

BIROU "ARHITECTURA 3"  
Arh. Ioan Angela

PLAN URBANISTIC ZONAL

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE CLADIRE CU REGIM DE INALTIME  
P+1E RETRAS PENTRU FUNCTIUNI MIXTE:  
SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA,  
AMENAJARE SPATIU EXTERIOR PENTRU  
GAZDUIRE MONUMENT AL EROILOR, ZONE DE  
PETRECERE A TAMPULUI LIBER SI PARCARE  
SUPRATERANA**

Comuna Miroslava, sat Miroslava, NC 78789

**Beneficiari:**

SC IULIUS REAL ESTATE SRL prin MIHAILA BOGDAN

**Lista responsabilitati**

Sef proiect: arh. IOAN ANGELA

Arhitectura: arh. IOAN ANGELA

Instalatii: ing. FILIP VASILE

Topo : ing. OLARU ANIEL GHEORGHE

Geo: ing. MUSAT VASILE



**BORDEROU**

**PIESE SCRISE**

• **MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.3.1. relieful
  - 2.3.2. reseaua hidrografica
  - 2.3.3. clima
  - 2.3.4. conditii geologice, geomorfologice, hidrologice si geotehnice
  - 2.3.5. riscuri naturale
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
  - 3.4.1. Cai de comunicatii
  - 3.4.2. Transport in comun
  - 3.4.3. Parcaje
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

**4. CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE**

• **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

- 1. Rolul RLU
- 2. Baza legala a elaborarii
- 3. Domeniul de aplicare

**CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 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 imprejuriri

**CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale

**CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**CAPITOLUL V – UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

**SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

Art. 1 Utilizari admise

Art. 2 Utilizari premise cu conditii

Art. 3 Interdictii de utilizare

**SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelelor

Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Art. 8 Circulatii si accese

Art. 9 Stationarea autovehicolelor

Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor

Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 Conditii de echipare edilitara

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 Imprejmuiri

**SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Art. 15 Procent maxim admisibil de ocupare a terenului

Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului

Art. 17 Modificari ale P.U.Z.

**SECTIUNEA IV**

Art. 18 Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z. ulu

**PIESE DESENATE**

I.T.L. INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

plansa A0

INCADRARE IN ZONA

plansa A1

SITUATIE EXISTENTA

plansa U1

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

plansa U2

REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE

plansa U3

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

plansa U4

Intocmit  
Arh. Ioana Angela



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Beneficiari:  
SC IULIUS REAL ESTATE SRL prin MIHAILA BOGDAN
- Elaborator – arh. Ioan Angela  
ing. Filip Vasile  
Subproiectanti colaboratori:  
topo - ing. Olaru Aniel Gheorghe  
geo - ing. Musat Vasile
- Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal – “PUZ – CONSTRUIRE CLADIRE CU REGIM DE INALTIME P+1E RETRAS PENTRU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, AMENAJARE SPATIU EXTERIOR PENTRU GAZDUIRE MONUMENT AL EROILOR, ZONE DE PETRECERE A TAMPULUI LIBER SI PARCARE SUPRATERANA”
- Amplasament - comuna Miroslava, sat Miroslava, NC 78789
- Proiect 2 / 03. 2020

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARII

• Lucrarea urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata. Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala, estetica si tehnica a zonei, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia fundamenteaza necesitatea si oportunitatea construirii unui complex cu destinatie mixta: *servicii, comert, alimentatie publica, sala de conferinte, monument al eroilor, spatii pietonale si parcare*.

- Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

PUG: Proiectul nr. 18492/2011 "Plan Urbanistic General al comunei Miroslava " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat ai aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Miroslava nr. 146 din 26.11.2011 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul zonele:

M1 - subzona cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim mic de inaltime(nuclee secundare ale satelor componente comunei Miroslava)

IS1 - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general;

V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice.

**Avand in vedere functiunile propuse de Primaria Comunei Miroslava prin Caietul de sarcini, si tema de proiectare, prin PUZ se propune incadrarea in:**

**UTR1- IS2 - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial**

**UTR2 - V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice**

#### SURSE DE DOCUMENTARE

1. PUG –proiect nr. 18492/2011 "Plan Urbanistic General al comunei Miroslava " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat ai aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Miroslava nr. 146 din 26.11.2011
2. Studiu geotehnic.
3. Plan topografic sc.1:1000
4. Plan cadastral sc.1:5000
5. PUG Municipiul Iasi – Studiu de fundamentare B.I. – Relatii periurbane elaborate de URBIS 90 Bucuresti si Habitat Proiect S.A. Iasi

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

#### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste in intravilan - fata de limita propusă prin PUG HCL 146 din 26.11.2011, urmand sa suporte operatiuni de lotizare, echiparea cu dotarile necesare zonei, in vederea transformării in zona de dotari si este limitrofa **sos. Iasi - Voinesti**, conform planului de incadrare in zona anexat.

In urma reconstituirii drepturilor de proprietate prin aplicarea Legii 18/1991 s-au emis titluri de proprietate asupra unor terenuri pentru care proprietarii initiali (sau cei care au cumparat de la acestia) au solicitat certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Functiuni pe zona:

- locuinte individuale;
- locuinte colective
- Primaria Comunei Miroslava

Fond construit :

- fond construit nou dupa 1991 din materiale durabile – cadre beton armat, zidarie de caramida, structuri metalice – in stare foarte buna.

• **Caracteristici semnificative ale zonei**

Având in vedere că in ultimii 10 ani de la elaborarea P.U.G.-ului comunei Miroslava , terenurile din intravilan sunt in proprietatea unor beneficiari care isi construiesc sau intentionează sa construiască dotari, noile solicitări necesită identificarea unor suprafete noi, cu potential de construire prin care să aiba loc o noua organizare a intravilanului.

Zona studiată are toate conditiile de a se constitui in zona mixta deoarece:

- este situata pe un teren favorabil constructiei de dotari (Conform studiului geo);
  - este amplasata in intravilan comunei Miroslava, fiind astfel posibilă cooperarea in probleme de echipare edilitară si de folosintă a dotarilor social - culturale;
  - are asigurate accesesele si legăturile favorabile prin sos. Iasi - Voinesti;
  - exista echipare edilitara pe sos. Iasi - Voinesti;
- **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat are potential de dezvoltare ca zona de dotari din urmatoarele considerente:

- conformarea din punct de vedere al reliefului si a posibilitatii de fundare a constructiilor;
- terenul este amplasat in intravilan comunei Miroslava;
- apropierea de municipiul Iasi — ceea ce confera in perspectivă posibilitatea de racordare la sistemul de utilități orășenesti;
- existenta legăturilor auto si pietonale cu zonele invecinate;
- existenta tendintei clare de ocupare de terenuri in intravilanul comunei Miroslava de către locuitorii orasului Iasi, tendinta anticipata si oferita ca solutie de perspectiva de elaboratorii studiului pentru Zona Metropolitana a municipiul Iasi.

**2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Terenul studiat este in intravilan comunei Miroslava.

**Aspecte generale**

Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 14318,00mp.

Relationarea zonei cu localitatea:

- Nord - sos. Iasi - Voinesti -- 20,00m pana in ax;
  - Sud si Vest - str. arh. Beldiman Filaret - 10,00m din ax;
  - Est – str. V. Alecsandri - 10,00m din ax.
- **Accesibilitatea** — Este asigurata prin existenta sos. Iasi - Voinesti
- Cooperarea in domeniul edilitar - Asezarea in imediata apropiere a sos. Iasi - Voinesti, pe care se află amplasate următoarele categorii de retele edilitare:

electrice, gaze, telefonie, apa, canalizare asigura posibilitatea racordarii zonei studiate la acestea:

- Deservirea cu institutii de interes general- Locuitorii zonei, datorita pozitionării acesteia, vor avea acces la dotările social - culturale ale comunei Miroslava.

