

## VOLUMUL I

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1 - INTRODUCERE

##### 1.1 Date Generale

**Denumirea Obiectivului de investitie:** Intocmire PUZ - Construire ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii, amenajare sens giratoriu la intersectia cu DN28/ E583 si schimbare partala a zonei functionale din A1 in IS2 – conform aviz de oportunitate nr. 5/19.10.2020.

**Amplasamentul:** jud. Iasi, com. Miroslava, sat Bratuleni, NC 90259

**Titularul investitie:** SC ARINVEST HOLDING SRL reprezentata prin BUIMAC BOGDAN

**Beneficiarul investitiei:** SC ARINVEST HOLDING SRL reprezentata prin BUIMAC BOGDAN

**Proiectant:** sc SAM IDEAS srl

**Numar proiect:** 507/Iulie 2020

**Data elaborarii:** Noiembrie 2020

##### 1.2 Obiectivul lucrarii

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea *construirii unui ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii, amenajare sens giratoriu la intersectia cu DN28/E583*, cu regim de înălțime *P+2E*.

##### **Regim juridic:**

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul comunei Miroslava, sat Bratuleni extins prin PUG aprobat, nr.cad. 90259, judetul Iasi, are suprafata totala de 66.357,00mp si este proprietatea SC ARINVEST HOLDING SRL.

##### **Regimul economic:**

Folosinta actuala: *Curti constructii*.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: *Subzona A1 – subzona activitatilor productive compuse din industrie si servicii*.

Terenul se afla situat in siturile arheologice „40 la Canton si 41 la Caprita”.

Beneficiarul doreste construirea unui *construirii unui ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii, amenajare sens giratoriu la intersectia cu DN28/E583 si schimbare partiala a zonei functinale din A1 in IS2*.

Conform PUG com. Miroslava, *pentru toate parcurile si platformele industriale se va elabora un PUZ* pentru integrarea corecta a acestora in cadrul comunei Miroslava din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale. Prezenta documentatie urbanistica va stabili reglementari privind indicii teritorialii, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltării zonei într-un mod unitar.

Se va urmări integrarea zonei studiate si a construcțiilor propuse in caracterul general al unității teritoriale de referința. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Prin Certificatul de Urbanism 1672 din 27.10.2020, emis de Primaria Comunei Miroslava, s-a solicitat investitorilor elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmarea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

### **1.3 Surse de documentare**

Studii elaborate anterior PUZ:

- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;

Legislatie in vigoare la momentul elaborarii PUZ:

- Planul urbanistic general (PUG) al comunei Miroslava;
  - Legea 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
  - Legea locuintei 114/1996 republicata in 1997, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea 184/2001 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare privind Organizarea si exercitarea profesiei de Arhitect;
  - Legea 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind Calitatea in constructii;
  - HG 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea RGU;
  - ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- indicativ GM – 010 – 2000.

## **2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evolutia zonei**

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona care a cunoscut o in ultimii 15-20 de ani o puternica dezvoltare, functiunile dominante fiind comert, servicii, showroom-uri si industrie, in aceasta zona sunt grupati mai multi retaileri – hipermarketuri de produse alimentare, materiale de constructii, spatii de productie.

Amplasamentul este situat intr-o zona deja reglementata urbanistic in PUG-ul comunei Miroslava, intr-un areal care include reprezentante auto, sedii ale unor firme de servicii, spatii de depozitare si productie sau hypermarketuri precum Metro, Dedeman, Arabesque sau Black Sea Suppliers.

Zona in care se afla ampasamentul studiat prezinta un interes crescut pentru dezvoltarea functiunilor mentionate anterior, avandu-se in vedere existenta unor suprafetele mari de teren disponibile si ca traficul major se face pe relatia Tg. Frumos – Iasi, iar prin Soseaua de Centura se poate face legatura cu traficul dinspre Vaslui.

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone, avand in vedere ca se doreste construirea unui ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii. Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

## **2.2 Incadrarea in localitate; Pozitia fata de intravilanul localitatii; Relatia zonei cu localitatea**

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul comunei Miroslava, sat Bratuleni. Zona studiată este delimitata la nord-est de drumul national/European DN28/E583. Terenul se invecineaza pe latura de est cu antenele de comunicatie Caprita, iar la sud-vest cu calea ferata. Pe celelalte laturi, amplasamentul studiat se invecineaza cu terenuri neconstruite, nereglementate sau in curs de reglementare.

Destinatia zonei stabilita prin documentatiile de urbanism este, conform certificatului de urbanism, **A13 – Unitati industriale mijlocii si mici, unitati manufacturiere si unitati teritiare**, folosinta actuala: teren neconstruit, categoria de folosinta – curti constructii.

Zona este complet echipata din punct de vedere edilitar: retele de alimentare cu apa si canalizare, retele de alimentare cu energie electrica si gaz metan, retele de telecomunicatii.

## **2.3 Elementele cadrului natural**

### **2.3.1 Asezare geografica**

Teritoriul municipiului Iasi se afla situat in partea central - estica a judetului Iasi, in partea nord - estica a Romaniei, intre 46°50' - 47°36' latitudine nordica si 26°33' - 26°07' longitudine estica.

Prin extinderea lui, Iasiul este legendara urbe a celor 7 coline Cetatuia, Galata, Copou, Bucium - Paun, Sorogari, Repedea si Breazu, cu altitudini variind intre 40 m in Lunca Bahluiului si 400 m pe Dealul Paun si Dealul Repedea. Principalele coline sunt Copou, Cetatuia, Tatarasi si Galata. Orasul

este traversat de raul Bahlui, Nicolina si de paraul Sorogari. La est de oras, curge paraul Ciric, pe care sunt create artificial trei lacuri cu scop de agrement.

Municipiul are ca suburbii cateva localitati care, din punct de vedere administrativ, sunt considerate inca asezari rurale, dar, din punct de vedere edilitar, se prezinta ca asezari urbane: Dancu, Tomesti, Ciurea si Lunca Cetatuii. Tendinta urbana este de extindere a orasului, aceste localitati fiind incluse in zona metropolitana, alaturi de alte localitati precum Paun, Barnova, Horpaz, Miroslava, Valea Lupului si Breazu. In urma exploziei fenomenului constructiilor din ultimul deceniu, unele dintre aceste localitati sunt astazi practic unite cu orasul.

### **2.3.2 Relieful**

Orasul Iasi este situat la limita de S-E a campiei Moldovei, la zona de contact cu marginea de N-E a Podisului Central Moldovenesc.

Teritoriul localitatii se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in marea unitate a Podisului Moldovenesc, regiunea Campia Moldovei. Relieful se prezinta sub forma de interfluvii largi, cu platouri intinse si cu versanti cu diferite grade de inclinare. Pe interfluvii se intalnesc terenuri foarte fertile. Pantele sunt cuprise intre 5° si 25° si adesea sunt afectate de procese de eroziune si de alunecari. Solurile dominante sunt cele din grupa cernoziomului levigat, iar pe suprafete mai mici se intalnesc si lacovisti, lacovisti de coasta afectate de procese de eroziune. Pentru a mari fertilitatea solurilor erodate si a celor saraturate este necesar sa se aplice masuri antierozionale complexe si sa se administreze amendamente cu fosfogips.

