

LOCALITATEA MOȚCA

U.T.R. nr. 1 - zona centrală

- Funcțiunea dominantă : cuprinde principalele unități de interes public :
 - primărie, post de poliție
 - școală, grădiniță, dispensar uman, magazin și Cămin cultural.
- Pentru această zonă se va elabora planul urbanistic zonal, în principal pentru stabilirea unui raport corespunzător între instituții publice, locuințe și spații verzi.

- Zona se delimitează după cum urmează :

↙ *nord* - podul de pe pârâul Enache, limita incintei Căminului cultural și strada care duce spre Ilade ;

↘ *est* - pârâul Enache, și pârâul Moțca până la casa parohială ;

↖ *sud-vest* - limita de proprietate a "Casei specialiștilor", drumul limitrof școlii generale până spre Ilade (intersecția cu limita nordică).

Construcțiile publice din zonă sunt clădiri reprezentative, cu excepția locuințelor, în majoritate cu regim de înălțime pe parter.

Zona este echipată edilitar cu rețea de apă, energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

❖ Reglementări propuse :

◆ Funcțiuni permise :

- unități de interes public, locuințe, minim P+1 și maxim P+2, și spații verzi pentru recreere ;
- amenajare de parcări publice în fața instituțiilor ;
- construcțiile vor avea o retragere minimă față de axul străzii de 22,00 m pentru traseul DN 28A și de 10-12 m pentru străzile care limitează zona ;
- caracteristicile arhitecturale vor urmări specificul zonei și vor fi reprezentative pentru localitate, construcțiile vor trebui să respecte proiectele autorizate în ce privește materialele specifice zonei și, de asemenea, să respecte pantele acoperișurilor funcție

PLAN URBANISTIC GENERAL MOTÇA

de materialele pentru învelitori (tablă, țiglă, draniță) iar finisajele vor fi de calitate medie și superioară.

◆ Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare sunt :

$$P.O.T. \leq 25\%$$

Valorile maxime ale coeficientului de utilizare a terenului

$$C.U.T. \leq 0,75.$$

◆ In această zonă orice intervenție se va face numai prin elaborarea unui plan urbanistic zonal, care va avea în vedere, pe lângă problemele de ordin urbanistic, și problemele de ordin arheologic.

◆ In zonă se impune o intervenție urgentă pentru regularizarea albiilor pâraielor Moțca și Enache, concomitent cu construirea unui pod pe drumul ce face legătura dintre DN 28A cu satul Boureni.

U.T.R. Nr. 2 - zona economică de nord-vest "La Năstase", km 376, pe E85

- Funcțiunea dominantă a zonei este determinată de unitățile existente în zonă:
 - secția de mecanizare aparținând de SMA Pașcani și clădiri cu parter ;
 - moară de grâu cu P+1 ;
 - presă de ulei, clădire cu parter ;
 - stație de alimentare cu carburanți, alături de o unitate provizorie de alimentație publică, o vulcanizare într-un vagon și un minimotel ca unitate de alimentație publică și cazare.

Pentru această zonă se va elabora un P.U.Z. în paralel cu P.U.Z. al zonei economice de sud - U.T.R. nr. 3 (fostul sediu și sector de producție al CAP).

Limitele fizice ale sectorului economic U.T.R. nr. 2 :

nord-est : o linie paralelă cu DN2, la distanța de 50 m de zona drumului, începând de la hotarul cu comuna Cristești ;

sud-est : linia de la sud de km 376, casa Costea, care traversează DN2 până la

drumul de exploatare de pe traseul LEA de 25 KV ;

sud-vest : drumul de exploatare arătat mai sus

nord-vest : hotarul cadastral cu teritoriul comunei Cristești.

❖ **Reglementări propuse :**

Zona se propune a avea un profil de prelucrare a produselor agricole și a lemnului, a împletiturilor de răchită, țesătorie de covoare de lână și produse de artizanat, alături de unități de alimentație publică și cazare pentru deservirea turismului de tranzit.

Regimul de înălțime recomandat pentru zonă este de maxim P+2.

Construcțiile se vor amplasa în conformitate cu P.U.Z. ce se va întocmi, dar nu vor fi mai aproape de 22 m de DN2 și se vor amenaja locuri de parcare pentru vehicule și atelaje în incinta unităților.

Aspectul arhitectural va fi în concordanță cu funcția unității proiectate. Materialele folosite vor fi cele din documentațiile tehnice.

