

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p style="text-align: center;">ROMÂNIA<br/>JUDEȚUL IAȘI<br/>COMUNA ARONEANU<br/>PRIMAR</p> <p style="text-align: center;">Sediul în strada Aron Vodă nr. 47; Cod poștal 707020, Iași; Telefon/Fax: 0232/299.255;<br/>Cod fiscal 4540038; E-mail: <a href="mailto:primariaaroneanu@yahoo.com">primariaaroneanu@yahoo.com</a>;<br/>Internet: <a href="http://www.comunaaroneanu.ro">www.comunaaroneanu.ro</a></p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

Nr. 20248 din 28-04-2022

## REFERAT DE SPECIALITATE

Subsemnatul Găleată Gheorghe, inspector cu atribuții în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în cadrul aparatului propriu de specialitate a Consiliului Local al Comunei Aroneanu, aduc la cunostinta Consiliului Local si Primarului comunei Aroneanu, necesitatea aprobarii P.U.Z. **„Întocmire P.U.Z. modifier pentru extindere clădire existentă, schimbare de destinație și construire funcțiuni conexe”, proiect 17/2020, proiectant S.C. Atelier Infinit S.R.L. arh. Rusu Oana, Suprafață teren= 1680,00mp, nr. cad. 60106, beneficiar S.C. Pensiunea Grădina Verde S.R.L.**

## JUSTIFICARE

Necesitatea avizării P.U.Z. **„Întocmire P.U.Z. modifier pentru extindere clădire existentă, schimbare de destinație și construire funcțiuni conexe”, proiect 17/2020, proiectant S.C. Atelier Infinit S.R.L. arh. Rusu Oana, Suprafață teren= 1680,00mp, nr. cad. 60106, beneficiar S.C. Pensiunea Grădina Verde S.R.L.**, în scopul evidențierii situației actuale, a problemelor și a propunerilor de dezvoltare urbanistică a comunei Aroneanu și a localităților componente, din punct de vedere al amenajării teritoriului, în corelare cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Iași (PATJ), cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Zonal Regional și cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - secțiunile I ÷ V, precum și cu **"Strategiile de dezvoltare și planificare a teritoriului județului Iași"** - strategii elaborate de Consiliului Județean Iași.

## DOMENII DE UTILIZARE:

- Lucrarea se va constitui într-un instrument operațional practic aflat la

îndemâna Consiliului Local și al Primăriei Comunei Aroneanu, care hotărăsc strategiile de dezvoltare și amenajare a teritoriului ce îl administrează.

- Regulamentul aferent lucrării va sta la baza elaborării tuturor documentelor și documentațiilor pentru aprobarea construcțiilor de clădiri pentru servicii și dotări.

### **EFECTE ECONOMICE ȘI SOCIALE SCOTATE:**

- Lucrarea va putea contribui indirect la creșterea nivelului de trai al populației prin găsirea unor soluții de amenajare a teritoriului care să asigure un grad de confort acceptabil, o sumă de utilități și obiective de utilitate publică care să satisfacă nevoile colective în spațiul administrativ.

### **BAZA JURIDICĂ:**

Planul urbanistic general este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 - a fondului funciar;
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;

- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Documentația se va elabora, în principal, în conformitate cu :

- Legea 50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Ordinul 91/1991 al M.L.P.A.T. privind conținutul documentației de urbanism și amenajarea teritoriului
- Legea 71/1996 privind aprobarea PATN - secțiunea I - Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea PATN - secțiunea II - Apa
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - secțiunea III - Zone protejate
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - secțiunea IV - Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN - secțiunea V - Zone de riscuri natural

#### **MODUL DE ELABORARE:**

La baza avizării *„Întocmire P.U.Z. modifier pentru extindere clădire existentă, schimbare de destinație și construire funcțiuni conexe”, proiect 17/2020, proiectant S.C. Atelier Infinit S.R.L. arh. Rusu Oana, Suprafață teren= 1680,00mp, nr. cad. 60106, beneficiar S.C. Pensiunea Grădina Verde*

*S.R.L* se află:

- Ordinul M.L.P.A.T nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 80/N/18.XI.1996, Ghid cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către Consiliile locale;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general.
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176/N/16.08.2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic zonal.

## **BAZA ȘI SURSELE DE DOCUMENTARE, SUPORTUL TOPOGRAFIC**

### **A. Baza documentară**

Documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului de echipare edilitară, întocmite anterior:

- Schița de sistematizare - comuna Aroneanu, pr. nr. 6948/79;
- Reactualizare schiță de sistematizare a comunei Aroneanu;
- Delimitarea intravilanelor la toate localitățile rurale din județul Iași, pr.nr. 10947/91;
- Studiul privind dezvoltarea economico-socială a județului Iași - orizont 2004 - comuna Aroneanu, întocmit de A.G.E.R Iași în anul 1997.
- Planul de amenajare a teritoriului Iași, pr. nr. 13.350/95 - întocmit de SC HABITAT PROIECT SA IAȘI.
- Plan Urbanistic General comuna Aroneanu - pr. nr. 14.275/97 - întocmit de SC HABITAT PROIECT SA IAȘI.

### **B. Surse de documentare**

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 Județului Iași și Planul Urbanistic General al Comunei Aroneanu. Pentru fundamentare planului urbanistic zonal și

realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

### **SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiată se află în partea de centru a satului Șorogari, comuna Aroneanu, în intravilanul satului Șorogari; relaționarea cu localitatea se face prin intermediul căii de acces publice DC18;.

Amplasamentul are urmatorii vecini:

- la nord-domeniu public drum de interes local DC18 și teren proprietate privată NC 64428;
- la sud-teren proprietate privată NC 60107;
- la est - domeniu public drum de interes local DC 18;

***Pentru construirea cladirilor propuse se urmaresc urmatoarele scopuri :***

- ***delimitarea suprafetei construibile corespunzatoare unui P.O.T. de 40% ;***
- ***regimul de inaltime maxim 7,50m de la cota terenului natural;***
- ***C.U.T. maxim 0,66 ;***

***Bilanț teritorial existent și propus :***

|                                                   |                    |                   |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b><i>Bilanț existent</i></b>                     | <b><i>mp</i></b>   | <b><i>%</i></b>   |
| <b><i>Construcții</i></b>                         | <b><i>420</i></b>  | <b><i>25</i></b>  |
| <b><i>Căi de access, trotuare perimetrare</i></b> | <b><i>420</i></b>  | <b><i>25</i></b>  |
| <b><i>Spații verzi / teren arabil</i></b>         | <b><i>840</i></b>  | <b><i>50</i></b>  |
| <b><i>Total teren</i></b>                         | <b><i>1680</i></b> | <b><i>100</i></b> |
|                                                   |                    |                   |
| <b><i>Bilanț propus</i></b>                       | <b><i>mp</i></b>   | <b><i>%</i></b>   |
| <b><i>Suprafață construibilă</i></b>              | <b><i>672</i></b>  | <b><i>40</i></b>  |
| <b><i>Căi de access, trotuare perimetrare</i></b> | <b><i>504</i></b>  | <b><i>30</i></b>  |
| <b><i>Spații verzi</i></b>                        | <b><i>504</i></b>  | <b><i>30</i></b>  |
| <b><i>Total teren</i></b>                         | <b><i>1680</i></b> | <b><i>100</i></b> |

**Întocmit,**

**ing. Găleată Gheorghe**