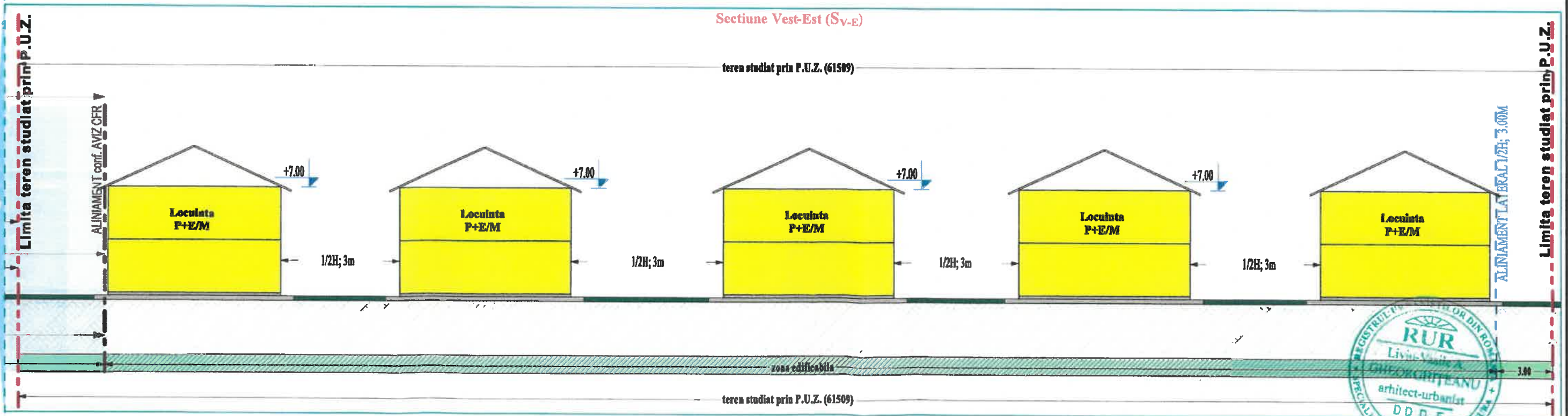
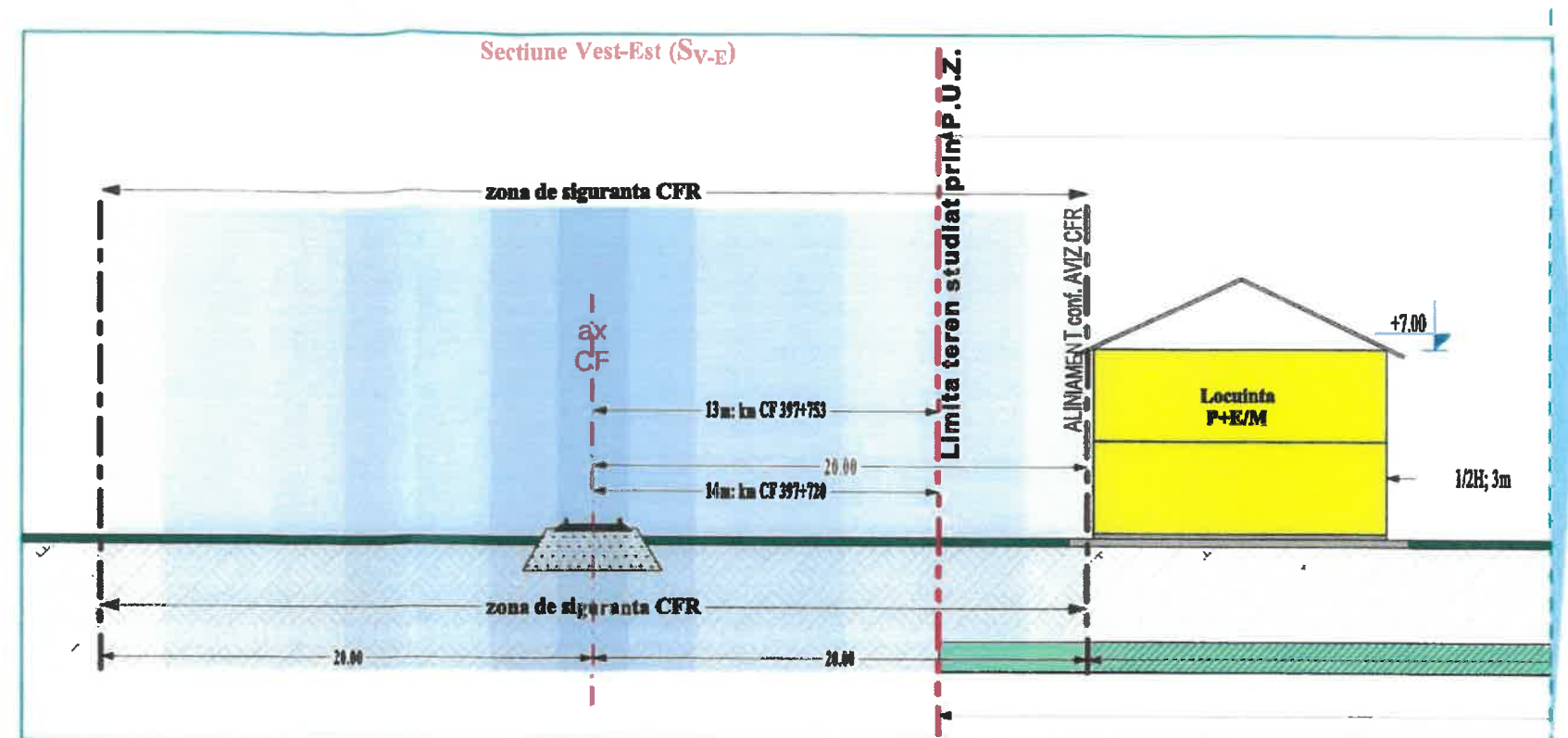