### **2.3.3. Clima**

In orasul Iasi clima este temperat continentală, temperaturile maxime absolute atingand 16,7°C iarna si 40°C vara iar temperaturile minime absolute - 30,6°C iarna si 6,3°C vara.

Umiditatea relativa medie multianuala este de 78%. Regimul anual al precipitatiilor este de tip continental, maxima fiind in luna iunie –784 mm si minima in luna februarie – 279mm. Precipitatiile solide pot cadea in medie 134 zile/an, grosimea maxima a stratului de zapada fiind in medie de 31 de cm in lunile decembrie si ianuarie.

Din analiza vanturilor dominante, rezulta ca frecventa anuala cea mai mare o au vanturile din NV–28%, adica cele corespunzatoare orientarii generale a reliefului. Larga deschidere spre lunca Prutului favorizeaza patrunderea curentilor de aer din Est(14,5%). Vanturile din N-V au viteze medii lunare Intre 4,9m/s si 6,4m/s.

Vanturile din Est au viteze medii lunare care nu depasesc 3,5m/s. Viteza maxima de 22m/s poate fi atinsa odata la 20 ani, cea de 40m/s o data la 50 ani si de 48m/s – o data la 100 ani.

In concluzie, viteza vanturilor este un factor care trebuie luat in considerare in procesul de proiectare.

Prezenta aglomerarii urbane produce fenomenul complex de clima urbana care se materializeaza prin:

- valori diferite ale temperaturii fata de zonele preurbane;
- temperaturi minime atenuate;
- viteze mai mici ale vantului si implicit, frecventa mai mare a calmului atmosferic.

#### **2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice si Hidrogeologice ale Zonei**

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiata se incadreaza in:

- regiunea – Campia Moldovei;
- subregiunea – Campia Jijiei Inferioare;
- unitatea – Culuarul Bahlui;
- subunitatea – Terasa Medie.

Din punct de vedere hidrogeologic, apa subterana s-a interceptat in foraje la cca 4,50 – 6,00m, de la nivelul terenului actual si s-a stabilizat la adancimi de de 0,50 – 1,00m.

#### **2.3.5. Conditii Geotehnice**

Conform prevederilor din normativul P100/1-2013, amplasamentul se incadreaza astfel:

-zona cu valoarea de virf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g = 0,25g$ ;

-perioada de control (colt)  $T_c = 0,7$  sec.

Adincimea maxima de Inghet, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 0,90 m de la suprafata terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4/2012, presiunea de referinta a vintului pentru amplasamentul in discutie este de 0,7 kPa, mediata pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, incarcarea din zapada pentru amplasamentul in discutie este de 2,5 kN/m<sup>2</sup>, pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

## CATEGORIA GEOTEHNICA

Pentru definirea riscului geotehnic sunt luati in considerare cinci factori: conditiile de teren, apa subterana, clasa de importanta a constructiei, vecinatatile și zona seismica.

Urmând metodologia descrisa in Normativul NP 074/2014, punctajul atribuit celor cinci factori mentionati anterior, este urmatorul:

- conditii de teren: teren dificil, argila cu umflaturi si contractii mari, caracterizat ca pamant activ ----- (6 puncte)
- apa subterana la adancimi mici cu epuismenete normale ----(2 puncte)
- categoria de importanta a constructiei: normala ----- (2 puncte)
- vecinatati: fara riscuri ----- (1 puncte)
- zona seismica de calcul:  $ag = 0,25g$  ----- (2 puncte)

Total 13 puncte

## RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIA GEOTEHNICA 2

### CONCLUZII SI RECOMANDARI

Amplasamentul studiat are stabilitatea generala si locala asigurata. Acesta nu este inundabil atat timp cat lucrarile de aparare impotriva inundatiilor amplasate in amonte functioneaza la parametrii normali.

Avand in vedere in vedere cotele relativ joase a amplasamentului, precum si posibilitatea producerii fenomenului de baltire fenomenul de baltire in perioadele bogate in precipitatii, pentru evitarea efectului negativ al acestor fenomene, se recomanda adoptarea unei cotei  $\pm 0.00$  cat mai ridicate cat si realizarea unei sistematizari verticale adecvate, cu pante si rigole spre exterior , care sa nu permita patrunderea apelor de suprafata de la fundatiile constructiei.

Avand in vedere natura terenului de fundare – argila cu compresibilitate mare, cu proprietati de contractie – umflare, precum si nivelul ridicat al apei subterane, nu se recomanda prevederea de spatii sub cota  $\pm 0.00$ , care ar necesita costuri mari, fara a avea garantia sigurantei in exploatare a acestor spatii.

Pentru eliminarea posibilitatilor de infiltrare a apelor de suprafata sunt necesare urmatoarele masuri obligatorii:

- prin masuri adecvate (pante corespunzatoare, rigole) se va evita stagnarea apei in jurul constructiei, atat pe perioada executiei cat si pe perioada exploatarii. O atentie deosebita se va acorda rostului trotuar-cladire, care se va etansa cu mastic de bitum si se va urmari mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei;

- evacuarea apei pluviale de pe terase-acoperis, trebuie facuta prin burlane, racordate la rigole impermeabile, cu debusari asigurate in reseaua de canalizare;

- evitarea stagnarii apelor superficiale la distante mai mici de 3 m in jurul constructiei;

- realizarea trotuarelor cu o latime minima de 1,00 m asezate pe un pamint bine compactat, cu panta de 5% spre exterior cu executia etansietatii cu bitum a rostului trotuar-cladire.

**In conditiile enuntate anterior terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari si nu prezinta probleme de stabilitate. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.**

## 2.4 Circulatia

Parcela studiata este accesibila auto si pietonal din DN28/E583, amplasat pe latura nord-estica a amplasamentului. Drumul national/european este un drum cu imbracaminte definitiva asphalt, in stare buna, necesitand lucrari periodice de intretinere. DN28/E583 are cate o banda de circulatie pe sens, cu acostament largit folosit ca circulatie auto.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Zona în care este situat terenul pe care se vor amplasa constructiile propuse prin aceasta documentatie, se află în intravilanul comunei Miroslava, sat Bratuleni, judetul Iasi, nr.cad. 90259.

In total suprafata studiata este de 66.357,00 mp, este proprietatea SC ARINVEST HOLDING SRL si are categoria de folosinta *curti constructii* (60.461,00mp) si *ape statatoare* (5896mp). Terenul este liber de constructii.

CATEGORIA DE FOLOSINTA		EXISTENT	
		mp	%
Suprafata totala teren		66.357,00	100,00
Din care	Curti constructii Cc	60.461,00	91,11
	Ape statatoare HB	5.896,00	8,89

BILANT TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
Suprafata totala teren		66.357,00	100,00
Suprafata intravilan		66.357,00	100,00
Din care	Suprafata construita	0,00	0,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00
	Suprafata teren neamenajat	66.357,00	100,00

Amplasamentul este situat intr-o zona care include reprezentante auto, sedii ale unor firme de servicii, spatii de depozitare si productie si hypermarketuri.

