



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA DUMESTI

Tel. /fax : 0232/322020

e-mail: registratura@comunadumesti.ro
urbanism@comunadumesti.ro

Nr. inr. 8814 /13.12.2022

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile legale ,in baza legilor , L52/2003, L544/2001, L350/2001, Ordinului 2701/2010 se aduce la cunoștința publică următorul proiect :

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN
SCOPUL
CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE SPATII DE BIROURI

Beneficiar

MOSNEAGU RAZVAN SI MOSNEAGU ANCUTA –DANIELA

- Procedură de dezbatere: Obținerea Avizului de Oportunitate
Documentația de urbanism poate fi studiată
- pe site-ul primăriei comunei Dumesti: www.comunadumesti.ro
 - la sediul primăriei comunei Dumesti ,compartimentul urbanism
 - la sediul beneficiarului

- Propunerile, sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare se vor transmite:
- pe adresa registratura@comunadumesti.ro , urbanism@comunadumesti.ro
 - prin poștă
 - depuse la registratura primăriei



Compartiment Urbanism
Eugen Lucian FECHETE

BIROU ARHITECVTURA 3
Arh. Ioan Angela
Autorizatia nr.53/2003

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

***INTRODUCERE TEREN PROPRIETATE IN INTRAVILANUL
SATULUI BANU, PENTRU CONSTRUIRE CONSTRUIRE
HALE DE PRODUCTIE SI SPATII DE BIROURI***

judetul Iasi, sat Banu comuna Dumesti, nr. cad. 62748

Beneficiar:
MOSNEAGU RAZVAN, MOSNEAGU ANCUTA-DANIELA

Pr.nr. ***/10.2022***

Proiectant general :
Urbanism – arh.Ioan Angela

BORDEROU

1. PIESE SCRISE:

- MEMORIUL DE PREZENTARE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. PREZENTAREA INVESTITIEI/ OPERATIUNII PROPUSE;
- 1.3. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRAREA A CONSTRUCTIILOR ÎN ZONA;
- 1.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA;
- 1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȘI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE;

2. PIESE DESENATE:

- U 0 - Plan de încadrare în teritoriu (extras plansa regulament PUG);
- U 1 - Situatia existenta;
- U 2 - Reglementări urbanistice – zonificare.

Întocmit,
arh. Ioan Angela



STUDIU OPORTUNITATE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII:** STUDIU DE OPORTUNITATE - PLAN URBANISTIC ZONAL – județul Iasi, sat Banu comuna Dumesti, nr. cad. 62748
- **PROIECTANT GENERAL:** BIROU ARHITECTURA 3
- **Beneficiar:** MOSNEAGU RAZVAN, MOSNEAGU ANCUTA-DANIELA
- **Nr. Proiect:** /2022

1.2 PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Prezenta documentatie cuprinde „STUDIUL DE OPORTUNITATE” intocmit pentru terenul situat in extravilanul Comunei DUMESTI , adiacent intravilanul satului Banu, numar cadastral 62748 si se refera la stabilirea reglementarilor necesare construirii de hale de productie si spatii de birouri.

Terenul studiat are suprafata de 20501mp si este detinut de **MOSNEAGU RAZVAN, MOSNEAGU ANCUTA-DANIELA** .

Documentatia propune extinderea intravilanului satului DUMESTI si realizarea a 8 hale .

Amplasamentul are acces la DJ 28, sosea asfaltata cu latime de 7m carosabil.

1.3 INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR IN ZONA

Fondul construit existent in zona analizata este constituit din spatii productie. Zona studiata se invecineaza numai cu terenuri arabile.

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are suprafata de 20501mp aflata in proprietate privata. Zona se va constitui o singura unitate teritoriala de referinta – UTR 1 - U.T.R. 1 „Zona de depozitare comerciala si productie”

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU U.T.R. U.T.R. LL „ Zona de depozitare comerciala si productie ”

ART. 1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei este agroindustrială

ART. 2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE admise ale zonei : spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOL 3: UTILIZARI ADMISE

- hale de depozitare si de productie ;
- birouri;
- spatii intretinere masini proprii
- functiuni conexe .

Art.4 Utilizari admise cu conditionari

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

ARTICOL 5. INTERDICȚII TEMPORARE - nu este cazul

ARTICOL 6. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

ARTICOL 7: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front la strada de 15,00m si o suprafata minima de 1000mp:

Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

ARTICOL 8: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- imobilele se vor retrage din axul DN cu minim 22m .

ARTICOL 9: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse izolat si se vor amplasa in centrul amplasamentului, aliniamentele laterale de minim 3m de la limita proprietatii iar cel posterior va fi de minim 5m.

ARTICOL 10: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- distanța minima între cladirile ce se realizeaza pe aceReditu parcela va fi de minim 3,0 m.;

-Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

ARTICOL 11: CIRCULATII SI ACCESE

- accesul in zona se face dintr-un drum de pamant aflat la sudul proprietatii,
- infrastructura si imbracamintiile circulatiilor auto vor fi realizate din materiale durabile, care sa asigure aderenza maxima. Aleile din incinta vor fi realizate din pavele carosabile;

ARTICOL 12: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- parcarea autovehiculelor se va face numai in incinta,;

ARTICOL 13: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima propusa pentru zona constructibila este de : 10m.

ARTICOL 14: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se recomanda realizarea unei volumetrii care sa genereze o arhitectura moderna, cu linii simple (drepte sau curbe), cu o plastica arhitecturala adecvata, din materiale de finisaj exterior din cele durabile si cu o coloristica calda, dar variata care sa elimine monotonia repetabilitatii;
- autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare

ARTICOL 15 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la utilitait: apa/canalizare, gaze naturale, energie electrica,
- toate cladirile racordate la retelele edilitare publice vor avea racordurile realizate din materiale durabile, perfect etanse;
- toate retelele si bransamentele se vor realize ingropat.
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice (dupa decantare) la reseaua de canalizare.

ART. 16 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 30% ;

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT) este de 0,6

ART. 18 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE, IMPREJMUIRI

SPAȚII VERZI

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și platforme vor fi înierbate și plantate cu arbuști și arbori.
- se recomandă realizarea de garduri vii, din arbuști
- se recomandă realizarea de plantații de protecție spre limitele amplasamentului.

ÎMPREJMUIRI

- Spre drumurile publice împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 1,50m din care 40cm soclu și 110 cm panouri transparente. Împrejuririle vor putea fi dublate de gard viu;
- orice separare în interiorul parcelei se va realiza numai cu gard viu.

1.4 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente: -drumurile de acces se vor lărgi în zona studiată pentru accesul facil în teritoriu. (Drumurile existente sunt de pământ și au carosabilul variabil de 3-4m lățime. Prin PUZ se propune lărgirea acestora la 7m lățime și îmbunătățirea carosabilului.); -valoarea terenurilor din zona va crește odată cu extinderea intravilanului municipiului Iași; -impozitul pe teren va crește; -Unitatea teritorială de referință propusă (Lc2) preia în totalitate regulamentul aferent PUG Comuna Dumesti .

1.5 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectiva
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">- Intocmire PUZ- Studiu de fezabilitate- Studiu de Fezabilitate- Studii de teren (topo, geo, hidro)- Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini,- verificări de proiect	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B.Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
b1	Cheltuieli pentru obținerea și	Proprietar

	amenajarea terenului -cheltuieli pentru obtinerea terenului; -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectua mediului	
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale	Proprietar
b5	Alte cheltuieli -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute.	Proprietar

Intocmit,
 arh. Angela Ioan