## **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1. RELIEFUL**

Terenul studiat este amplasat in partea central estica a Platformei Moldovenesti si prezintă o panta variabila (3,5%) pe directia E - V.

### **2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA**

Nu exista retea hidrografica in zona amplasamentului studiat.

### **2.3.3. CLIMA**

Zona studiata in cadrul prezentului P.U.Z. se incadrează intr-un climat de tip temperat - continental pronuntat, integrandu-se in mod organic ansamblului conditiilor naturale ale Podisului Moldovei.

In timpul verii predomină timpul secetos, cu temperaturi ridicate, a caror valoare maxima a fost de 40°C . Iarna zona este acoperită de mase de aer venite dinspre nord-est si nord, fiind adesea expuse viscolului. Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt destul de ridicate, izoterma de 9°C strabatand sinuos zona.

Cantitatea totala de precipitatii oscilează in functie de anotimp: vara cad ploi torentiale si sub forma de averse, iar toamna burnite de lungă durată.

Vanturile dominante bat din nord-est si nord, iar secetele, brumele târzii, ploile cu grindina si furtunile mari sunt fenomene hidrometeorologice destul de frecvente.

### **2.3.4. CONDITII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE SI GEOTEHNICE**

**A.1.** Amplasamentul studiat se gaseste in intravilan, comuna Miroslava, conform planului de incadrare in zona SG1 aferent studiului geo.

**A.1.1. Geomorfologic**, zona amplasamentului se incadreaza in Podisul central moldovenesc, parte a Platformei Moldovenesti care reprezinta cea mai veche unitate de platforma de pe teritoriul Romaniei, respectiv terminatia sud - vestica a Platformei Europei Orientale

**A.1.2 Geologic**, zona este caracterizata de prezenta formatiunilor de varsta sarmatiana si cuaternara.

- **Sarmatianul** fundamentul zonei este reprezentat de argila marnoasa bazala vanata cenusie prezenta la peste 14- 16m.,
- **Cuaternarul** este constituit din:

#### **Zona DC1**

Foraj F1 (7,00m)

- 0,00 - 1,00m - sol vegetal, prafos argilos, brun;
- 1,00 - 7,00m - pachet format dintr-o alternanta de argile prafoase cu argile de culoare cafenie, cu plasticitate mare si consistenta variabila, de la tare la plastic vartos (pana la adancimi de 5,00m), la plastic consistent in continuare, cu zona care tinde spre moale (intre 5,50-6,00m); pana la adancimea de 2,00m, argila prafoasa este uscata si sfaramicioasa cu rare intruziuni calcaroase pana la adancimea de 3,00m

#### **Zona DC2**

Foraj F1 (7,00m)

- 0,00 - 1,30m - pamant vegetal brun, cu resturi de radacini, intercalat cu argila prafoasa de la -1,00m;
- 1,30 - 2,70m - argila prafoasa loessoida, cafenie, sensibila la umezire, cu plasticitate mare, tare, cu intruziuni calcaroase pana la -1,50m;

- 2,70 - 7,00m - argila cu plasticitate mare, cafenie si tare pana la-3,40m, cafenie spre bruna si plastic vartoasa in rest. In jurul adancimii de -5,00m creste fractiunea de praf si se face trecerea spre o argila prafoasa, bruna pana la -5,50m si cafenie in rest, cu plasticitate mare, plastic vartoasa ce prezinta rare concretiuni calcaroase sub forma de papus de la -5,50m

**Zona DC3**

Foraj F1 - F2 (6,50m)

- 0,00 - 1,50m - platforma betonata in stare avansata de degradare, resturi daramaturi, pamant cafeniu, praf, cafeniu - galbui, plasticitate redusa, consistenta plastic vartoasa;
- 1,50 - 5,50m - praf, galbui, intercalatii calcaroase, plasticitate redusa, plastic vartos, cu trecere in praf argilos, cu plasticitate redusa-mijlocie, in stare plastic vartoasa tare;
- 5,50 - 6,50m - argila prafoasa, cafenie, cu plasticitate mijlocie-redusa in stare plastic, consistenta medie;

Penetrare dinamica

- 0,00 - 1,50m - pamant cafeniu si praf cafeniu;
- 1,50 - 3,70m - praf galbui;
- 3,70 - 5,50m - praf argilos
- 5,50 - 10,00m argila prafoasa

**Zona DC4**

Foraj F01 (10,00m)

- 0,00 - 0,70m - sol vegetal;
- 0,70 - 6,10m - praf argilos, galben - maroniu, macroporic, cu concretiuni calcaroase si calcar diseminat, cu plasticitate redusa, plastic vartos, cu trecere in praf argilos, cu plasticitate medie, plastic vartos spre tare;
- 6,10 - 10,00m - argila nisipoasa (prafoasa), cafenie, cu filme de nisip, cu plasticitate mare, plastic vartoasa;

Penetrare dinamica

- 0,00 - 0,70m - sol vegetal;
- 0,70 - 6,10m - praf argilos;
- 6,10 - 10,00m - praf galben maroniu (argila prafoasa)

**A.1.3. Apa subterana nu s-a interceptat in foraje:**

**A.2. Antecedentele terenului**

Accidente teren – umpluturi, hrube, etc.

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube, pungi namol, etc.

**A.3. Consideratii privind:**

- seismicitatea amplasamentului
- adancimea de inghet a amplasamentului

**A.3.1. Seismicitatea amplasamentului**

Conform STAS 11100/1-77, corelat cu Normativ P100-1/2013 rezulta pentru amplasament zona de seismicitate "C", caracterizata prin:

ag – acceleratie gravitacionala = 0.25g

Tc – perioada de colt = 0,7s

Clasa de importanta dupa P100/2006 IV

**A.3.2. Adancimea de inghet a terenului de pe amplasamentul studiat**

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet a amplasamentului este de 0,90m de la suprafata terenului.

Amplasamentul se incadreaza in zona C:

- zona specifica actiunii vantului (CR1-1-4/2012)  $q_{ref} = 41m/s$ ;
- zona specifica a actiunii zapezii CR(1-1-3-2012)  $S0k = 2,5KN/mp$

**A.3.3. Stabilitatea zonei - inundabilitatea**

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari de teren. Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii

**B. ANALIZA STABILITATII INTRGULUI SISTEM**

Calculul stabilitatii s-a facut conform STAS3300/2-85, pc.4.4.:

- in varianta unui versant cu incarcarea actuala a rezultat o valoare a factorului de stabilitate  $F_{smin.}=5,46$ ;
- in varianta unui teren incarcat cu constructiile proiectate a rezultat o valoare a factorului de stabilitate  $F_{smin.}=3,91$ ;
- avand in vedere cele de mai sus se poate trage concluzia ca nu se vor inregistra fenomene de pierdere a stabilitatii in zona studiata prin incarcarea acesteia cu constructii.