● P.Ø.T. va fi de maxim 50%, iar restul de teren va fi ocupat de plantații de protecție și spații verzi.

● C.U.T. va fi de maxim 0,75.

În această zonă se instituie o zonă de interdicție temporară de construire la km 376, pe partea de est, pe distanța de 25 m, în ambele sensuri față de borna kilometrică, până la definitivarea proiectării intersecției noi dintre DN2 și DN 28A.

Întreaga zonă economică va fi înconjurată de perdele de protecție.

U.T.R. Nr.3 - zona economică de sud

● Funcțiunea dominantă a zonei este determinată în prezent de următoarele unități care funcționează în zonă și anume :

- gater pentru debitare bușteni ;
- atelier de tâmplărie ;
- vulcanizare ;

PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

- stație de alimentare cu combustibil ;
- dispecerat gaze naturale ;
- dispensar sanitar-veterinar;
- unitate de alimentație publică și cazare P±1 ;
- grajduri pentru animale, nefolosite, proprietatea unui agent privat.

Așa cum am arătat la U.T.R. Nr.2, cele două zone vor forma obiectul a două P.U.Z.-uri, întocmite simultan, pentru modificarea funcțiunilor în scopul măririi eficienței ca amplasament în teritoriu și pentru măsuri de protejare a mediului.

Această zonă se delimitează după cum urmează :

nord-vest : pârâul Moțca ;

nord-est : platformele de furaje ale sectorului CAP ;

sud-est : drum de exploatare la limita stației de benzină și prelungirea acestuia peste DN2, pe distanța de 150 m ;

sud-vest : prelungirea limitei fostului intravilan, pe distanța de 200 m.

❖ Reglementări propuse :

- ◆ Funcțiuni permise : aducerea în zonă a unității de mecanizare a agriculturii, care ar deveni, ca amplasament, centrică pentru terenul agricol.
- ◆ Dezvoltarea unui sector zootehnic, prin realizarea unei asociații familiale de creștere și îngrășare a animalelor.
- ◆ Inființarea unui microabator.
- ◆ Construirea unui târg intercomunal și de tranzit, permanent, alături de piața agroalimentară și construirea unui dispensar veterinar și a unei băi comunale.
- ◆ Mutarea, în această zonă, a tuturor activităților poluante, având în vedere că de aici, dejecțiile ce vor fi deversate în emisar, parcurg drumul cel mai scurt spre viitoarea stație de epurare a apelor uzate ;
- ◆ In zonă se mai pot înființa ateliere de prefabricate mici din beton, având în vedere potențialul zonei cu produse de balastieră.
- ◆ In zonă își găsesc locul dispeceratul de gaze naturale și dispeceratul de alimentare cu apă.

U.T.R.-uri asemănătoare

U.T.R. Nr. 4 - zona mănăstirii "Sf.Teodora" și a zonei adiacente, de pelerinaj și turism

U.T.R. nr.5 - zona canton silvic "Puiu"

și

U.T.R. nr. 6 - "Codrii Pașcanilor",

care permit dezvoltarea bazei materiale și a profilului, pot asigura servicii permanente de odihnă și tratament de electroterapie, având în vedere cadrul natural.

Orice intervenție de construire în aceste zone se va face numai în baza unor planuri urbanistice zonale, prin care se vor stabili reglementările cu privire la :

- funcțiuni permise ;
- reguli de înălțime ;
- amplasări, circulație, parcaje ;
- caracteristici arhitecturale, valori pentru P.O.T. și C.U.T. etc.

U.T.R. nr. 7 - "Drum Herești"

- Funcție dominantă : locuire.
- Pentru această zonă urmează a se elabora un P.U.Z. pentru amplasarea de locuințe cu regim de înălțime de minim P+1.

● Zona se delimitează la :

nord : pădure ;

est : pădure ;

vest : zonă de interdicție temporară.

❖ **Reglementări propuse :**

- retragerea față de DN 28A este de 22,00 m din ax ;
- pe drumul Hereștilor, aceeași retragere de 22,0 m din ax ;
- caracteristici arhitecturale : se vor autoriza construcții de locuințe tip vilă, cu

finisaje superioare, învelitori de țiglă sau draniță ;

- indicatorii de control vor fi :

P.O.T. = maxim 50%

C.U.T. = maxim 1,0

**U.T.R. Nr. 8 (de la curbă spre canton "Glodeanu")
CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE**

Zona se delimitează :

la nord : cu o linie paralelă cu actualul traseu al DN 28A, la o distanță de 100 m de acesta ;

la sud : conducta de alimentare cu apă a municipiului Pașcani ;

la est : vârful de pantă dinspre cantonul silvic "Glodeanu" ;

la vest : vârful curbei de 90° a DN 28A.

