



COMUNA MIROSLAVA

CONSILIUL LOCAL MIROSLAVA



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.180

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru *schimbarea zonei de funcțiuni din MI* (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), *IS1* (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zona de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava, număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p.-beneficiar S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L.

Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere cererea transmisă de către S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L., înregistrată la Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava sub nr.23983/21.07.2020;

Având în vedere:

-raportul de specialitate înregistrat sub nr.23938/21.07.2020, prin care compartimentul urbanism propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal *schimbarea zonei de funcțiuni din MI* (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), *IS1* (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zona de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava, număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p.-beneficiar S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. pentru: "CONSTRUIRE CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + 1E RETRAS PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJARE SPAȚIU EXTERIOR PENTRU GĂZDUIRE MONUMENT AL EROILOR, ZONE DE PETRECERE A TIMPULUI LIBER ȘI PARCARE SUPRATERANĂ";

-referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, domnul primar, Dan NIȚĂ, înregistrat sub nr.24566/24.07.2020;

-prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

-Avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr.37 din 20.07.2020 și Certificatul de urbanism nr.386/11.03.2020 emis de către Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași;

-raportul consultării publicului, înregistrat sub nr.23584/16.07.2020 referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor, încheiat la finalul procedurii de consultare publică pentru Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru *schimbarea zonei de funcțiuni din MI* (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), *IS1* (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zona de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii



COMUNA MIROSLAVA

CONSILIUL LOCAL MIROSLAVA



plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava , număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p.-beneficiar S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L.;

-Hotărârea Consiliului Local Miroslava nr.108/16.06.2020 privind avizarea Planului Urbanistic Zonal pentru *schimbarea zonei de funcțiuni din M1* (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), *IS1* (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv *V1A* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zona de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și *V1A* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava , număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p.-beneficiar S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L.;

-prevederile art.25, art.27¹ alin.(1) lit.c), art.37 alin.(1¹), alin.(1³), art.47, art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.18-Secțiunea 6 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c), art.139 alin.(3) lit.e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.554/2004, Legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196 lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru schimbarea zonei de funcțiuni din M1 (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), IS1 (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în zona de funcțiuni IS2 (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava , număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p., conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre-beneficiar S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. pentru: "CONSTRUIRE CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + 1E RETRAS PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,



COMUNA MIROSLAVA

CONSILIUL LOCAL MIROSLAVA



AMENAJARE SPAȚIU EXTERIOR PENTRU GĂZDUIRE MONUMENT AL EROILOR, ZONE DE PETRECERE A TIMPULUI LIBER ȘI PARCARE SUPRATERANĂ”.

(2) Terenul studiat se află în intravilanul comunei Miroslava, sat Miroslava și are următoarele vecinătăți conform plan de situație :

- la nord – șoseaua Iași – Voinești 20,00 m ax drum;
- la sud – str. arh. Beldiman Filaret (fostă str. Ștefan Răzvan Vodă) – 10,00 m ax drum;
- la est – str. Vasile Alecsandri – 10,00 m ax drum;
- la vest – intersecție șoseaua Iași – Voinești cu str. arh. Beldiman Filaret.

(3) Folosința actuală a terenului este pășune proprietatea Unității Admkinistrativ-Teritorială comuna Miroslava, concesionat către S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. conform contractului de concesiune nr.51726/13.12.2019.

(4) În urma aprobării Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1, zona studiată va avea funcțiunea IS2 (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), care se va corela cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava pentru zona IS și V.

Art.2. Prezentă documentație de urbanism este valabilă până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Miroslava.

Art.3.(1) Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul-administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Instanța competentă pentru soluționarea contestației formulată în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași-Secția contencios administrativ și fiscal.

Art.4. Prezentă hotărâre se va comunica, prin grija secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, domnului primar, compartimentului urbanism, compartimentului cadastru&fond funciar, compartimentului patrimoniu, administratorului public al comunei Miroslava din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei, S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. și Instituției Prefectului Județului Iași pentru exercitarea controlului de legalitate, iar un exemplar se va afișa pe site-ul instituției www.primariamiroslava.ro pentru aducere la cunoștință publică.