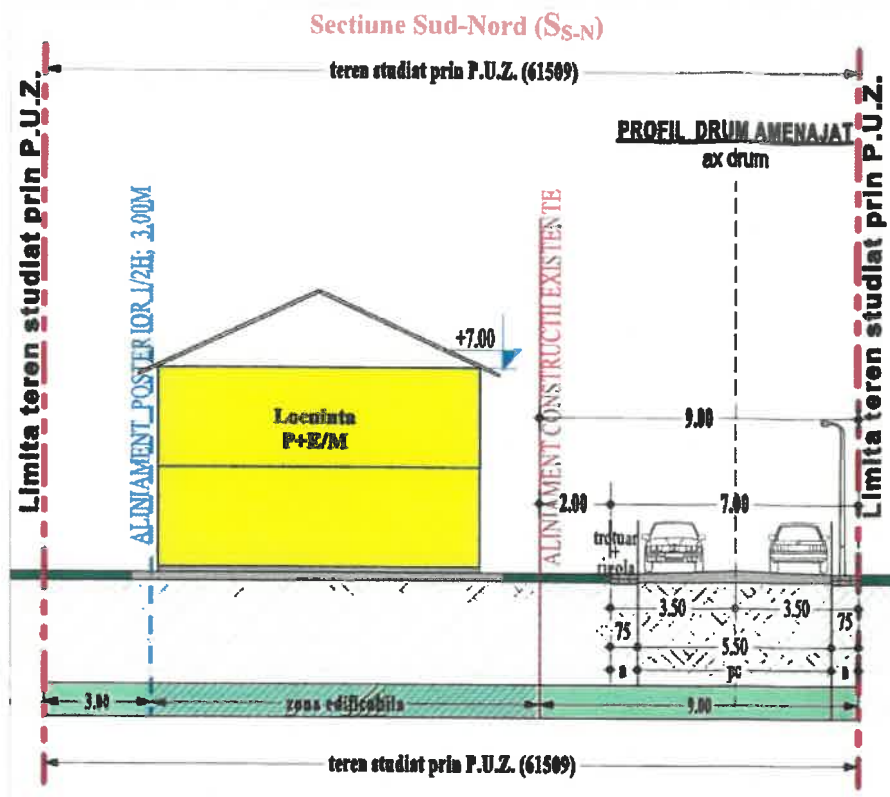