Relationari intre functiuni. In momentul actual, suprafata ce face obiectul P.U.Z.-lui se invecineaza cu terenuri neconstruite, apartinand domeniului privat dar si celui de stat.

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt construite si neconstruite dupa cum urmeaza:

Nord-est – drumul national/european DN 28/ E583;

Est – teren destinat telecomunicatiilor – Antene Radio;

Sud-vest – linia de cale ferata;

Vest – terenuri construite si neconstruite, aflate in intravilanul comunei Miroslava si a comunei Letcani.

Cele mai apropiate constructii sunt amplasate pe latura de vest, respectiv:

- hala de productie, regim de inaltime parter, la min. 19.12m fata de limita de proprietate;

- locuinta colectiva, regim de inaltime P+2E, la min. 54.34m fata de limita de proprietate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 66.357,00mp, suprafata aflata in totalitate in intravilanul intravilanul comunei Miroslava, sat Bratuleni.

In prezent gradul de ocupare cu fond construit este 0,00%.

Aspecte calitative ale fondului construit.

În zonă se află clădiri noi având funcțiuni de productie si depozitare, servicii, showroom-uri auto – constructii relativ recente, aflate in stare buna.

In zona se mai afla si spatii de productie care au facut parte din complexul Avicola Iasi, constructii aflate in stare medie si rea, si locuinte colective aflate in stare medie.



### Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine.

In zona sunt asigurate urmatoarele servicii: reprezentante auto, sedii ale unor firme de servicii, spatii de depozitare si productie si hypermarketuri.

### Asigurarea cu spatii verzi.

In prezent nu exista spatii verzi pe terenul studiat.

### Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.

Conform studiului geotehnic anexat zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale.

De asemeni, in zona nu exista riscuri tehnologice provocate de avarii, explozii, poluarea apelor, prabusiri ale unor constructii sau instalatii.

### **Principalele disfunctionalitati:**

In analiza situatiei existente pe zona studiata s-au observat urmatoarele disfunctionalitati in ceea ce priveste parcelarul, zonarea functionala, legaturi auto si accese.

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	Starea strazilor	Strada de acces – DN28/E583, drum cu imbracaminte definitiva asphalt, in stare buna, necesitant lucrari periodice de intretinere.
2.	Profile necorespunzatoare traficului	DN28/E583 este un drum national/european cu cate o banda de circulatie pe sens, cu acostament largit folosit ca circulatie auto.
3.	Intersectii conflictuale	Nu este cazul.
4.	Stanjeniri intre functiuni	Nu este cazul avand in vedere ca in zona sunt constructii cu functiunile: spatii de servicii, productie, depozitare, comert.
5.	Starea fondului construit	Constructii noi in stare buna, dar si constructii mai vechi in stare medie sau proasta.
6.	Ocuparea terenurilor	Terenul studiat este liber de constructii.
7.	Conditii grele de fundare	Conform studiului geotehnic. In cadrul proiectarii tehnice se va tine cont de masurile impuse de normative pentru excavatii in mediu urban, iar executia se va

		face cu urmarirea comportarii constructiilor vecine.
8.	Nivel ridicat al apelor freatice	Conform studiului geotehnic.
9.	Riscuri naturale si antropice	Nu este cazul.
10.	Surse de poluare	Traficul auto din zona.

## 2.6 Echiparea edilitara

Zona in care se afla amplasamentului studiat este complet echipata utilitar. Zona este deservita de urmatoarele utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz, telefonie.

## 2.7 Probleme de mediu

### Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat se află într-o zonă cu functiuni de servicii, productie, reprezentante auto, hypermarketuri. Terenul studiat cât și cele aflate in imediata vecinatate a zonei de studiu au in prezent, categoria de folosinta de curti - constructii.

Relatia actuala cadru natural-cadru construit nu prezinta factori conflictuali si nu sunt cunoscute elemente potetiale de risc natural. In acest moment și in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerenta a zonelor industriale, de productie si depozitare, spatii de servicii si comerciale este in continua crestere.

### Evidentiarea riscurilor naturale si antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generala si locala asigurata. Pe amplasamentul aferent implementarii proiectului nu au fost identificate riscuri naturale si antropice.

Pentru realizarea investitiei propuse se vor respecta toate normele și legile in vigoare privitoare la autorizarea lucrarilor de constructii, calitatea in constructii precum și cele pentru protectia mediului și siguranta muncii și a sigurantei in exploatare.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni industriale cu spatii de depozitare, comert, productie, servicii si functiuni complementare acestora (cai de acces și comunicatii, retele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Terenul se invecineaza pe latura de sud-vest cu caile ferate fata de care se va construi respectand OU nr. 12/1998. In zona de protectie a cailor ferate (100m din axul caii ferate) se vor autoriza lucrari de construire cu avizul SNCFR. Zona de siguranta (in care nu se pot realiza constructii) este de 20 de metri din axul caii ferate.

Pe latura de est, amplasamentul studiat se invecineaza cu antenele de comunicatii Căprița, a caror zona de protectie coincide cu limita de proprietate a acestora.

Pe amplasamentul studiat, sunt terenuri cu lucrari de imbunatatiri funciare: canale ANIF, canale prin care se evacueaza apa colectata prin sistemul de drenaj din zonele umede.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Consultarea listei monumentelor istorice din judetul Iasi arata ca in zona studiata nu exista valori de patrimoniu.

Conform certificatului de urbanism emis de Primaria Miroslava, amplasamentul studiat se afla in zona de protectie fata de siturile arheologice 38 Uricani Movila, 40 la Canton si 41 la Caprita, respectiv 200m in localitatile de tip rural.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul deoarece terenul studiat este amplasat intr-o zona destinata industriei.

Zona nu prezinta potential balnear si turistic.

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

Terenul studiat este incadrat prin PUG Miroslava in zona de reglementari urbanistice *A1 – subzona activitatilor compuse din industrie nepoluanta si servicii*. zona care impune stabilirea indicilor teritoriali prin intocmirea de PUZ-uri pentru fiecare parcela pe care se doreste construirea de imobile. Prezenta documentatie urbanistica va stabili reglementari privind indicii teritoriali, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltării zonei într-un mod unitar.

Zona in care se afla ampasamentul studiat prezinta un interes crescut pentru dezvoltarea functiunilor de tip industrial, cu spatii de depozitare, comert, productie, servicii, avandu-se in vedere existenta unor suprafetele mari de teren disponibile si ca traficul major se face pe relatia Tg. Frumos – Iasi, iar prin Soseaua de Centura se poate face legatura cu traficul dinspre Vaslui.