In această zonă se poate interveni numai după întocmirea unui P.U.Z. și aprobarea sa conform legii.

U.T.R.-uri asemănătoare : nr. 9, 10, 12, 13 și 14

● Funcții predominante : pentru construcția de locuințe și dotări specifice, pentru deservire comercială de către agenți economici privați și, eventual, grădinițe.

Delimitări pentru fiecare U.T.R. în parte :

U.T.R. nr. 9 :

la nord - U.T.R. nr. 8 - drum de exploatare și extravilan ;

est : DN 28A ;

sud : primul drum sătesc spre vest ;

vest : marginea pârâului Enache + extravilan.

U.T.R. nr. 10 :

la nord : U.T.R. nr. 8 (cu interdicție temporară de construire) ;

la est : o linie paralelă la 50 m distanță de drumul de exploatare ce pleacă din

U.T.R.-ul cu interdicție temporară (nr.8) spre sud, paralel cu pârâul Moțca ;
la sud : drumul de sat ce merge la stația de repompare apă ;
vest : DN 28A.

U.T.R. nr. 12 - Funcție predominantă : locuire

Se delimitează la :

nord : drumul conductei spre stația de repompare ;
est : pârâul Moțca ;
sud : zona centrală - U.T.R. nr. 1
vest : DN 28A.

U.T.R. nr. 13 - funcție predominantă : locuire

Se delimitează la :

nord : drumul sătesc (al doilea spre nord) de la conducta de apă nr. 2 ;
sud-est : DN 28A ;
sud-vest : pârâul Enache.

U.T.R. nr. 14 - funcție predominantă : locuire

Se delimitează la :

nord : de la pârâul Enache spre ultima gospodărie veche, după biserica de rit vechi ;
est : pârâul Enache și DN 28A ;
sud : zona centrală - U.T.R. nr.1, până la limita cu moara veche ;
vest : o linie paralelă, la 50 m distanță de drumul din spatele școlii, spre Ilade, și până la intersecția cu limita nordică.

❖ **Reglementări propuse pentru U.T.R-uri asemănătoare (nr. 9 și nr. 10) :**

◆ Funcția predominantă permisă : pentru construirea locuințelor P+1, la DN și parter, pe linia intravilanului de la vest.

PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

◆ La DN 28A, retragerea construcțiilor față de axul drumului va fi de 22,00 m; pe limitele opuse DN se va respecta profilul pentru străzile interioare.

◆ La DN, construcțiile vor respecta arhitectura și materialele conform proiectului (materiale durabile și finisaje medii și superioare) și retragerea de 22,00 m.

Pentru toată zona celor două U.T.R.-uri se vor respecta următorii indicatori :
P.O.T. = 25% și C.U.T. = 0,50.

Până la întocmirea P.U.Z. pentru U.T.R.-uri se va avea în vedere ca pe limitele dintre două proprietăți, la distanța de aproximativ 150-200 m, să se lase liber un spațiu de aproximativ 6,00 m lățime pentru un viitor drum de acces de la DN spre câmp sau spre pârâul Moțca, în cazul U.T.R. nr. 10.

U.T.R. nr. 11 - reprezintă o zonă cu interdicție definitivă de construire (zonă de alunecări active)

Această zonă se delimitează :

nord : drumul și conducta ce merge spre stația de repompare ;

est : zona de alunecări (pășune) ;

sud : drumul Moțca-Boureni ;

vest : pârâul Moțca.

În această zonă se interzice executarea de construcții noi definitive, fiind permise numai lucrări ușoare de consolidare temporară sau lucrări gospodărești provizorii și numai cu aprobarea administrației locale, pe baza unor avize de specialitate.

U.T.R. nr. 12

● Funcțiunea predominantă : zonă de locuit, P, P+1 și un bloc de locuințe P+2, cu 8 apartamente și spații comerciale la parter.

În zonă se mai găsesc biserica și cimitirul vechi.

◆ **Reglementări propuse :**

Construcția de locuințe și anexe gospodărești.

PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

- Regimul de înălțime va fi la DN de P+1, în rest și construcții cu parter.
- Regimul de aliniere : 22,0 m față de DN 28A și cu respectarea profilului pentru străzile interioare în rest.

U.T.R. nr. 13 - funcția predominantă de locuire, cu dotări de comerț și de învățământ preșcolar

- funcțiuni permise : zonă de locuințe ;
- regim de înălțime P+1 la DN și parter în rest ;
- regimul de aliniere : va fi cel prevăzut în profilurile caracteristice pentru categoria de drum (anexate) ;
- în zonă vor fi autorizate numai proiectele care asigură un grad corespunzător de expresivitate și finisaje de calitate ;
- valorile indicatorilor de control vor fi definitivate de P.U.Z., dar vor fi aproximativ următoarele :
 - P.O.T. - minim 15% și maxim 25%
 - C.U.T. - minim 0,25 și maxim 0,35.
- In zonă lucrările de săpătură se vor executa cu mare atenție, deoarece în acest perimetru, în vechea vatră, s-au "descoperit la adâncimea de 3m, resturi dintr-un dolium, lucrat la roată, din pastă fină cenușie". Această prescripție este valabilă și pentru zona centrală și U.T.R. nr. 8, 12 și 14.

U.T.R. nr. 14 - funcția dominantă : de locuire

- ❖ **Reglementări propuse :**
- ◆ Funcțiuni permise : de locuire și deservire comercială și prestări servicii.
- ◆ Regimul de înălțime : la DN, P+1, în rest clădiri cu parter.
- ◆ Regimul de aliniere : 22,0 m din ax pentru clădirile amplasate la DN 8A și 12,0 m pe celelalte străzi.
- ◆ Vor fi autorizate numai construcțiile ale căror proiecte și beneficiari asigură

un cadru structural adecvat și finisaje de calitate.

◆ Indicatorii de control pentru U.T.R.-urile 12, 13 și 14 vor fi stabiliți prin P.U.Z., cu valori cuprinse între limitele arătate mai sus, când se va rezolva și problema serviciilor de trecere spre terenurile cu statut de loc închis.

U.T.R. 15

Se delimitează la :

nord : cu limita U.T.R. 2 - zona economică de nord-vest, apoi cu terenul extravilan printr-o linie de proprietate paralelă cu traseul DN 28A până la zona centrală și limita de proprietate a morii (U.T.R. nr. 14).

În această zonă funcțiunea principală este locuire, alături de terenul de sport, de un restaurant și o moară.

◆ Reglementări propuse :

◆ Funcțiuni permise :

- construcția de locuințe, având ca regim de înălțime de min. P+1 și max. P+2, cu spații comerciale la parter ;

- construcțiile vor fi amplasate la distanța minimă de 22,00 m din axul drumului și vor avea amenajate, între șanțul șoselei și împrejmuire, locuri de parcare și podețe peste șant. Se va respecta profilul transversal cu varianta pentru căruțe și utilaje agricole.

◆ Zona DN va fi mobilată cu construcții reprezentative, cu aspect arhitectural, având finisaje de calitate.

În această U.T.R. indicatorii de control vor avea următoarele valori :

$$P.O.T. = 35\% \text{ și } 50\%$$

$$C.U.T. = \text{max. } 0,75$$

Se instituie zonă de interdicție temporară în zonele limitrofe terenului de sport, în partea dinspre est și vest, din partea de nord, până la întocmirea unui detaliu de urbanism pentru terenul de sport.

PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

◆ Se recomandă ca moara din acest U.T.R. să fie mutată, în timp, într-una din cele două zone economice, de preferință în cea de sud.

U.T.R. nr. 16 - funcția predominantă : pentru locuire

Se delimitează :

la nord - cu zona economică de nord-vest - U.T.R. 2 ;

la est - DN2 (E85) ;

la sud - zona economică de sud - U.T.R. 3 ;

la vest - DE de la LEA de 15 KV

Fondul construit este sănătos și are un aspect arhitectural corespunzător. Frontul la DN2 este ocupat în proporție de 90%.

Frontul de vest, de la drumul de exploatare, este liber, fără construcții și reprezintă capătul parcelelor de la șoseaua națională și poate fi mobilat cu locuințe cu parter și parter+etaj.