Risc geotehnic moderat/major – categorie geotehnica 2/3

**2.3.5. RISCURI NATURALE**

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari de teren. Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii

**2.4. CIRCULATIA**

Accesul in zona se face pe *sos. Iasi - Voinesti*, *arh. Beldiman Filaret si str.*

*V. Alecsandri*, limitrofe pe conturul amplasamentului, drumuri existente asfaltate.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Zona studiata are in componenta teren pasune , este amplasata in intravilan comuna Miroslava si are urmatoarele vecinatati:

- Nord - *sos. Iasi - Voinesti* -- 20,00m pana in ax;
- Sud si Vest - *str. arh. Beldiman Filaret* - 10,00m din ax;
- Est – *str. V. Alecsandri* - 10,00m din ax;

Terenul studiat este neconstruit. Prin PUZ se propune amplasarea unui imobil cu urmatoarele functiuni: *servicii, comert, alimentatie publica, sala de conferinte, precum si un monument al eroilor, spatii pietonale si parcare.*

Conform contractelor de concesiune si a fiselor bunului imobil intocmite de O.C.P.I. Iasi, amplasamentul are urmatoarea structura:

T	nr. cadastral	proprietar	Supr. mp.	parcela	suprafata mp.
T	78789	SC IULIUS REAL ESTATE SRL	14318,00	P	14318,00
		<b>TOTAL</b>	<b>14318,00</b>		<b>14318,00</b>

**2.5.2. Relationari intre functiuni**

Relatia cu celelalte zone functionale se realizeaza prin *sos. Iasi - Voinesti*, *arh. Beldiman Filaret si str. V. Alecsandri*, drumuri asfaltate.

**2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pentru zona de locuinte L1a,C, IS1 si M1 limitrofe amplasamentului studiat pe contur – gradul de ocupare este de 35%, 50% si 45%

**2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**



Zona studiată este încadrată conform PUG -ului comunei Miroslava, HCL nr. 146 din 26.11.2011 și prevede pentru unitatea teritorială de referință în care se află amplasamentul zonele:

M1 - subzona cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim mic de înălțime (nuclee secundare ale satelor componente comunei Miroslava)

IS1 - subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general

V1a - zona spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, grădini publice

**Având în vedere funcțiunile propuse de Primăria Comunei Miroslava prin Caietul de sarcini, și tema de proiectare, prin PUZ se propune încadrarea în:**

**UTR1- IS2 - subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip complex comercial**

**UTR2 - V1a - zona spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, grădini publice**

Funcțiunea principală a zonei limitrofe amplasamentului studiat, este de zonă de locuințe și dotări și cuprinde :

- zonă cu construcții noi locuințe individuale în regim de înălțime parter - P+1-2E;
- zonă cu construcții noi locuințe colective în regim de înălțime parter - P+2-3E.
- Primăria comunei Miroslava

#### **2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona de locuințe dotări adiacentă amplasamentului este deservită de spațiile comerciale, de servicii etc. situate în intravilanul comunei Miroslava.

#### **2.5.6. Asigurarea cu spații verzi**

Nu există în zonă spațiu plantat amenajat.

#### **2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona amplasamentului nu prezintă fenomene de alunecări de teren.

Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

#### **2.5.8. Principalele disfuncționalități**

- Grad redus spre mediu de poluare a aerului și solului datorat traficului de pe *sos. Iasi - Voinesti*;
- Lipsa dotărilor de folosință zilnică dar și a celor cu frecvență redusă;
- Transport în comun cu o funcționare defectuoasă.

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **A. ALIMENTAREA CU APA**

Alimentarea cu apă a clădirilor existente se realizează în sistem centralizat prin racord rețea SC. ApaVital SA.– rețea apă potabilă existentă pe *sos. Iasi - Voinesti*

#### **B. ALIMENTAREA CU CALDURA**

Alimentarea cu căldură a clădirilor se realizează individual, cu centrale termice proprii sau cu sobe cu combustibil lichid sau solid. Nu există rețea de alimentare cu agent termic CET în zonă.

#### **C. CANALIZARE**

Canalizarea se realizează centralizat prin racord rețea SC. ApaVital SA.– rețea existentă pe *sos. Iasi - Voinesti*.

#### **D. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

În zonă există posturi de transformare care furnizează energia electrică de joasă tensiune la consumatorii existenți. Există deasemeni rețele electrice aeriene de joasă tensiune de 0,4KV ce asigură alimentarea cu energie electrică a consumatorilor cât și iluminatul public. Alimentarea zonei cu energie electrică se poate face prin bransarea la L.E.A. de 220V ce se află pe *sos. Iasi - Voinesti*.

#### **E. TELEFONIE**

Zonă dispune de o rețea telefonică aeriană deservită de centrala telefonică automată de tip ALCATEL respectiv centrala comunei Miroslava..

#### **F. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

În zona există rețeaua de alimentare cu gaze naturale. Regimul de presiune în rețelele de distribuție este cuprins între 0,5-1,2 bar în perioada de vară și 0,3-0,6 în perioada de iarnă.

*Disfuncționalități*

- Gradul de uzură a rețelei de apă;
- Scăderea generală a presiunii în sistemul național de gaze la varfurile de consum, în timpul perioadelor cu temperaturi exterioare scăzute.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- Relația cadru natural – cadru construit

**Aer :**

*În faza de execuție*

În această fază sunt generate în aer următoarele emisii de poluanți:  
 - pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de construcție, și din tranzitarea zonei de șantier,  
 - gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie s-a făcut conform metodologiei **OMS1993** și **AP42-EPA**. Sursele de emisie dirijată ce pot apărea în timpul execuției lucrărilor sunt foarte mici, având în vedere că o parte din materialele necesare construcției vor fi prefabricate și montate local, producând un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu.

*În faza de funcționare*

Dată fiind funcțiunea zona de servicii - retail, sunt generate în aer următoarele categorii de emisii de poluanți:

- gaze de ardere provenite din traficul auto;
- gaze de ardere provenite din combustibilul gazos utilizat la funcționarea centralei termice;

Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, încadrându-se în legislația în vigoare, dat fiind faptul că se vor folosi numai echipamente de ultimă generație, prevăzute cu filtre speciale de mare eficiență.

**Apa:**

*În faza de execuție*

Pentru execuția lucrării se va utiliza apa din rețeaua zonală prin branșament local a furnizorului S.C. APAVITAL S.A.

Impactul asupra factorului de mediu apă va fi nesemnificativ, având în vedere faptul că în urma procesului de construire nu vor rezulta substanțe sau procese care să afecteze calitatea apei subterane din zonă.

*În faza de funcționare*

Canalizarea se realizează centralizat prin racord rețeaua SC. ApaVital SA.– rețeaua existentă pe sos. Iasi - Voinesti. Colectarea apelor meteorice din zonele de parcare și de pe acoperișul clădirilor se va face cu jgheaburi și burlane cu descărcare liberă la nivelul trotuarelor și colectate prin rigole carosabile și dirijate spre separatorul de hidrocarburi montat îngropat. Din separatorul de hidrocarburi apele curate vor fi deversate într-un rezervor de stocare și folosite la udarea spațiilor verzi prin intermediul unei pompe și cu scop de retenție pe timpul ploilor torențiale. Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua SC Apavital S.A..

**Solul :**

*În faza de execuție*

În această fază nu există surse de poluare care să aibă un impact semnificativ asupra solului și subsolului. La finalul procesului de execuție a construcțiilor se vor decoperta primii 15-20 cm de pământ din șantier, care conțin resturile de materiale de construcții rămase în zonele de spații verzi și se va completa cu pământ vegetal în vederea replantării.

*În faza de funcționare*

- Deșeurile menajere vor fi preluate cu europubele, care vor fi colectate după un program prestabilit de către furnizorul local de salubritate. Apele meteorice din parcuri vor fi preluate de canalizarea pluvială prin intermediul unui separator de hidrocarburi, după care vor fi direcționate spre un rezervor de stocare și folosite la udarea spațiilor verzi prin intermediul unei pompe.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
Nu este cazul
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă  
Nu este cazul
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu este cazul
- Evidențierea potențialului balnear și turistic  
Nu este cazul

**Configurarea reliefului și geomorfologia terenului nu incumbă riscuri naturale și antropice. Nu există cai de comunicație și echipamente edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.**

Există în zonă valori de patrimoniu care să necesite protecție.