Amplasamentul studiat prezinta mai multe oportunitati:

- situarea in cadrul localitatii, intr-o zona care in ultima perioada s-au dezvoltat functiuni de productie, servicii si comert.
- situarea in vecinatatea DN28/E583 – drum care asigura legaturi facile cu orasul și cu zone ce contin functiuni similare.

Avand in vedere scara investitiei propuse si posibilitatile pe care le ofera aceasta, precum si potentialul de dezvoltare pe care il va capata zona, prezentul proiect creaza premisele unei interventii urbanistice care sa rezolve disfunctionalitatile identificate si prezentate anterior.

Reglementarile acestei lucrari vor trebui sa tina cont și de lucrarile anterior elaborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone. Aspectul și functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi spatii industriale, reorganizarea circulatiilor auto și pietonale, parcuri, spatii verzi, etc.).

Conform Legii 350/2001, initiativa elaborarii planului urbanistic zonal apartine autoritatii publice locale, prin certificatul de urbanism. Atat organele adminstratiei publice locale, cat si populatia promoveaza acest tip de dezvoltare, rezolvari punctuale in teritoriul localitatii, oferind avantaje atat investitorilor cat si autoritatilor locale.

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, s-a desfasurat procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ.

Conform Raportului informarii si consultarii publicului, pe tot parcursul derularii procesului de informare si consultare publica, nu au fost depuse solicitari de la persoane interesate sa consulte reglementarile propuse.

### **3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Comuna Miroslava), terenul studiat este in intravilanul com. Miroslava si este incadrat prin *Zona de activitati productive A – Subzona A1 – subzona activitatilor productive compuse din industrie si servicii.*

Conform PUG com. Miroslava, *pentru toate parcurile si platformele industriale se va elabora un PUZ pentru integrarea corecta a acestora in cadrul*

*comunei Miroslava din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale.*

Prin Tema de Oportunitate si Certificatul de Urbanism, emise de Primaria Comunei Miroslava, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. si intocmirea R.L.U si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local Miroslava și Consiliului Județean Iași, înainte de urmarea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

### **3.2. Prevederi ale PUG aprobat**

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce există este Planul Urbanistic General al Comunei Miroslava. Terenul studiat este in intravilanul comunei Miroslava, sat Bratuleni, si este incadrat in zona de reglementari urbanistice: *Zona de activitati productive A – Subzona A1 – subzona activitatilor productive compuse din industrie si servicii.*

Pentru amplasamentul studiat se propune incadrarea in **UTR AI – Ansamblu industrial si de servicii.**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare) parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc;
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale.

### **ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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 descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o

Intocmire PUZ - Construire ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii, amenajare sens giratoriu la intersectia cu DN28/E583 si schimbare partala a zonei functionale din A1 in IS2 – conform aviz de oportunitate nr. 5/19.10.2020, Com. Miroslava, Sat Bratuleni, SC ARINVEST HOLDING SRL reprezentata de BUIMAC BOGDAN pag 13

adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din RLU aferent PUG comuna Miroslava;

- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;

- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

### ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: (1)  
- dimensiuni minime:

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona A1 este de 3000 m, și deschiderea minimă la stradă de 50 m.

#### ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

#### Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1 sau A2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

#### ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădirile dispuse izolat va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

#### ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o

proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;

- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

#### **ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

#### **ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;



- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare ;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se admit individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;

#### ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

#### ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare POT propus este de 60% pentru terenul studiat (P+1).

#### ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim 1,20 (P+1)
- Se va respecta un coeficient volumic de utilizare a terenului  $CUT_{volumetric\ maxim} = 7,2mc/mp\ teren.$

#### NOTĂ:

1. este interzisă modificarea indicatorilor urbanistici (pot, cut, regim maxim de înălțime) prin P.U.Z. în perimetrele marcate pe planul de propuneri și reglementări urbanistice ca zone cu interdicție temporară de construire.
2. P.U.Z.-urile ce vor fi realizate în zonele marcate pe planul de propuneri și reglementări urbanistice ca zone cu interdicție temporară de construire vor avea ca obiect aplicarea r.l.u. și p.u.g în zonele respective, considerate în prezent neconforme.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea *construirii unui ansamblu industrial cu spații de depozitare, comerț, producție și servicii, amenajare sens giratoriu la intersecția cu DN28/E583 și schimbare parțială a zonei funcționale din A1 în IS2*. Se vor stabili indicii urbanistici POT și CUT, regimul de înălțime, aliniamente și alte reglementări urbanistice necesare dezvoltării zonei într-un mod unitar.

Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcțiilor propuse în caracterul general al unității teritoriale de referință. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Terenul în discuție are un potențial evident fiind amplasat într-o zonă cu funcțiuni industriale și de servicii aflate în continuă dezvoltare.

Investiția propusă se înscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calității întregului amplasament.

La amplasarea construcțiilor în parcelele de teren se va ține seama de orientare față de punctele cardinale, panta locală, dar și de aliniamentele prevăzute.

### 3.4 Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se realizează din DN28/E583 de pe latura nord-estică.

Ținându-se cont de faptul că terenul va deservei funcțiunile de spații de producție, depozitare, comerț, servicii, se propune amenajarea unui sens giratoriu la intersecția cu DN28/E583 și realizarea unui acces auto din acesta.

- În interiorul parcelei se vor realiza circulații auto, precum și o platformă betonată generală care va permite parcare pentru autovehicule și vehiculele de transport de mare tonaj. Drumul principal din incintă are lățimea de 7,00m carosabil și trotuar de 1,50m pe o parte a circulației auto. Celelalte drumuri din cadrul parcelei au o lățime de 7,00m a căii auto, fiind vorba doar de circulații auto, care vor deservei circulației auto pentru autovehicule mici cât și pentru vehiculele de transport de mare tonaj. În cazul în care se considera necesar se va prevedea trotuar și pentru aceste drumuri.

Pentru a putea respecta legislația în vigoare și a oferi un acces facil pentru utilizatori, poarta de acces va avea lățime de min. 7,00m.

Circulația în interiorul parcelei se va face va permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență.

#### **Organizarea circulației în interiorul perimetrului aferent P. U.Z.- ului**

S-a urmărit:

- folosirea de materiale durabile pentru infrastructura drumului;

- asigurarea unui acces carosabil din DN 28/E583 prin realizarea unui sens giratoriu, cu respectarea legislatiei in vigoare, a relatiilor si a gabaritelor functionale care sa permita accesul facil al autovehiculelor de interventie: pompieri, salvare, politie;

- asigurarea unei circulatii auto principala in interiorul perimetrului studiat cu o latime minima de 7,00m carosabil si asigurarea unei circulatii pietonale, cu o latime minima de 1,50m pe o latura a carosabilului;

- amenajarea de locuri de parcare, atat pentru personalul angajat cat si pentru clienti. Dimensionarea parcarilor se face in conformitate cu normele in vigoare, HG 525/1996, prin asigurarea unui grad de acoperire corespunzator. Parcarea autoturismelor se va face numai in locuri special amenajate in incinta proprietatii.