Miroslava, astăzi, 24 iulie 2020



Avizează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URSANU



COMUNA MIROSLAVA

CONSILIUL LOCAL MIROSLAVA



Nr. 24566/24.07.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru *schimbarea zonei de funcțiuni din MI* (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), *IS1* (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zona de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava, număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p.-beneficiar S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L.

Prin cererea înregistrată la Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava sub nr. 23983/21.07.2020, S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. solicită Consiliului Local Miroslava aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbarea zonei de funcțiuni din M1 (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), IS1 (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în zona de funcțiuni IS2 (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava, număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p.-beneficiar S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. pentru: "CONSTRUIRE CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + 1E RETRAS PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJARE SPAȚIU EXTERIOR PENTRU GĂZDUIRE MONUMENT AL EROILOR, ZONE DE PETRECERE A TIMPULUI LIBER ȘI PARCARE SUPRATERANĂ".

În cadrul ședinței extraordinară din data de 16 iunie 2020, Consiliul Local Miroslava a avizat, în condițiile legii, Planul Urbanistic Zonal mai sus menționat, în acest sens fiind adoptată Hotărârea nr.108.

Procedura de consultare publică pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru *schimbarea zonei de funcțiuni din M1* (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), *IS1* (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zona de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan comuna Miroslava, sat Miroslava, număr cadastral 78789 în suprafață totală de 14318,00 m.p. s-a realizat în mod legal, în acest sens fiind încheiat raportul consultării publicului, înregistrat sub nr.23584/16.07.2020 referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

A fost parcursă așadar, toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului.

A fost emis Avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr.37 din 20.07.2020 .

Având în vedere cele mai sus menționate,
În conformitate cu:



COMUNA MIROSLAVA

CONSILIUL LOCAL MIROSLAVA



-prevederile art.25, art.27¹ alin.(1) lit.c), art.37 alin.(1¹), alin.(1³), art.47, art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.18-Secțiunea 6 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c), art.139 alin.(3) lit.e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre dezbateră proiectul de hotărâre în forma anexată.



*Avizează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URSANU*



Nr. 23938 din 21 / 07 / 2020



RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția Tehnică – Biroul Urbanism și amenajare a teritoriului supune spre analiză Comisiei de Specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Miroslava documentația prezentată de S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. cu sediul în str. Palas, nr. 7A, mun. Iași, elaborată de către BIROU ARHITECTURA 3 arh. Ioan Angela aut. nr. 53 / 2003 – Iași privind **aprobare Plan Urbanistic Zonal** pentru “CONSTRUIRE CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + 1E RETRAS PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJARE SPAȚIU EXTERIOR PENTRU GĂZDUIRE MONUMENT AL EROILOR, ZONE DE PETRECERE A TIMPULUI LIBER ȘI PARCARE SUPRATERANĂ” și *schimbarea zonei de funcțiuni din MI* (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), *IS1* (subzonă instituții publice și servicii de interes general), respectiv *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zona de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și *VIA* (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice), teren intravilan com. Miroslava, sat Miroslava : N.C. 78789 în suprafață totală de 14318,00 mp.

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Miroslava, sat Miroslava și are următoarele vecinătăți conform plan de situație :

- la nord – șoseaua Iași – Voinești 20,00 m ax drum;
- la sud – str. arh. Beldiman Filaret (fostă str. Ștefan Răzvan Vodă) – 10,00 m ax drum;
- la est – str. Vasile Alecsandri – 10,00 m ax drum;
- la vest – intersecție șoseaua Iași – Voinești cu str. arh. Beldiman Filaret.

Folosința actuală a terenului este pășune proprietatea U.A.T. COMUNA MIROSLAVA, concesionat către S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L. conform contract de concesionare nr. 51726 / 13.12.2019 încheiat pe o durată de 49 ani.