**2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Atât beneficiarul prezentului P.U.Z. – proprietar al parcelelor cât și proiectantul, vecinii adiacenți zonei studiate (consultati prin notificări), administrația publică locală au optat pentru întocmirea unui plan de urbanism pentru stabilirea condițiilor amplasării unor clădiri noi cu destinația de servicii, comerț, alimentație publică, sală de conferințe, monument al eroilor, spații pietonale și parcuri. În acest sens, prin planul urbanistic zonal se vor elabora soluții concrete pentru obținerea prin investiții în zonă, a confortului urbanistic și a unei imagini încheiate și de calitate din punct de vedere arhitectural.

**PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ****3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Ca etapă premergătoare întocmirii prezentei documentații s-a întocmit și aprobat de către Comisia de Tehnică a Consiliului Local al comunei Miroslava a studiului de oportunitate pentru întocmirea "PLAN URBANISTIC ZONAL" ce are ca obiect stabilirea condițiilor amplasării unor clădiri noi cu destinația servicii, comerț, alimentație publică, sală de conferințe, monument al eroilor, spații pietonale și parcuri, pe o suprafață de teren de 14318,00 mp. Concluziile care rezultă din cele analizate converg spre ideea continuării dezvoltării urbanistice a acestei zone, urmărindu-se:

- Realizarea în zonă a unor cartiere gradina;
- Rezolvarea unitară a zonei studiate – zonă de locuințe – cu dotări aferente;
- Obținerea indicilor POT și CUT propuși pentru zonă respectivă;
- Execuția racordurilor la rețeaua de apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale precum și extinderea rețelei de telefonie.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Reglementari urbanistice PUG: Proiectul nr. 18492/2011 "Plan Urbanistic General al comunei Miroslava " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat ai aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Miroslava nr. 146 din 26.11.2011 si prevede pentru zona in care se afla amplasamentul studiat :

M1 - subzona cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim mic de inaltime(nuclee secundare ale satelor componente comunei Miroslava)

IS1 - subzona instutiilor publice si serviciilor de interes general

V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice

Existenta unor serioase disfunctionalitati in dezvoltarea viitoare a orasului Iasi (lipsa de rezerva de teren pentru amplasarea constructiilor, capacitatea redusa de a rezolva problemele in teritoriul administrativ, conditiile dificile de construire pe terenuri proaste), i-a condus pe elaboratorii P.U.G.- ului Iasi la solutia abordarii evolutiei municipiului in contextul dezvoltarii periurbane (teritoriu metropolitan).

Propunerea concreta consta in constituirea celor opt comune limitrofe si suburbane din vecinatatea orasului intr-un sistem bine definit, denumit Aglomeratia Urbana Iasi.

Ca elemente componente al acestei aglomeratii urbane, se propune:

- identificarea unor zone proprii amplasarii constructiilor de locuinte si dotarilor specifice (terenuri libere, stabile geo-morfologic, usor accesibile si cu posibilitati de echipare tehnico-edilitara);
- schimbarea functiunii de teren agricol in teren pentru constuctii.
- cresterea gradului de urbanizare a zonelor existente si a celor propuse prin:

- modernizarea cailor de acces existente;

- dezvoltarea echiparii edilitare;

- masuri de protectie a mediului atat pentru zonele existente cat si pentru cele propuse.

Prin PUZ se propun umatoarele zone:

**UTR1- IS2 - subzona instutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial**

**UTR2 - V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice**

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ dispune in prezent de un cadru natural bun, iar conditiile de mediu sunt bune, neexistand poluare majora datorata diverselor surse sau vecinatati, insorirea este maxima datorita orientarii amplasamentului.

**Amenajari exterioare.** Acestea se vor proiecta detaliat la nivelul proiectului de DTAC si vor urmari:

- realizarea unei sistematizari verticale a terenului, fara a se ajunge la miscari in cantitati mari a pamanturilor; care sa asigure o evacuare rapida a apelor pluviale de pe teren si dirijarea acestora prin rigole de suprafata catre reseaua de canalizare;
- amenajarea de spatii verzi conform unor studii de specialitate, care sa urmareasca latura estetica, peisagera, de combinare a diverselor specii de plante si arbori, in asa fel incat in fiecare an imaginea spatiilor exterioare sa fie alta datorita modului de evolutie in permanenta schimbare a plantelor in raport cu clima;
- realizarea unor zone verzi de protectie a locuintelor in raport cu principalele cai de comunicatie, dar si cu alte functiuni;

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

#### 3.4.1 Cai de comunicatie

Accesul in zona studiata se va face din sos. Iasi - Voinesti, arh. Beldiman Filaret si str. V. Alecsandri, drumuri existente si asfaltate .

Circulatia in zona studiata se face pe *sos. Iasi - Voinesti*, *str. arh. Beldiman Filaret* si *str. V. Alecsandri*, existente, limitrofe pe conturul amplasamentului studiat, drumuri asfaltate, cu un profil continuu de carosabil de: *sos. Iasi - Voinesti* cu o latime de 6,60m bordat cu trotuare de ~3,90m latime pe ambele laturi, propus a se largi la 12,70m (in limita terenului aferent strazi ) bordat cu trotuare de ~1,90m -2,75m latime pe ambele laturi; *str. arh. Beldiman Filaret* de 6,50m carosabil cu trotuare de minim 1,45m pe ambele laturi si *str. V. Alecsandri* de 6,00m carosabil cu trotuare de minim 1,25m pe ambele laturi propus a se largi la 7,00m - 9,00m bordat cu trotuare de ~1,25m latime pe ambele laturi ;

Fiecare parcela va avea amenajate spatii de parcare pentru autoturismele proprii.

### 3.4.2. Transportul in comun

Transportul in comun se desfasoara in lungul *sos. Iasi - Voinesti*, prin autobuze si maxi-taxi.

### 3.4.3. Parcaje

Pentru zona studiata parcajele se vor rezolva in interiorul loturilor.

## 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

### ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI

#### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### UTR1- IS2 (13598,00mp) - SUBZONA INSTUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE TIP COMPLEX COMERCIAL

##### Art.1 UTILIZARI PERMISE

- servicii comerciale de tip hypermarket;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activitati productive din domeniul de varf, servicii conexe cercetare, dezvoltare, formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- alimentatie publica - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc...;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii plantate, scuaruri;
- amenajari peisagere, spatii de belvedere, mobilier urban specific

##### Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale:

- se permit constructii cu rol de depozitare cu conditia ca acestea sa fie complementare functiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket ;
- se permit amenajari peisagere, spatii plantate cu conditia ca acestea sa fie utilizate pentru reducerea, diminuarea vizibilitatii dintre caile principale de circulatie rutiera catre zonele de parcaje care deservesc unitatile de servicii comerciale;
- pentru parcelele care sunt in zonele de protectie a siturilor arheologice, sunt admise, pana la cercetarea exhaustiva a perimetrului este delimitat ca sit arheologic si descarcarea sa de sarcina arheologica, numai activitati agricole care afecteaza solul pe o adancime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulatii pietonale numai dupa identificarea unor trasee ce nu afecteaza siturile arheologice.

**Art.3 UTILIZARI INTERZISE**

- locuire individuala si colectiva;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei
- constructii provizorii de orice natura;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platform de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutii publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini;
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- case de vacanta
- parcuri rezidentiale de vacanta;
- campinguri si parcuri de rulote;
- rulote izolate.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR****Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform P.U.Z.,
- Se considera construibile parcelele avand minim 3000,00mp cu un front la strada de minim 50,00m;

**Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- Retras minim 20,00m din axul sos. Iasi - Voinesti
- Retras minim 10,00m din axul str. arh. Beldiman Filaret
- Retras minim 10,00m din axul str. V. Alecsandri
- Cladirile pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.

**Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- cladirile se pot amplasa pe limita de separare intre UTR- uri

**Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Cladirile se pot amplasa in regim izolat, cuplat sau insiruit;
- Distanța minimă dintre clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu 6,00m;
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

#### **Art.8. CIRCULATII SI ACCESE**

- Pentru a fi construibile , toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii – cu latime de minim 4,00m si o lungime maxima de 30,00m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- Accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

#### **Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face numai in interiorul parcelei in afara drumurilor publice si a parcajelor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- **125 locuri de parcare la nivelul terenului.**

#### **Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- Se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor de **13,00m** la cornisa masurata de la cota cea mai inalta a terenului natural (P+1E);
- Inaltimea pe strazile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depasii distanta intre aliniamente(distanța dintre limitele domeniului public - al strazii - si domeniul privat);
- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

#### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- Tratarea acoperirii va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

#### **Art.12. CONDITII DE ECHPARE EDILITARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele;
- Se va asigura in mod special evacuarea si captarea si preepurarea apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- Toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile si precautiile impuse de structura geotehnica a terenului si de nivelul apelor freatice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

#### **Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;;

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatii fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

**Art.14. IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de 2,00m din care un soclu opac de 0,60m si o parte transparenta de 1,40m si vor fi dublate cu un gard viu;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

**4.1. BILANT TERITORIAL PROPUS**

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. Suprafata nou construita (spatii comerciale, servicii)	0,00	0,00	6119,10	45,0
2. Suprafata amenajata (circulatii – parcaje)	0,00	0,00	3943,42	29,0
3. Suprafata teren plantat, alei pietonale	0,00	0,00	3535,48	26,0
<b>TOTAL teritoriu zona studziata</b>	<b>13598,00</b>	<b>100,0</b>	<b>13598,00</b>	<b>100,0</b>

**INDICI URBANISTICI**

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15. PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

POT conform PUZ, dar nu peste 45%

**Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim 1,2mp ADC/ mp. teren

**UTR2 - V1A (720,00mp) - ZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, SCUARURI PUBLICE, FASII PLANTATE, GRADINI PUBLICE**

**Art.1 UTILIZARI PERMISE**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și intretinere;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale(spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatir publica si comert;
- parcaje complementare functiunilor specifice zonei V1a

**Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale(spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatir publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit cladiri noi pentru cultura sport, recreere si anexe cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului;



- cladirile amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii;
- pentru parcelele care sunt in zonele de protectie a siturilor arheologice, sunt admise, pana la cercetarea exhaustiva a perimetrului este delimitat ca sit arheologic si descarcarea sa de sarcina arheologica, numai activitati agricole care afecteaza solul pe o adancime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulatii pietonale numai dupa identificarea unor trasee ce nu afecteaza siturile arheologice

**Art.3 UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic orice interventii care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatilor locale abilitate.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

**Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retras la 20,00m din axul sos. Iasi - Voinesti;
- Retras la 10,00m din axul str. arh. Beldiman Filaret.

**Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- cladirile se pot amplasa pe limita de separare intre UTR- uri.

**Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.8. CIRCULATII SI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

**Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- Se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor (conform PUG) de 6,00m la cornisa masurata de la cota cea mai inalta a terenului natural (P+ 1E)
- Conform PUZ - nu se vor amplasa cladiri , doar alei pietonale, statuie, mobilier urban.

**Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- aspectul exterior al cladirilor va fi integrat compozitional cu caracterul cadrului natural existent .

**Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura : alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului;

- pentru iluminarea spatiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinatie speciala pentru fiecare tipologie de circulatie (pietonală, rutiera, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role....);
- toate retelele edilitare vor fi ingropate, exceptie facand retelele care au cerinte tehnice ce nu permit acest lucru;
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

**Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor;

**Art.14. IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de 2,00m din care un soclu opac de 0,60m si o parte transparenta de 1,40m si vor fi dublate cu un gard viu;

**4.2. BILANT TERITORIAL PROPU**

Zone functionale	EXISTENT		PROPU	
	mp	%	mp	%
1. Suprafata nou construita	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Suprafata amenajata ( alei pietonale, statuie)	0,00	0,00	108,00	15,00
3. Suprafata teren plantat	0,00	0,00	612,00	85,00
<b>TOTAL teritoriu zona studiata</b>	<b>720,00</b>	<b>100,0</b>	<b>720,00</b>	<b>100,0</b>

**INDICI URBANISTICI**

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15. PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

POT conform PUG, dar nu peste 15%

POT conform PUZ, dar nu peste 0%

**Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT conform PUG maxim 0,3mp ADC/ mp. teren

CUT conform PUZ maxim 0,0mp ADC/ mp. teren

**PROTECTII**

Inchiderile exterioare vor asigura in interiorul cladirii, in conditiile unei temperaturi exterioare de -15°C, o temperatura de +20°C, consumand o cantitate de energie de max.50KJ. La limita parcelei nivelul de zgomot admis exterior este de 50dB, iar in interiorul constructiei este de 30Db. Apele uzate menajere se vor inscrie in normativul C90/1998 si categoriei III de calitate.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

**3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

Alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza printr-un racord la reseaua de alimentare cu apa a comunei Miroslava, din conductele existente amplasate pe sos. Iasi Voinessti si str. arh. Beldiman Filaret se va face racord din teava de polietilena de inalta densitate amplasata pe domeniul public .

De la reseaua de distributie la fiecare cladire vor fi executate bransamente din teava PEHDø32mm echipate cu camine de vane si contor pentru inregistrarea consumului.

**CANALIZARE MENAJERA**

- Prin racord retea S.C. ApaVital S.A. existent pe sos. Iasi Voinesti si str. arh. Beldiman Filaret .

#### CANALIZARE PLUVIALA

- Apele pluviale vor fi colectate prin doua retele de canalizare, una pentru apele pluvial conventional curate, provenite de pe acoperisuri si una pentru apele pluvial potential impurificate, provenite de pe parcuri si alei circulabile. Apele pluviale potential impurificate vor fi epurate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi. Evacuarea apelor pluviale se va face, prin intermediul unui separator de hidrocarburi, intr-un bazin de stocare si va fi utilizata la udarea spatiilor plantate.

#### CONCLUZII

1. solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, D.T.A.C., DE), in baza planului topografic cu retelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului.
2. realizarea acestor instalatii si constructii solicita valori mari de investitii fiind obligatorie cooperarea tuturor investitorilor

#### **3.6.2. Alimentarea cu caldura**

Incalzirea se realizeaza cu unitati rooftop si cu instalatii in detenta directa tip VRV sau VRF.

#### CONCLUZII

- Peretii cladirilor se recomanda a fi realizati din zidarie de B.C.A. de 35cm grosime si termosistem sau similar, pentru a se realiza un coeficient optim de transmisie a caldurii si de a se reduce consumul de combustibil si gradul de poluare

#### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrica**

Pentru alimentarea cu energie electrica s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

- o alimentarea cu energie electrica sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele tehnice in vigoare;
- o la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica se vor respecta prevederile normativelor PE132, PE 155 si PE136.

#### **3.6.4. Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze a cladirii propuse se va realiza printr-un racord la reseaua de alimentare cu gaze existenta in zona.

Toate conductele din otel pentru distributie si bransamente se vor monta suprateran si proteja anticoroziv.