Conform HG 525/1996, pentru *constructiile industriale* vor fi prevazute parcaje, dupa cum urmeaza:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru *constructiile comerciale*, vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600mp;

- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;

- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/1996, in functie de rezolvarea functionala adoptata, care poate fi diferita de plansa U5 - Posibilitati de mobilare urbana.

#### **Lucrari necesare de sistematizare verticala.**

Zona analizata in studiul de fata impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului, pentru prevenirea solifluxiunii (alunecarea superficiala de suprafata a terenului).

Se va avea in vedere realizarea unei izolari hidrofuge corespunzatoare a cladirii pentru a se evita efectele negative pe care le pot avea apele de suprafata asupra constructiilor.

Circulatia auto in interiorul parcelei va fi asigurata prin realizarea unei dale betonate generale. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

Organizarea circulatiei si a parcarilor se va face in conformitate cu legislatia in vigoare cum ar fi Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Normativul P132 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, HGR 678/1998 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor, STAS 10009 referitor la acustica urbana, limitele admisibile ale nivelului zgomotului.

### **3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Terenul studiat este situat in intravilanul Comunei Miroslava, sat Bratuleni si are suprafata de 66.357,00 mp.

La momentul elaborarii acestui PUZ, terenul studiat destinația stabilită prin PUG A1 – *subzona activitatilor productive compuse din industrie si servicii*.

Conform PUG com. Miroslava, *pentru toate parcurile si platformele industriale se va elabora un PUZ pentru integrarea corecta a acestora in cadrul comunei Miroslava din punct de vedere functional, morfologic, al sistemului de circulatii rutiere si pietonale*.

De asemenea, se impune realizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal, prin care se va schimba partial destinatia stabilita prin PUG din A1 in IS2 si stabilirea conditiilor tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, aliniamente, regimul de inaltime și accesul la parcela studiată.

Avand in vedere caracteristicile morfo - structurale ale zonei, coreland prevederile PUG cu dezvoltarea actuala si previziunile privind dezvoltarea viitoare a zonei se propun doua UTR-uri:

**UTR1 – IS2** – *Servicii si comert de tip complex comercial*, cu o suprafata de 17.930,00mp

**UTR2 – A1** – *Activitati productive compuse din industrie si servicii*, cu o suprafata de 48.427,00mp.

**UTR1 – IS2** va cuprinde obiective de tipul spatiilor comerciale tip hypermarket, magazine de tip bricolaj, showroomuri si reprezentante auto, sedii ale unor companii si firme, servicii, zone de alimentatie publica.

In functie de planul de investitie al dezvoltatorului la momentul demararii lucrarilor, numarul de constructii, precum si amplasarea acestora pe teren poate fi diferita de propunerea de mobilare urbana. Constructiile se vor amplasa respectand regimul de aliniere principal si lateral propus, putand amplasate independent sau cuplate pe una sau doua laturi.

Solutia finala se va stabili la faza DTAC, functie de planul de dezvoltare al investitorilor, respectand indicatorii urbanistici avizati si toate normele impuse de legislatia in vigoare.

**UTR2 – A1** va cuprinde spatii de depozitare pentru companii mici si mijlocii cu rampe de incarcare/descarcare si access drive-in, spatii de birouri aferente halelor, dar si hale de depozitare care pot permite activitatile specifice marilor logisticieni sau firmelor de productie.

De asemenea, se mai pot organiza spatii conexe functiunilor principale de servicii, depozitare si productie: spatii de alimentatie publica, spatii de cazare temporara a celor care aduc period marfuri in incinta, spalatorii auto pentru masinile de marfa.

Zona de parcare va fi comuna pentru toate corpurile viitoarelor hale, cu posibilitate asigurata a virajelor si manevrelor de intoarcere sau andocare pentru masinile de marfa de tonaj mediu si mare (TIR-uri).

In functie de planul de investitie al dezvoltatorului la momentul demararii lucrarilor, numarul de constructii, precum si amplasarea acestora pe teren poate fi diferita de propunerea de mobilare urbana. Constructiile se vor amplasa respectand regimul de aliniere principal si lateral propus, respectiv zona de siguranta fata de caile ferate, putand fi cuplate pe una sau mai multe laturi.

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>EXISTENT</b>		<b>UTR1- IS</b>		<b>UTR2 – A1</b>	
		mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata extravilan		0,00	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Suprafata intravilan		66.357,00	100,00%	17.930,00	100,00%	48.427,00	100,00%
din cate	Suprafata construita/construibila	0,00	0,00%	10.758,00	60,00%	29.056,20	60,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	6.275,50	35,00%	9.685,40	20,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	66.357,00	100,00%	896,50	5,00%	9.685,40	20,00%

### **UTR 1 – IS2 – Servicii si comert de tip complex comercial**

SUPRAFATA UTR 1 = 17.930,00mp

ACCESE - accesul se va face din DN 28/E583;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME - P+2E;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNISA/STREASINA a constructiilor va fi de 12,00m masurata de la CTN;

POT - 60,00%;

CUT - 1,20 mpADC/mp teren si 7,20mc/mp teren;

AMPLASAREA CONSTRUCTIEI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

PRINCIPALA - minim 35,00 metri fata de axul DN28/E583, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF;

LATERALE - minim 6,00 metri, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF;

POSTERIOR - minim 6,00 metri fata de UTR2 –A1;

Toate utilitatile (apa-canal, energie electrica, gaze naturale) asigurate din retelele centralizate existente in zona.

### **UTR2 – A1 – Activitati productive compuse din industrie si servicii**

SUPRAFATA UTR 2 = 48.427,00mp

ACCESE - accesul se va face din DN 28/E583;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME - P+2E;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNISA/STREASINA a constructiilor va fi de 12,00 m masurata de la CTN;

POT - 60,00%;

CUT - 1,20 mpADC/mp teren si 7,20mc/mp teren;

AMPLASAREA CONSTRUCTIEI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

PRINCIPALA - minim 6,00 metri fata de UTR1 – IS2;

LATERALE - minim 6,00 metri, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF. Aceasta distanta se va respecta si in cazul relocarii canalelor ANIF.

POSTERIOR - 20,00m din axul caii ferate, respectand zona de siguranta CFR cu interdictie de construire, conform O.U. nr. 12/1998, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF;

Toate utilitatile (apa-canal, energie electrica, gaze naturale) asigurate din retelele centralizate existente in zona.

### **Asigurarea locurilor de parcare**

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public.

Conform HG 525/1996, pentru *constructiile industriale* vor fi prevazute parcaje, dupa cum urmeaza:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;/15

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru *construcțiile comerciale*, vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600mp;

- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;

- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10-30 angajați, plus un spor de 20% pentru invitați.

Se estimează un număr total de 393 locuri de parcare, din care:

- 110 locuri de parcare pentru clădiri industriale;

- 23 de locuri de parcare pentru zonele administrative din cadrul clădirilor industriale;

- 260 locuri de parcare pentru construcțiile comerciale

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de rezolvarea funcțională adoptată, care poate fi diferită de planșa U5 - Posibilități de mobilare urbană.