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei țin cont de dezvoltarea a zonei cu propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Necesitatea și oportunitatea documentației pentru elaborarea și aprobarea P.U.Z., are la bază următoarele criterii:

- schimbarea destinației stabilite prin P.U.G. din M1 (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime) cu P.O.T. – 45 % și CUT – 1,60 , IS1 (subzonă instituții publice și servicii de interes general) cu P.O.T. – 50 % și CUT – 2,80, respectiv V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) cu P.O.T. – 15 % și CUT – 0,3 în IS2 (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) cu P.O.T. – 60 % ; C.U.T. – 1,20 cu regim de înălțime P + 1E – max. 13,00 m pentru construcții, respectiv V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) cu P.O.T. – 15 % și CUT – 0,3 ;

- oportunitatea construirii unui complex cu destinație mixtă – servicii, comerț, alimentație publică, sală de conferințe, monument al eroilor, spații pietonale și parcări;

- organizarea circulației în incintă și a accesului din șos. Iași – Voinești, str. arh. Beldiman Filaret și str. Vasile Alecsandri, parcaje, spații plantate, împrejmuiri;

- echiparea zonei cu rețele tehnico – edilitare pentru asigurarea funcționării în bune condiții a clădirii noi propuse;

- spații pietonale cu mobilier urban adecvat și realizarea unor spații verzi, ce vor urmări latura estetică, peisageră prin combinarea diverselor specii de plante și arbori, respectiv protejarea zonelor de locuințe în raport cu principalele căi de comunicație, dar și cu alte funcțiuni;

- realizarea unor zone de tip cartiere grădină și realizarea unitară a zonei studiate (zonă locuințe) cu dotări aferente;

În urma aprobării P.U.Z. zona studiată va avea funcțiunea IS2 (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și V1A (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) care se va corela cu prevederile R.L.U. al U.A.T. Miroslava pentru zona IS și V.

Au fost emise următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 386 /11.03.2019;
- Contract de concesiune nr. 51726 /13.12.2019;
- Raport de informare și consultare a publicului nr. 15386 / 09.06.2020;
- Minuta dezbaterii publice nr. 23523 / 16.07.2020;
- Aviz de Oportunitate nr. 02 / 10.03.2020;

- Acord prealabil nr. 41 al Consiliului Județean Iași;
- Aviz Consiliul Județean nr. 37 / 20.07.2020;
- H.C.L. nr. 108 / 16.06.2020;
- Agenția pentru Protecția Mediului nr. 26 / 05.06.2020;
- Aviz alimentare cu apă – nr. 22633 / 26.05.2020;
- Aviz alimentare cu energie electrică – nr. 6052665302 / 08.05.2020;
- Aviz gaze naturale – nr. 816 / 25.05.2020;
- Aviz protecția civilă – nr. 2.700.864 / 28.05.2020;
- Aviz I.S.U. – nr. 2.700.863 / 28.05.2020;
- Aviz D.S.P. – nr. 6624 / 12.06.2019;
- Aviz D.S.V.A. – nr. 76 / 19.05./2020;
- Aviz S.P.A.D.J. – nr. 967.602 / SR / 15.06.2020;
- Ridicare topografică vizat de O.C.P.I.;
- Studiu geotehnic cu referat de verificare la cerința Af.

Referatul de specialitate are la bază art. 25, alin.1, art. 27 alin.1, lit. c, art. 37 alin.1.2 și 1.3. art. 56 și 57 din Legea nr. 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Ghidul G.M. – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176 /N /2000 și Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 /2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Propunem **Aprobare PUZ. și R.L.U.** privind *construire clădire cu regim de înălțime P + 1E retras pentru funcțiuni mixte: servicii, comerț, alimentație publică, amenajare spațiu exterior pentru găzduire monument aleroilor, zone de petrecere a timpului liber și parcare supraterană și schimbarea zonei de funcțiuni* din **MI** (subzonă mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime), **IS1** (subzone instituții publice și servicii de interes general), respectiv **VIA** (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice) în *zonă de funcțiuni IS2* (subzonă instituții publice și servicii de tip complex comercial) și **VIA** (subzonă spațiilor verzi amenajate, scuaruri publice, fâșii plantate, grădini publice).

Director Executiv
Ing. Eduard Stoica

Comisia de urbanism
Ing. David Ioan – Liviu – Arhitect Șef
Ing. Țapu – Sardariu Adrian – Șef Birou Tehnic
Ing. Amariei Ana – Maria – Consilier urbanism