◆ Reglementări propuse :

În zonă este permisă construcția de locuințe cu regim de locuință numai de P+1, cu spații comerciale la parter. În acest caz, acestea vor dispune și de locuri de parcare în afara carosabilului.

Regimul de aliniere va respecta o retragere de 22,0 m din axul drumului. La DN2 se impune construirea trotuarului pentru pietoni.

Valorile indicatorilor de control în zonă vor fi :

P.O.T. = max. 25%

C.U.T. = max. 0,60

Construirea la frontul stradal de la DN se va face cu întocmirea unui P.U.D., deoarece este necesar ca din 250 m în 250 m să se asigure legătura dintre DN și drumul de exploatare de la limita intravilanului din sud-vest.

În acest U.T.R. nu vor fi autorizate decât construcții cu un înalt grad de calitate, privind expresivitatea arhitecturală și finisajele.

U.T.R. nr. 17 "Intre case"

• Funcția predominantă este de locuire; în zonă mai există construcția fostei brutării (în prezent nefolosită) și un magazin alimentar, proprietatea unui agent economic privat.

❖ **Reglementări propuse :**

◆ Funcțiuni permise : construirea de locuințe în baza unui P.U.Z., deoarece în prezent o suprafață de aproximativ 12 ha este închisă pe 85% din perimetru cu locuințe. În zona închisă se va proiecta rețeaua de drumuri interioare, servituțile de trecere și unitățile de interes public (grădinița).

◆ Se mai propune mutarea utilajelor de la brutărie într-un spațiu din zona economică de sud, urmând ca actuala clădire să primească o altă funcțiune.

◆ În zonă, regimul de înălțime va fi de minim P+1 la DN2 și DN 28A.

◆ Regimul de aliniere va respecta profilurile transversale anexate prezentului regulament, cu recomandarea realizării variantei pentru căruțe și utilaje agricole.

◆ Fronturile de la DN2 și DN 28A impun autorizarea numai a construcțiilor cu un grad ridicat privind expresivitatea arhitecturală a finisajelor.

◆ În zonă se vor realiza următorii indicatori de control privind utilizarea terenului :

$$\text{P.O.T.} = \text{max. } 25\%$$

$$\text{C.U.T.} = \text{max. } 0,50 - 0,60$$

◆ În zonă nu se vor amplasa construcții noi fără documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.).

U.T.R. nr. 17

Se delimitează la :

nord - DN 28A ;

sud și est - pâraul Moțca ;

vest - DN2 (E85).

U.T.R. nr. 18

Se delimitează :

la nord - pârâul Moțca ;

la est - DE spre Boureni ;

la sud - DE care face legătura între DN2 și DE spre Boureni, adiacent stației de benzină și fostului sediu al CAP.

Zona este construită numai pe splaiul stâng al pârâului Moțca. În acest sens, intervențiile de autorizare și de construire ale acestui U.T.R. se vor face numai după întocmirea și aprobarea Planului de Urbanism Zonal, care trebuie să rezolve trama stradală și amplasarea unei unități școlare după popularea U.T.R.-urilor 17 și 18 (o școală cu 4 săli de clasă).

• Funcțiuni permise : construcții de locuințe parter și parter + etaj, construcția unei școli cu parter și spații comerciale pentru agenți economici privați la parterul locuințelor cu regim de înălțime P+1 și funcție de gospodărie comunală (cimitirul nou).

• Amplasarea construcțiilor va ține seama de a păstra, pe splaiul stâng, o retragere de min. 12 m de la malul existent, iar împrejuririle vor păstra o distanță de 7,0 m față de malul pârâului Moțca.

• Când bugetul local va permite, Consiliul local va proceda la împrejmuirea malurilor pârâului Moțca.

• Legătura între U.T.R. 17 și 18 se va realiza prin construirea unui pod nou peste pârâul Moțca, în zona de NE a U.T.R. nr. 3 și refacerea podului peste pârâul Moțca, pe drumul de legătură Moțca-Boureni, în zona cimitirului nou, precum și construirea podului nou, peste pârâul Moțca, în zona casei parohiale.

• Zona fiind puțin construită, U.T.R. nr. 18 poate deveni într-adevăr de referință, prin întocmirea unor documentații de urbanism corecte și autorizării numai a construcțiilor cu caracteristici arhitecturale de calitate și specifice zonei.

• Valorile indicilor de control vor fi :

P.O.T. = min. 15% și max. 25%

C.U.T. = min. 0,25 și max. 0,50