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă, canalizarea apelor uzate și gestionarea deșeurilor vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare, în baza acordurilor de la detinatorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului. Proiectarea, execuția și exploatarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor face conform normelor și STAS-urilor aflate în vigoare. Amplasamentul și caracteristicile rețelelor de alimentare cu apă și canalizare (lungimi, diametre, capacități etc.) se vor definitiva și realiza în conformitate cu prevederile tehnice din proiectele de execuție, care vor avea la bază toate avizele obținute de la forurile competente.

### **3.6.1 Alimentarea cu apa**

Conform prevederilor Avizului de principiu nr. 57709/01.12.2020 emis de SC APAVITAL SA are in administrare conductele de aductiune a apei Timisesti –Iasi, Timisesti I-Fp Dn 600mm si Timisesti II – PREMO Dn 1000mm.

Conductele de aductiune a apei Timisesti –Iasi, Timisesti I-Fp Dn 600mm si Timisesti II – PREMO Dn 1000mm vor fi puse in siguranta si/sau deviate (relocate) in functie de Solutia de racordare la DN28, vizata spre neschimbare de catre CNADR – DRDP Iasi. Lucrarile de deviere (relocare), vor fi suportate de beneficiarul lucrarii.

Orice constructie, provizorie sau definitiva, se va amplasa la o distanta minima de 10,00m fata de extradosul conductelor de aductiune a apei Timisesti –Iasi, Timisesti I-Fp Dn 600mm si Timisesti II – PREMO Dn 1000mm. Orice potential sursa de poluare se va amplasa la o distanta minima de 10,00m fata de extradosul conductelor de aductiune Timisesti –Iasi, Timisesti I-Fp Dn 600mm si Timisesti II – PREMO Dn 1000mm, conf. HGR 930/2005.

Constructiile vor avea asigurata alimentarea cu apa potabila din reseaua de alimentare cu apa existenta in zona. Alimentarea cu apa se poate realiza prin bransarea la reseaua publica de distributie existenta in baza unui proiect tehnic de bransare.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la sistemul centralizat de apa. Din aceasta retea se va bransa alimentarea de apa pentru imobilele propuse si se va realiza un bransament pentru fiecare cladire propusa.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat si asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.



### **3.6.2 Canalizarea**

Canalizarea apelor uzate menajere va fi asigurata prin bransamentul la statia de epurare propusa pe amplasament. Apele rezultate dupa epurare vor fi dirijate catre canalele de evacuare ANIF existente in zona.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord la canalele de evacuare ANIF existente in zona. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Pentru executie sunt necesare avizele si autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

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

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor se va realiza in baza unui studiu de solutie cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Pe amplasament se va aloci un spatiu de 9/4,50m pentru amplasare instalatii electrice la limita proprietatii, cu acces din domeniul public, in vederea alimentarii cu energie electrica a obiectivului. Studiul de solutie va fi intocmit de un proiectant atestat ANRE si avizat in CTE DELGAZ-GRID SA.

### **3.6.4 Gaze naturale**

Conform Avizului de principiu nr. 1753/13.11.2020 emis de SC GAZMIR SRL, in zona exista retea de distributie a gazelor naturale PE MD Ø110.

Constructiile se vor bransa la reseaua de distributie existenta in zona.

Traseele retelelor si instalatiilor vor fi pe cat posibil rectilinii.

In zona studziata, conductele subterane de distributie se vor poza numai in teritoriul public, folosind traseele mai putin aglomerate cu instalatii subterane.

Masurile ce vor fi adoptate in etapa de realizare a constructiilor, respectiv in etapa de functionare, pentru cresterea eficientei energetice prin izolarea corespunzatoare a cladirilor ce se vor construi, respectiv utilizarea in exploatare a instalatiilor/ehipamentelor cu consum de energie scazut, vor reduce in mod semnificativ impactul asupra resurselor utilizate si respectiv consumul de gaz metan. Sistemele proiectate pentru asigurarea utilitatilor pe amplasament nu prezinta riscuri pentru zona studziata.

### **3.6.5 Echiparea cu retele de telecomunicatii**

Constructiile propuse se vor racorda la una dintre retelele de telefonie fixa ce opereaza in zona amplasamentului. Optional se vor asigura si servicii de TV prin cablu si Internet. Furnizorul de servicii ce opereaza in zona va intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detine/exploateaza.

Definitivarea solutiilor se va realiza in fazele urmatoare de proiectare.

Titularul proiectului va respecta conditii de conditionalitate impuse prin Avizul de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA.

### **3.6.6 Incalzirea constructiilor**

Alimentarea cu energie termica a cladirii se realizeaza individual cu centrala termica proprie pe combustibil gazos. Emisia de noxe trebuie sa se incadreze in limitele prevazute in Ordinul nr. 462/93 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei – anexa 2, pct.4.

### **3.6.7 Gospodarirea comunală**

Beneficiarul prezentului PUZ va incheia contract cu societatea pentru preluarea deseurilor.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv respectand conditiile impuse de legislatia in vigoare – OMS 119/2014, art. 4, pct.a.

Pentru depozitarea deseurilor ce vor rezulta din activitatile desfasurate pe terenul studiat, se va realiza la nivelul solului o platforma gospodareasca, pentru amplasarea recipientelor de colectare. Aceasta va fi imprejmuita, va avea asigurata o pardoseala impermeabilizata, ce va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Punctul de colectare deseuri va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinut in permanenta stare de curatenie.

## **3.7 Protectia mediului**

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.).

Propunerile documentatiei de urbanism de realizare a unui ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii, amenajare sens

giratoriu la intersectia cu DN28/E583 si schimbare partiala a zonei functionale din A1 in IS2 nu afecteaza mediul.

Planul propune realizarea unor imobile cu urmatoarele functiuni:

- cladiri de comert, administrative, parcări, constructii și amenajări ale instalațiilor edilitare, constructii tehnice(anexe);

- constructii/hale pentru depozitare comercială și activități productive nepoluante din categoriile: depozitare elemente metalice, depozitare materiale de constructii (neprafoase), depozitare produse ambalate alimentare si nealimentare, confectii metalice - debitare elemente metalice prefabricate, confectii tamplarie,

- constructii/hale pentru depozitare comercială și activități productive din categoriile: prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor, fabricarea produselor de brutărie și a produselor făinoase, fabricarea altor produse alimentare, fabricarea băuturilor, fabricarea produselor textile și a textilelor și finisarea textilelor, a produselor din tutun, încălțăminte, prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei, a articolelor din paie și alte materiale vegetale împletite, fabricarea hârtiei și a produselor din hârtie, fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere, cosmetice și de parfumerie, fabricarea altor produse produse din minerale nemetalice, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații, fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice, fabricarea echipamentelor electrice, fabricarea de mașini, utilaje și echipamente, fabricarea de mobilă, repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor și alte activități care se pot regăsi în lista activităților supuse procedurii de emitere a autorizației de mediu, conform Anexei 1 a Ordinului nr. 1798/2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu.