Instalatia de utilizare exterioara si interioara asigura legatura intre punctul de masurare si locul de utilizare a gazelor naturale. Instalatia de utilizare se va executa aparent si vor avea prioritate criteriile de siguranta in fata celor de aspect.

Atat firida pentru postul de reglare-masurare cat si conductele din instalatia de utilizare vor fi protejate anticoroziv, prin grunduire si vopsire in doua straturi cu vopsea de culoare galbena.

#### CONCLUZII

1. O data cu obtinerea aprobarilor legale pentru alimentarea cu gaze se va verifica capacitatea conductei publice (presiunea redusa)
2. Solutiile definitive pentru alimentarea pe gaze naturale vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare (Pth, PAC, DE), in baza avizului furnizorului de gaz metan.

#### **3.6.5. Instalatii de telecomunicatii**

Noile constructii ce fac obiectul prezentului PUZ vor fi racordate la reseaua telefonica automata a comunei Miroslava, prin extinderea acesteia in zona nou construita.

Legaturile telefonice intre utilizatori si centrala telefonica se realizeaza prin cabluri telefonice amplasate in canalizari subterane. Protejarea cablurilor subterane este realizata cu tuburi din material plastic. Traseele cablurilor telefonice sunt distribuite dupa directia strazilor principale, de la camerele de tragere existand ramificatii pentru utilizatorii concentrati si locuinte.

Solutiile de racordare vor fi date de proiectantul de specialitate TELEKOM Iasi, prin lucrarea ce va fi comandata de beneficiar.

### 3.6.6. Instalatii prin cablu TV

In zona studiata se propune realizarea unei instalatii de distributie a semnalului TV prin transmiterea emisiunilor TV prin cablu. Reteaua va fi montata aerian, sustinuta pe elementele de constructie si pe stalpii de iluminat exterior.

Proiectantul de specialitate si executantul va alege traseele astfel incat sa aiba un aspect corespunzator, sa coordoneze si sa sistematizeze retelele in functie de restul dotarilor edilitare din zona.

La extinderea sistemului de televiziune prin cablu in zona studiata este necesar studiul de coordonare cu retelele existente. De asemenea in sistemul de distributie al televiziunii prin cablu investitorii au obligatia sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

### 3.6.7. Gospodarie comunală

Amenajarea unor platforme gospodaresti exterioare, dotate cu pubele de colectare selectiva a deseurilor menajere si cu instalatie de spalare. Deseurile menajere se vor evacua periodic ( contract cu serviciul de salubritate de la primaria Iasi).

#### **Eliminarea disfunctionalitatilor prin:**

- Modernizarea cailor de comunicatie existente;
- Extinderea si modernizarea retelelor edilitare existente in zona;
- Amenajarea de spatii plantate.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

#### **Masurile ce se vor lua pentru protejarea mediului au drept scop:**

- *Diminuarea surselor de poluare* : prin amenajarea de spatii plantate intre cladiri si reseaua stradala;
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale prin:* terasarea terenului, sistematizarea verticala, pantele de scurgere si rigolele la suprafata vor proteja solul de posibile accidente nedorite;
- *Epurarea si prepurarea apelor uzate:* Apele pluviale vor fi colectate prin doua retele de canalizare, una pentru apele pluvial conventional curate, provenite de pe acoperisuri si una pentru apele pluvial potential impurificate, provenite de pe parcuri si alei circulabile. Apele pluviale potential impurificate vor fi epurate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi. Evacuarea apelor pluviale se va face, prin intermediul unui separator de hidrocarburi, intr-un bazin de stocare si va fi utilizata la udarea spatiilor plantate. Evacuarea apelor menajere se va realiza *Prin racord retea S.C. ApaVital S.A. existent pe sos. Iasi Voinessti si str. arh. Beldiman Filaret;*
- *Depozitarea controlata a deseurilor* :
  - deseurile sunt colectate selectiv, in pubele adecvate. Deseurile astfel colectate sunt predate catre operatorul de salubritate;
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc. – nu este cazul*
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:*
  - vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza: aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie fata de reseaua stradala;
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* nu este cazul

- Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana; nu este cazul;
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul;
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore - prin :
  - o inlocuirea tronsoanele de rețea de alimentare cu apă cu grad avansat de uzură și cu pierderi mari de apă;
  - o inlocuirea tronsoanelor cu grad mare de uzură, precum și înlocuirea tronsoanelor cu sectiunea canalelor subdimensionată in raport cu noile debite.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

	Categoria de interese			Dimensiuni	
	National	Judetean	Local	Steren (ha)	Lungime (km)
<b>OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII</b>					
- reactualizare PUG mun. Iasi			da		
<b>CAI DE COMUNICATIE</b>					
- restructurarea si modernizarea arterelor de circulatie			da	1,9	0,5
<b>SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI</b>					
- mobilier urban cu caracter utilitar			da		
- sistem. verticala, amenajare sp. verzi			da	dupa caz	dupa caz
- masuri de stabilizare a versantilor				Nu este cazul	
<b>ECHIPARI ALE TERITORIULUI</b>					
- reabilitare, extindere retea apa			da		0,01
- extindere retea de canalizare			da		0,01
- extindere retea de gaze			da		0,01
- extindere retea electrica			da		0,01

#### Identificarea tipului de proprietate a terenurilor

Zona aferenta P.U.Z.—ului va beneficia in domeniile administratiei, sanatatii, culturii, serviciilor si comertului de obiectivele de utilitate publica amplasate in comuna Miroslava.

Obiectivele care vor fi amplasate in zona vor consta intr-un imobil cu urmatoarele functiuni: *servicii, comert, alimentatie publica, sala de conferinte, precum si un monument al eroilor, spatii pietonale si parcuri.*

In zona sunt conform plansei U4:

- Terenuni proprietate publica de interes local (cai acces, drumuni exterioare)
- Terenuni proprietate privata a persoanelor juridice si fizice (parcelsa prevazuta in P.U.Z.)

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG: Reglementari urbanistice PUG prevad pentru zona studiata urmatoarele unitati teritoriale de referinta:*

M1 - subzona cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim mic de inaltime(nuclee secundare ale satelor componente comunei Miroslava)

IS1 - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general

V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice.

*Prin PUZ se propun urmatoarele unitati teritoriale de referinta:*

**UTR1- IS2 - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial**

**UTR2 - V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice**

Proprietatile limitrofe amplasamentului studiat sunt construite in regim de inaltime de P+1-2E, avand destinatia de locuinte individuale si colective, spatii comerciale. Cladirile propuse, avand functiunra de dotari, se inscriu astfel in caracterul zonei.