LEGENDĂ

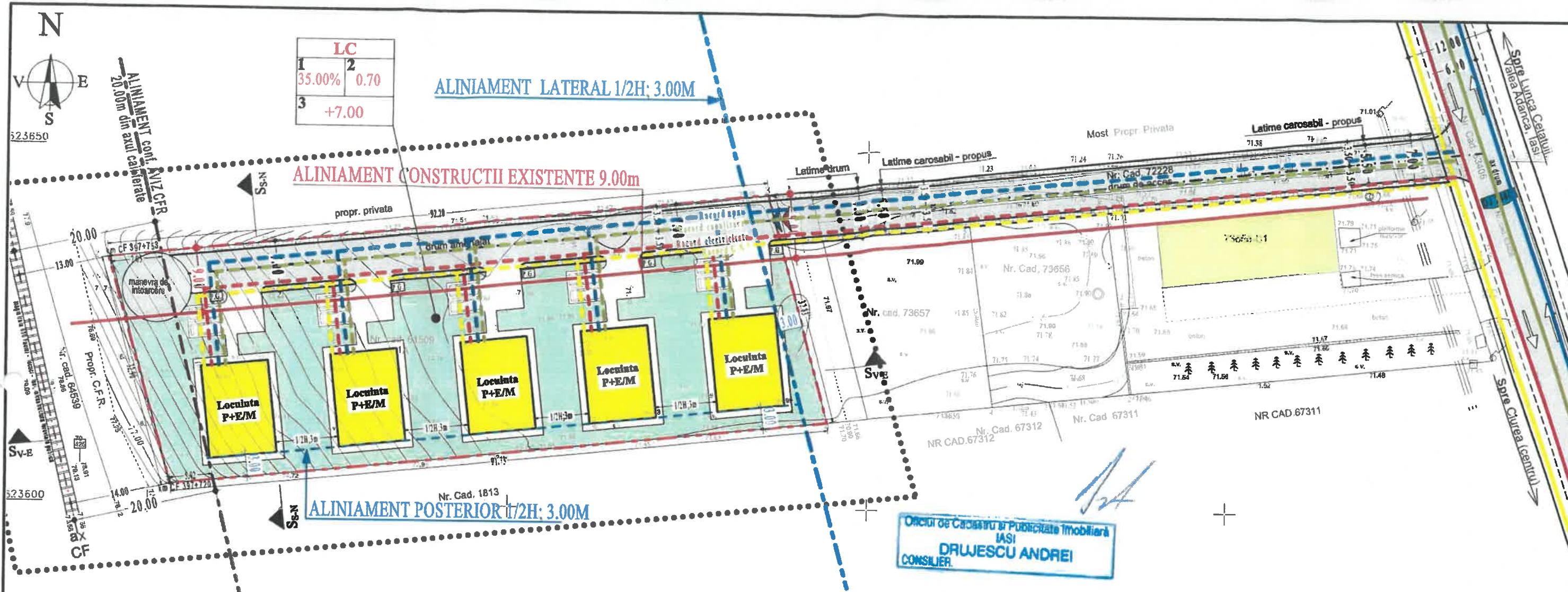
- Limita zona studiata prin P.U.Z.
- Limita terenului studiat prin P.U.Z.
- Delimitare parcele proprietate privata
- Teren studiat prin P.U.Z.
- Cale de acces
- Construcții existente învecinate

TABEL DISFUNCTIONALITATI				
DISFUNCTIONALITATI	ZONAL	LOCAL	PRIORITAI	OBSERVATII
Starea strazilor, lipsa rigole, trotuare	Nu	Da	-	modernizare drum
Intersectii conflictuale	Nu	Nu	-	Nemansajate
Stapaniri între functiuni	Nu	Nu	-	-
Starea fondului construit	Nu	Nu	-	-
Ocuparea terenurilor. Spatii libere	Nu	Nu	-	-
Conditii dificile de functionare	Nu	Nu	-	In conditii actuale, date
Riscuri naturale si antropice	Nu	Nu	-	-
Surse de poluare	Nu	Nu	-	-
Rețele utilitatii. Apa, canalizare, gaz, etc.	Nu	Da	2	Bransare

Verificator/Expert	Nume și Prenume	Semnatura	Referat/Expertiză Nr./Data
CADON PROIECTARE CADASTRU CONSULTANȚĂ			Beneficiar: Pruna Nicoleta Amplasament: Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, str. DJ 248C, nr.cad. 61509
Specificatie	Nume și Prenume	Semnatura	Scara 1:500
Șef Proiect	arh. Gheorghiteanu Liviu		Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni complementare
Proiectat	arh. Gheorghiteanu Liviu		
Desenat	urb. Pintilie Andrei		Titlu planșă: Situatie existenta
Data 2025			Proiect nr. 115/2024
			Faza P.U.Z.
			Planșă U1