Pe amplasament nu se vor implementa proiecte în vederea desfășurării de activități care se regăsesc în Anexa 1 a Legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale.

Proiectul se va alinia acordului de la nivel internațional de protecție a mediului împotriva încălzirii globale care prevede limitarea creșterii temperaturii globale sub 2<sup>0</sup> C, în conformitate cu măsurile stabilite în acordul adoptat la Conferința ONU de la PARIS din 2015. Obiectivul major planetar îl constituie continuarea reducerii emisiilor de gaze cu efect de seră care contribuie la încălzirea globală și determină schimbările climatice, cu cel puțin 40 % până în anul 2030 comparativ cu emisiile din anul 1990. Proiectul se aliază acestor prevederi prin cuprinderea următoarelor măsuri:

- Managementul integrat al deșeurilor este bazat pe reciclare / valorificare (platformă gospodărească dotată cu pubele pentru colectarea

selectivă a deșeurilor, platformă împrejmuțită, dotată cu sursă de apă și rigolă pentru preluarea scurgerilor). Întreaga platformă va fi împrejmuțită cu o barieră verde constituită din arbori și arbuști în stil piramidal,

➤ Recuperarea/reciclarea hidrocarburilor și uleiurilor petroliere din apele pluviale și uzate rezultate din parcuri emise difuz sau din scurgerile accidentale, se asigură prin amplasarea unui separator de hidrocarburi dotat cu filtru coalescent și cu posibilitatea de curățare a filtrului fără demontare prevăzut la interior cu vopsea de protecție poliuretanică, cu performanțe de reținere a hidrocarburilor la nivelul impus pentru încadrarea efluentului în prevederile NTPA 002/2005 și restituția în circuitul apelor de suprafață.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol). Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase. Conform intenției acestui proiect terenul va fi ocupat de construcții ce vor avea funcțiunea de hale de depozitare, producție, birouri și servicii. În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși prin surse difuze, atât pe perioada realizării construcțiilor cât și pe perioada de funcționare a acestora, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la autovehiculele ce vor deservi zona sau de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum. Se va urmări ca toți acești agenți de poluare a aerului să fie ținuți în permanență la valorile normale admisibile prin lege.

În cadrul lucrărilor propuse nu există surse în plus de poluare a aerului.

Încalzirea construcțiilor se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos – gaz metan, cu care va fi dotată fiecare clădire în parte. Se menționează că arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completă, ecologică, gazele de ardere neconținând substanțe toxice ce necesită măsuri speciale de tratare sau dispersie.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006 privind protecția mediului cu completările și modificările ulterioare.

Deasemeni pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune refacerea spațiilor plantate și plantarea de copaci, specii tinere, adaptate

terenului. In acest sens s-au propus si procente de ocupare a terenului corespunzatoare, de maxim 80% pentru constructii și circulatii si 20% - zone pentru spatii verzi.

### Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun masuri pentru eliminarea tuturor posibilitatilor de infiltrare a apei in teren și de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilitatii de infiltrare a apelor de suprafata sunt necesare urmatoarele:

- realizarea sistematizarii verticale și in plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante minime de 2%;
- platformele pentru circulatii vor fi proiectate/executate cu pante corespunzatoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnarii apei in jurul constructiei;
- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre platforma generala și cladiri care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmari mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.

### Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Protectia apelor de suprafata si subterane urmareste mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale. Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de calitate a apelor.

Astfel, principala sursa de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la constructiile propuse si apele colectate de pe suprafatele spatiilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalatiile sanitare ale cladirilor vor fi canalizate si deversate prin intermediul unei retele de canalizare de incinta in sistemul centralizat de canalizare.

Instalatiile de canalizare ale cladirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane si de la acestea la reseaua de canalizare din incinta parcelei si de aici la reseaua stradala. Racordarea la reseaua stradala se va realiza prin intermediul caminelor de canalizare exterioare. Retelele de incinta, atât cele de alimentare cu apa rece și canalizare cât și retelele de termoficare sau incalzire, se vor *monta in canale de protectie subterane și vor fi hidroizolate astfel incat sa fie imposibila infiltrarea in sol a apelor uzate menajere.*

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, in functie de diametre, dar nu mai mici decat pantele minime prevazute in STAS 1795. La schimbarile de directie, precum si in zona ramificatiilor, se vor prevedea piese de curatire.

*Separator de hidrocarburi petroliere.* Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. De asemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Protectia apelor de suprafata și subterane urmareste mentinerea și ameliorarea calitatii și productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane și bunurilor materiale. Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

#### Depozitarea controlata a deseurilor

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitatile ce se desfasoara pe suprafata zonei sunt:

- reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticla, ceramica, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe strazi, trotuare, alei) ce includ particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santierele de constructie (moloz, nisip, piatra, caramizi, var) etc.

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se interzice depozitarea neorganizata a deseurilor.

Deseurile rezultate in procesul de desfasurare a activitatilor specifice cladirilor sunt deseurile menajere.

Acestea vor fi depozitate si colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticla) in containere speciale tip "europubela" care vor fi transportate cu autospeciale la groapa de gunoi de catre societatea de salubritate in urma contractului incheiat intre aceasta si beneficiar.

Pentru depozitarea deseurilor ce vor rezulta din activitatile desfasurate pe terenul studiat, se va realiza o platforma betonata, pentru amplasarea recipientelor de colectare.

### Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.

Pe amplasament nu exista maluri ce necesita consolidari si nici terenuri degradate. Terenul neocupat de constructii, de alei pietonale și auto, se va planta și se vor amenaja spatii verzi.

### Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Dupa terminarea constructiilor, zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii plantate prin plantarea de arbori si arbusti, de plante decorative si gazon.

### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Consultarea listei monumentelor istorice din judetul Iasi arată că în zona studiata nu exista valori de patrimoniu.

Conform certificatului de urbanism emis de Primaria Miroslava, amplasamentul studiat se afla in siturile arheologice „40 la Canton si 41 la Caprita”.

### Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii plantate. Prin acest proiect se propune realizarea unui ansamblu de hale industriale care se incadreaza in functiunea zonei si care sa poata constitui un punct de plecare in dezvoltarea si reamenajarea zonei.

### Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore.

Nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al echiparii edilitare a zonei, aceasta fiind dotata cu retele de apa si canalizare, retele electrice si de alimentare cu gaz. Deasemenea, nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al cailor de comunicatii.

### **Protectia calitatii apelor:**

#### Surse potentiale de poluare a apelor:

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanti in apa - ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.
- Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente cailor de acces si a parcarilor supraterane.
- Emisiile de gaze provenite din trafic pot contribui la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.

**Măsurile propuse de proiectul de plan pentru prevenirea poluării apelor în perioada executării lucrărilor de construcții:**

- Depozitarea deșeurilor și a materialelor utilizate în construcții în spațiile special amenajate în interiorul amplasamentului organizării de șantier.
- Manipularea și utilizarea materialelor de construcții astfel încât să se evite antrenarea acestora de către apele de precipitații.
- Aplicarea în caz de necesitate a măsurilor de prevenire și combatere a poluării accidentale cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.
- Proiectul de plan prevede în cadrul organizării de șantier adoptarea de măsuri specifice pentru prevenirea impactului potențial asupra calității apelor de suprafață și subterane.