- *Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:*

- realizarea legaturilor auto si pietonale:
  - prin racordarea la sos. Iasi Voinesti si str. arh. Beldiman Filaret si str. V. Alecsandri;
  - realizarea parcarilor pe teren proprietate.
- realizarea racordurilor la retelele tehnico - edilitare: retea de apa si canalizare, retea gaz , retea electrica.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:*

In vederea inscrierii cladirilor propuse in caracterul general al zonei, pe amplasamentul studiat se propune:

  - tratarea calitatii spatiilor create prin folosirea de materiale de buna calitate cu texturi si culori in vederea integrarii in dominanta arhitectonica a zonei;
  - tratarea atenta a suprafetelor verzi si a celor plantate care vor contribui la realizarea unei zone unitare cu un caracter individualizat;

Intocmit:

Conform fisei de responsabilitati



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta documentatia de baza in aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, 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.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism;
- PUG Municipiul Iasi – Studiu de fundamentare B.I. – Relatii periurbane elaborate de URBIS 90 Bucuresti si Habitat Proiect S.A. Iasi

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL ELEMENTELOR DE REGULAMENT

Elementele de regulament ale **PLANULUI URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ + RLU – " CONSTRUIRE CLADIRE CU REGIM DE INALTIME P+1E RETRAS PENTRU FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, AMENAJARE SPATIU EXTERIOR PENTRU GAZDUIRE MONUMENT AL EROILOR, ZONE DE PETRECERE A TAMPULUI LIBER SI PARCARE SUPRATERANA ”** - Comuna Miroslava, sat Miroslava, NC 78789, se refera strict la proprietatea enuntata mai sus care are urmatoarele vecinatati:

- Nord - sos. Iasi - Voinesti -- 20,00m pana in ax;
- Sud si Vest - str. arh. Beldiman Filaret - 10,00m din ax;
- Est – str. V. Alecsandri - 10,00m din ax;

Zona studiata are in componenta teren, pasune si este amplasata in intravilan comuna Miroslava. Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 14318,00mp si este situata in intravilanul comunei Miroslava conform PUG: Proiectul nr. 18492/2011 "Plan Urbanistic General al comunei Miroslava " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. - ului", este avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al comunei Miroslava nr. 146 din 26.11.2011 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul zonele:

M1 - subzona cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim mic de inaltime(nuclee secundare ale satelor componente comunei Miroslava)

IS1 - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general;

V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice. In prezent terenul este neconstruit si este concesionat.

Reglementarile zonei se pot studia in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

Pentru stabilirea elementelor de regulament a fost necesara clarificarea urmatoarelor aspecte:

- reambularea planurilor de situatie si intocmirea de plan topografic;
- delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

### CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJARE A PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu

- scurgerea apelor pluviale se va face in lungul strazilor;
- accesul se va face cu trepte si cu rampe ce vor asigura interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale va respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pe terenurile altor proprietati;
- panta terenului in interiorul lotului va urca spre strada sub un unghi de minim 2%;
- interzicerea suprafetelor betonate mari, in afara circulatiilor adiacente constructiilor (sub 70% din S teren, inclusiv imobilele).

#### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

- a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele;
  - b. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale sau electrice aeriene. Toate retelele se vor executa ingropat si vor trece pe sub domeniul public sau pe limita dintre proprietati la o distanta de minim 2,50m. fata de cladire;
  - c. Incalzirea se va realiza prin centrale individuale;
  - d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise;
  - e. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata, precum si de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare si se va interzice prezenta surselor de apa in exterior (cu exceptia hidrantilor pentru incendiu, la platforma de gunoi sau udarea spatiilor verzi) in scopul evitarii patrunderii eventualelor pierderi de apa in sol;
  - f. Deseurile menajere se vor depozita in containere inchise si se vor evacua periodic ( contract cu firme specializate).
- Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:
    - Indepartarea apelor uzate- menajere se va face prin retea de canalizare a apelor uzate.
    - Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol ( curti, gradini, strazi, etc. ) a apelor uzate menajere.
    - Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in spatii special amenajate.
- Administratia publica locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.**

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

- O parcela se considera construabila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
  - o Pentru constructii insiruite, suprafata minima a parcelei de 150 mp., front la strada minimim 8 m, acces corosabil ocazional in lungul



limitei posterioare;

- o Pentru constructii cuplate, parcela trebuie sa aiba o suprafata minima 200 mp, front la strada minim 12,0 m;
- o Pentru constructii izolate, parcela trebuie sa aiba o suprafata minima 300 mp, front la strada minim 12,0 m.

Parcelele trebuie sa aiba forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

#### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIR

- a. Spatiile exterioare, intre aliniament si linia de retragere a cladirilor vor fi amenajate cu gradini de fatada;
- b. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor. Spatiile neocupate de constructii vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp Arborii vor fi plantati la minim 1,00m de limita proprietatii;
- c. Spatiile pietonale se vor amenaja cu mobilier urban adecvat, in concordanta cu caracterul functiunilor cladirii si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- d. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente la maxim 1,80 m inaltime din care un soclu de 0,30 m;
- e. Imprejmuirile vor fi dublate cu gard viu;
- f. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie;
- g. Gardurile dintre proprietati vor avea maxim 2,20m inaltime;

### CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 4. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata prezinta omogenitate, aceasta se constituie in doua unitati teritoriale de referinta.

- UTR1- IS2 - subzona instutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial
- UTR2 - V1a - zona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice

### CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### IS zona instutiilor publice si servicii

Zona se compune din urmatoarele subzone functionale:

- IS1 - subzona instutiilor publice si serviciilor de interes general
  - IS1P - subzona instutiilor publice si serviciilor de interes general situata in zone protejate
  - IS2 - subzona instutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial
  - IS3a - subzona instutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime
  - IS3b - subzona instutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime
- Subzonele functionale ale zonei IS sunt delimitate prin urmatoarele criterii:
- functiunea dominanta;
  - regim maxim de inaltime;
  - necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice;
  - configuratia tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati
  - relatia cu vecinatatea;
  - apartenenta la zonele protejate.

#### V - zona spatiilor verzi

Zona se compune din urmatoarele subzone functionale:

- V1 - subzona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajari sportive

**V1a - subzona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice;**

**V1b - subzona destinata amenajarilor sportive;**

**V1c - subzona spatiilor verzi de agrement;**

**V1p - subzona spatiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fasii plantate, gradini publice aflate in zone protejate;**

**V2 - subzona padurilor de agrement;**

**V3 - subzona spatiilor verzi cu destinatie tehnica (culoare de protectie pentru infrastructura de comunicatie rutiera si feroviara, infrastructura de transport energetic, gaze, apa etc..)**

Subzonele functionale ale zonei V sunt delimitate prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta;
- elementele componente ale cadrului natural;
- configuratia spatiala a comunei, elemente de compozitie urbana si morfologie;
- relatia cu vecinatatea;
- apartenenta la zone protejate.

## **CAPITOLUL V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **UTR1- IS2 (13598,00mp) - SUBZONA INSTUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE TIP COMPLEX COMERCIAL**

#### **Art.1 UTILIZARI PERMISE**

- servicii comerciale de tip hypermarket;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activitati productive din domeniul de varf, servicii conexe cercetare, dezvoltare, formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- alimentatie publica - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc...;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii plantate, scuaruri;
- amenajari peisagere, spatii de belvedere, mobilier urban specific

#### **Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale:

- se permit constructii cu rol de depozitare cu conditia ca acestea sa fie complementare functiunilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket ;
- se permit amenajari peisagere, spatii plantate cu conditia ca acestea sa fie utilizate pentru reducerea, diminuarea vizibilitatii dintre caile principale de circulatie rutiera catre zonele de parcaje care deservesc unitatile de servicii comerciale;
- pentru parcelele care sunt in zonele de protectie a siturilor arheologice, sunt admise, pana la cercetarea exhaustiva a perimetrului este delimitat ca sit arheologic si descarcarea sa de sarcina arheologica, numai activitati agricole care afecteaza solul pe o adancime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulatii pietonale numai dupa identificarea unor trasee ce nu afecteaza siturile arheologice.

#### **Art.3 UTILIZARI INTERZISE**

- locuire individuala si colectiva;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei
- constructii provizorii de orice natura;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisajpe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platform de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutii publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini;
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- case de vacanta
- parcuri rezidentiale de vacanta;
- campinguri si parcuri de rulote;
- rulote izolate.