Verificator/Expert	Nume și Prenume	Semnatura	Referat/Expertiză Nr. Data	Beneficiar	Proiect nr.
				Pruna Nicoleta	115/2024
				Amplasament: Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, str. DJ 248C, nr.cad. 61509	
Specificație	Nume și Prenume	Semnatura	Scara 1:200	Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functii complementare	Faza P.U.Z.
Șef Proiect	arh. Gheorghiteanu Liviu			Titlu planșă: Secțiuni transversale S _{S-N} și S _{V-E}	Planșa U2.2
Proiectat	arh. Gheorghiteanu Liviu		Data 2025		
Desenat	urb. Pintilie Andrei				



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
IASI
DRUJESCU ANDREI
CONSILIER

LEGENDA

RETELE STRADALE

- RETEA ELECTRICITATE
- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA GAZE NATURALE

PROPUNERE RACORD

- RETEA ELECTRICITATE - Propunere racord
- RETEA APA - Propunere racord
- RETEA CANALIZARE - Propunere racord
- RETEA GAZE NATURALE - Propunere racord

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DENUMIREA LUCRARI	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA / LUNGIMEA LUCRARI
Modernizare drum (dimensionare)	Interes local	644.00 mp
Retea electrica (racord)	Interes local	250.00 m
Retea de gaz (racord)	Interes local	220.00 m
Retea de telecomunicatii (racord)	Interes local	250.00 m
Retea de canalizare (racord)	Interes local	270.00 m
Retea termica (racord)	Interes local	220.00 m
Retea alimentare cu apa (racord)	Interes local	280.00 m

PROPOUNERI VIZÂND PROTECȚIA MEDIULUI

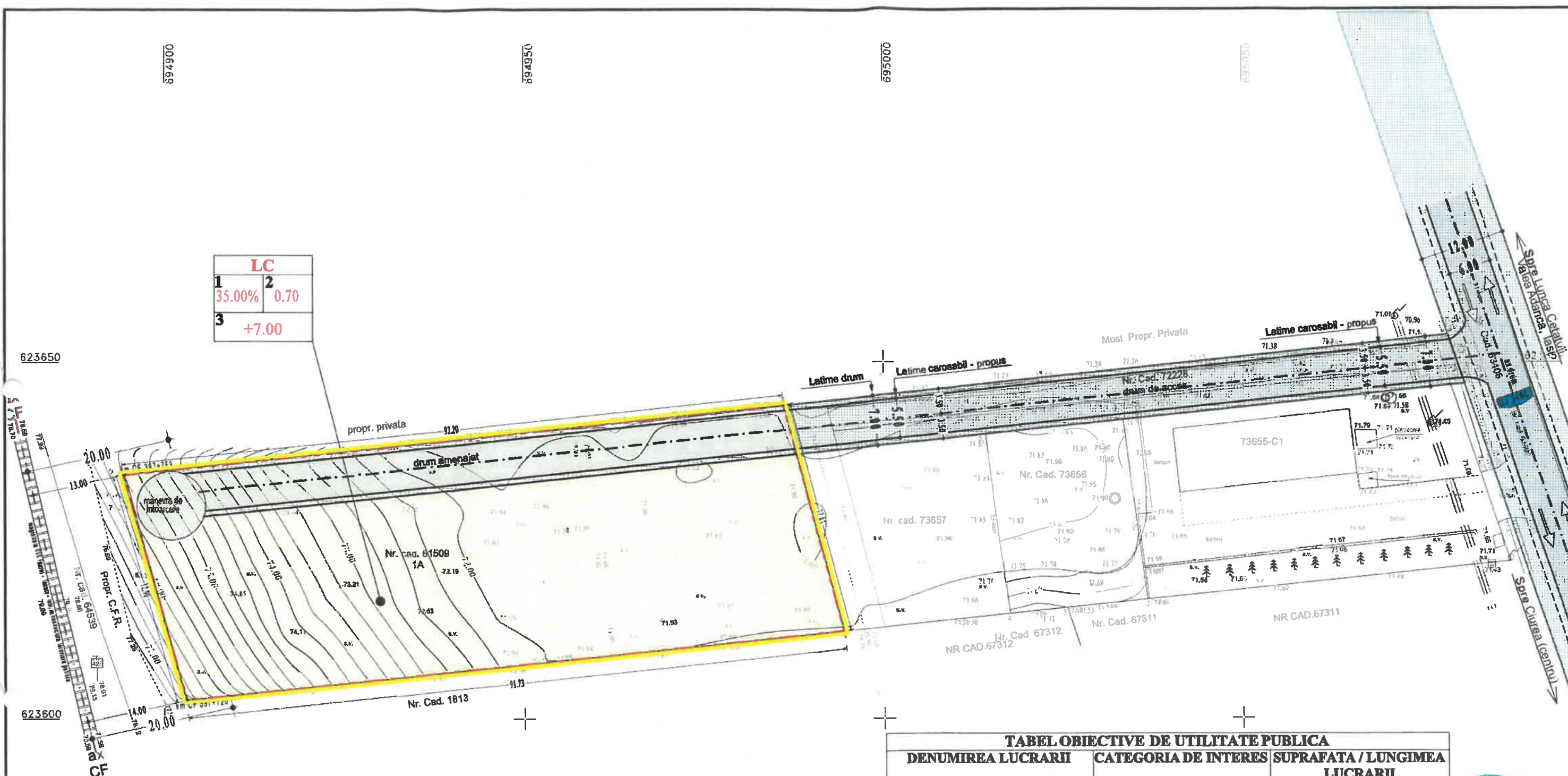
În perioada executării lucrărilor de construcții:

- Asigurarea întreținerii corespunzătoare a utilităților de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de epașment provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf.
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, tinerizarea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei în care se desface materialele de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier.
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă deranje, noroi, bălțire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulatoare pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de reafacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului reconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

În etapa de funcționare

- Sursele de apă uzată sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la rețeaua de canalizare strădală.
- Deșeurile de tip menajer se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se preda la operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.

Verificator/Expert	Nume și Prenume	Semnatura	Referat/Expertiză Nr./Data
CADON PROIECTARE CADASTRU CONSULTANȚĂ CADLINE STUDIO S.R.L. 12/04/2015 IASI			Beneficiar: Pruna Nicoleta Amplasament: Jud. Iasi, com. Ciurea, sat. Ciurea, str. DJ 248C, nr.cad. 61509
Specificație	Nume și Prenume	Semnatura	Scara 1:500
Șef Proiect	arh. Gheorghiteanu Liviu		Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni complementare
Proiectat	ing. Bogdan Popa		Titlu planșă: Reglementari. Echipare editatara
Desenat	ing. Bogdan Popa		Proiect nr. 115/2024 Faza P.U.Z. Planșă U3



LC	
1	35.00%
2	0.70
3	+7.00

LEGENDA	
.....	Limita zona studiata prin P.U.Z.
---	Limita terenului studiat prin P.U.Z.
---	Delimitare parcele proprietate privata

LEGENDA - TIPURI DE PROPRIETATI	
---	Domeniu public
---	Terenuri proprietate privata persoane juridice sau fizice
---	Teren Proprietate - PERSOANA FIZICA

CIRCULATIA TERENURILOR
- Nu este cazul

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA / LUNGIMEA LUCRARII
Modernizare drum (dimensionare)	Interes local	644.00 mp
Retea electrica (racord)	Interes local	250.00 m
Retea de gaz (racord)	Interes local	220.00 m
Retea de telecomunicatii (racord)	Interes local	250.00 m
Retea de canalizare (racord)	Interes local	270.00 m
Retea termica (racord)	Interes local	220.00 m
Retea alimentare cu apa (racord)	Interes local	280.00 m



Verificator/Expert	Nume și Prenume	Semnatura	Referat/Expertiza Nr./Data	Beneficiar	Proiect nr.
CADON PROIECTARE CADASTRU CONSULTANTA				Pruna Nicoleta	115/2024
Amplasament:	Jad. Iasi, com. Ciurea, set. Ciurea, str. DJ 248C, nr.cad. 61509				
Specificație	Nume și Prenume	Semnatura	Scara	Titlu proiect:	Faza
Șef Proiect	arh. Gheorghiteanu Liviu		1:500	INTOCMIRE P.U.Z. - Schimbare functionala teren si reglementari urbanistice pentru zona de locuinte si functiuni complementare	P.U.Z.
Proiectat	arh. Gheorghiteanu Liviu		Data	Titlu planșă:	Planșa
Desenat	urb. Pintilie Andrei		2025	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	U4