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform P.U.Z.,
- Se considera construibile parcelele avand minim 3000,00mp cu un front la strada de minim 50,00m;

### **Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- Retras minim 20,00m din axul sos. Iasi - Voinesti
- Retras minim 10,00m din axul str. arh. Beldiman Filaret
- Retras minim 10,00m din axul str. V. Alecsandri
- Cladirile pot avea "iesinduri" (console, bowindow-ri,etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

6.1. cladirile se pot amplasa pe limita de separare intre UTR- uri

### **Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- 7.1. Cladirile se pot amplasa in regim izolat, cuplat sau insiruit;
- 7.2. Distanța minimă dintre clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu 6,00m;
- 7.3. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

### **Art. 8– CIRCULATII SI ACCESE**

- 8.1. Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata, sau sa beneficieze de servitute de trecere legal instituita cu latimea de minim 4,00 m si o lungime de maxim 30,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.
- 8.2. Accesul in zona se face din sos. Iasi - Voinesti, str. arh. Beldiman Filaret si str. V. Alecsandri. Circulatia in zona studiata se face pe sos. Iasi - Voinesti, str. arh. Beldiman Filaret si str. V. Alecsandri, existente, limitrofe pe conturul amplasamentului studiat, drumuri asfaltate, cu un profil continuu de carosabil de: sos. Iasi - Voinesti cu o latime de 6,60m bordat cu trotuare de ~3,90m latime pe ambele laturi, propus a se largi la 12,70m (in limita terenului aferent strazi ) bordat cu trotuare de ~1,90m -2,75m latime pe ambele laturi; str arh. Beldiman Filaret de 6,50m carosabil cu trotuare de minim 1,45m pe ambele laturi si str. V. Alecsandri de 6,00m carosabil cu trotuare de minim 1,25m pe ambele laturi propus a se largi la 7,00m - 9,00m bordat cu trotuare de ~1,25m latime pe ambele laturi ;
- 8.3. Accesese se vor face conform cu plansa de reglementari;
- 8.4. Cota din interior va fi aceeasi ca cea a zonei pietonale perimetrare constructiei
- 8.5. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire a planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special:
- scurgerea apelor pluviale se va face in lungul strazilor;
  - accesul se va face atat cu trepte cat si cu rampe ce vor asigura interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
  - asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
  - terasarea terenului, pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale va respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pe terenurile altor proprietati;
  - panta terenului in interiorul lotului va urca spre strada sub un unghi de minim 2%;

**Art. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- 9.1. Toate cladirile vor avea parcajele in interiorul loturilor;
- 9.2. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face numai in interiorul parcelei in afara drumurilor publice si a parcajelor publice;
- 9.3. 125 locuri de parcare la nivelul terenului

**Art. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- 10.1. Inaltimea la streasina sau atic, a cladirilor noi proiectate va fi cea prevazuta prin plansa de reglementari – maxim **13,00m** la cornisa (P+1E), inaltime masurata de la cota cea mai inalta a CTN-ului.

**Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- 11.1 Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale;
- 11.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate
- 11.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- 11.4. Finisajele exterioare vor fi: tencuieli, placaje caramida sau piatra, lemn.
- 11.5. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- 11.6. Acoperirea cladirilor va fi cu terasa sau sarpanta. Tratarrea acoperirii va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

**Art. 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 12.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele;
- 12.2. Incalzirea se va realiza cu centrale individuale;
- 12.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.
- 12.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata, precum si de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare si se va interzice prezenta surselor de apa in exterior (cu exceptia hidrantilor pentru incendiu, spalarea platformei de gunoi sau udarea spatiilor verzi) in scopul evitarii patrunderii eventualelor pierderi de apa in sol;
- 12.5. Deseurile menajere se vor depozita in containere inchise si se vor evacua periodic ( contract cu firme specializate).

**Art. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- 13.1. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- 13.2. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- 13.3. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- 13.4. Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatii fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

**Art. 14 – IMPREJMUIRI**

- 14.1. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente la maxim 2,00m inaltime din care un soclu de 0,60m si o parte transparenta de 1,40m ;
- 14.2. Imprejmuirile vor fi dublate cu gard viu;
- 14.3. Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 – PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

- 15.1. Procentul de ocupare al terenului maxim va fi de **45%**

**Art.16 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)**

- 16.1. Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi de maxim **1,2mp/mp teren**
- 16.2. Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea C.U.T.-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in cadrul Consiliului local Miroslava.

**Art.17 – MODIFICARI ALE P.U.Z.**

- 17.1. Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in cadrul Primariei Comunei Miroslava.

**SECTIUNEA IV**

**Art. 18 – RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z.-ului**

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

**UTR2 - V1A (720,00mp) - ZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, SCUARURI PUBLICE, FASII PLANTATE, GRADINI PUBLICE**

**Art.1 UTILIZARI PERMISE**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, statuie, amenajări pentru joc și odihnă;

**Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, statuie, amenajări pentru joc și odihnă;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descarcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice

**Art.3 UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate.

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

**Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- retras la 20,00m din axul sos. Iasi - Voinesti;
- retras la 10,00m din axul str. arh. Beldiman Filaret.

**Art. 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- 6.1. conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- 6.2. cladirile se pot amplasa pe limita de separare între UTR- uri.

**Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- 7.1. conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- 7.2. nu se vor amplasa cladiri, doar amenajări- alei pietonale, mobilier urban, statuie.

**Art. 8– CIRCULATII SI ACCESE**

- 8.1. se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale.
- 8.2. accesul în zona se face din sos. Iasi - Voinesti și str. arh. Beldiman Filaret. Circulația în zona studiată se face pe sos. Iasi - Voinesti, str. arh. Beldiman Filaret și str. , existente, limitrofe pe conturul amplasamentului studiat, drumuri asfaltate; sos. Iasi - Voinesti cu un profil continuu de carosabil cu o

latime de 6,60m bordat cu trotuare de ~3,90m latime pe ambele laturi, propus a se largi la 12,70m (in limita terenului aferent strazi ) bordat cu trotuare de ~1,90m -2,75m latime pe ambele laturi; str arh. Beldiman Filaret de 6,50m carosabil cu trotuare de minim 1,45m pe ambele laturi;

8.3. Accesele se vor face conform cu plansa de reglementari;

**Art. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

9.1. conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

9.2. nu sunt prevazute parcarri pe terenul incadrat V1a

**Art. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

10.1. conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Nu sunt prevazute constructii pe V1a

**Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

11.1. nu este cazul.

**Art. 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

12.1. conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura : alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului;

12.2. pentru iluminarea spatiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinatie speciala pentru fiecare tipologie de circulatie (pietonală, rutiera, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role....);

12.3. toate retelele edilitare vor fi ingropate, exceptie facand retelele care au cerinte tehnice ce nu permit acest lucru;

12.4. se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate

**Art. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

13.1. plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

13.2. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului. Spatiile neocupate de alei vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Arborii vor fi plantati la minim 2,00m de limita proprietatii;

**Art. 14 – IMPREJMUIRI**

14.1. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente la maxim 2,00m inaltime din care un soclu de 0,60m si o parte transparenta de 1,40m ;

14.2. Imprejmuirile vor fi dublate cu gard viu;

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 – PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

POT conform PUG, dar nu peste 15%

POT conform PUZ, dar nu peste 0%

**Art.16 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)**

CUT conform PUG maxim 0,3mp ADC/ mp. teren

CUT conform PUZ maxim 0,0mp ADC/ mp. teren

**Art.17 – MODIFICARI ALE P.U.Z.**

17.1. Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in cadrul Primariei comunei Miroslava.

**SECTIUNEA IV**

**Art. 18 – RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z.-ului**

18.1. Se vor intocmi studii geotehnice si de stabilitate si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

# PLAN URBANISTIC ZONAL

Intocmit,

Conform fisei de responsabilitati