Apele colectate de pe suprafața spațiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre spre canalul de racord.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoratul pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate și deversarea către rețelele centralizate, se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

**Protecția aerului:**

**Sursele existente de poluare a aerului în zona aferentă proiectului de plan:**

- Traficul auto din zonă.
- Activitățile de servicii desfășurate în zonă – funcționarea centralelor termice individuale care utilizează drept combustibil gazul metan.

**Sursele potențiale de poluare a aerului determinate de implementarea proiectului de plan în zona studiată prin PUZ:**

- Executarea lucrărilor de construcții pentru realizarea obiectivului propus a se realiza conform PUZ.
- Intensificarea traficului rutier din zonă, respectiv a traficului către imobilele propuse și de la acestea către municipiul Iași și alte localități.
- Producția de energie termică în condițiile în care varianta aleasă la faza de proiect tehnic va consta în producerea agentului termic prin intermediul centralelor termice individuale.

Lucrările de construire, de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și alimentare cu gaze naturale preconizate a se realiza pe amplasamentul



propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul de exploatare a constructiilor nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti peste limita normal. Intregul santier va fi imprejmuit cu gard si plasa antipraf.

Lucrarile de construire, de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica și alimentare cu gaze naturale preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul de exploatare a constructiilor nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti peste limita normal. Intregul santier va fi imprejmuit cu gard si plasa antipraf.

Pe perioada santierului accesul se va face numai pe la poarta de acces si va fi restrictiionat. Nu va fi permis accesul autoturismelor sau persoanelor neautorizate fără acordul managerului de proiect/ șefului de șantier sau înlocuitorului temporar al acestuia.

Accesul în șantier va fi controlat, cu punct de pază. La ieșire toate autovehiculele vor fi curățate de praf și moloz, prin spălarea / curatarea roților și a părții inferioare a corpurilor vehiculelor la ieșirea din zonele de construcție într-o zona delimitată. Apele din această zonă se vor colecta într-o rigolă, iar după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi vor fi deversate în rețeaua de incintă de canalizare.

Zonele cu deșeuri ce pot fi antrenate de vânt vor fi acoperite cu prelate.

Se interzice cu desăvârșire depozitarea de deșeuri pe domeniul public sau pe alte proprietăți (fără acordul proprietarilor).

Se interzice cu desăvârșire depozitarea de deșeuri pe spații verzi sau suprafețe de pământ neprotejate

#### **Protectia impotriva zgomotului și vibratiilor:**

##### Surse de zgomote și vibrații

In faza de constructie:

- Realizarea lucrărilor de construcții pe amplasament.
- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor specifice.
- Traficul autobasculantelor/autocamioanelor care realizează transportul de pe amplasament a deșeurilor rezultate din construcții.

Efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții.

#### **Protectia impotriva zgomotului și vibratiilor:**

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

### **Protectia impotriva radiatiilor:**

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

### **Protectia solului și subsolului:**

#### Surse potențiale de poluare a solului

În perioada executării lucrărilor de construcții:

- Executarea lucrărilor de excavare a pământului în vederea execuției lucrărilor de construcții.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor de tip menajer.
- Ocuparea temporară a solului cu deșeuri din construcții și cu materiale de construcții.
- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

În perioada de funcționare:

- Managementul necorespunzător al deșeurilor generate pe amplasament: deșeuri menajere.
- Scurgeri accidentale de carburanți de la autovehiculele rezidenților din zonă.

#### *Măsuri ce se vor adopta pentru prevenirea poluării solului și a apelor subterane*

- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanți a utilajelor și schimbarea uleiului la utilaje numai în stații de distribuție carburanți autorizate.
- Depozitarea temporară a deșeurilor de construcție în incinta perimetrului, în zone special amenajate.
- Colectarea selectivă a deșeurilor de tip menajer în zone special amenajate în cadrul șantierului.
- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Colectarea imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă.

### **Protectia ecosistemelor terestre și acvatice:**

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza și nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre.

Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

### **Protectia asezarilor umane și a altor obiective de interes public:**

In vederea asigurarii protectiei mediului și a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa și canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

### **Gospodarirea substantelor toxice și periculoase:**

Prin prezentul PUZ se propune construirea unui ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii, din care nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cât și cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

**Lucrari necesare de sistematizare verticala.** Suprafata terenului detinut de beneficiar și zona analizata in studiul de fata impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala, pentru prevenirea fenomenului de baltire.

Se va avea in vedere realizarea unei izolari hidrofuge corespunzatoare a cladirilor pentru a se evita efectele negative pe care le pot avea apele de suprafata asupra constructiilor.

Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea latimea minima de 1.00m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publica de interes local: terenurile aferente drumurilor;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice: terenurile avand folosinta actuala curti-constructii.

Pentru realizarea accesului la amplasamentul studiat se propune amenajarea unui sens giratoriu, pentru care se va ceda o suprafata de 269mp.

## **4 – CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de construibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si Legea 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

In stabilirea categoriilor de interventie, a reglementarilor si a restrictiilor impuse, s-a tinut cont de Planul Urbanistic General al Com. Miroslava si de studiile elaborate concomitent cu prezenta documentatie.

*Principalele categorii de interventii, care sustin materializarea programului de dezvoltare, sunt de legate de:*

- dezvoltarea urbanistica a zonei – realizarea unui ansamblu industrial si functiuni conexe;
- realizarea unui acces la amplasament prin amenajarea unui sens giratoriu.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara din punct de vedere functional si plastic;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor urbane create, atat a celor publice cat si a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

*Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale*

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente in zona si modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa.

Zona este complet echipa edilitar. In aceste conditii, nu se propun investitii care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala. Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie

PUZ vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.

Categoriile de costuri ce vor fi generate de aceasta investitie sunt:

- costuri cu implementarea proiectului: investitie de baza, utilitati, avizare/autorizare/executie lucrari;
- costuri cu materialele de constructii;
- costuri cu transportul, etc.

Elaboratorul acestui proiect considera ca solicitarea beneficiarilor de realizare a unui ansamblu rezidential si functiuni conexe este oportuna si nu face decat sa imbunatateasca si sa completeze caracterul rezidential al zonei.

Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Miroslava.

**Intocmit,**  
**Arh. Sebastian SAVESCU**



## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z**

#### **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

##### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

##### **2. BAZA LEGALA**

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare

- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

- “Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000

- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Comunei Miroslava – nr. 146/26.11.2011

##### **3. DOMENIU DE APLICARE**

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

## **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**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – U2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

#### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:**

##### **a. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:**

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor in fosa septica vidanjabila ce se va realiza pe parcela.
- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

## **b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan.**

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se poate folosi reseaua publica de distributie apartinand companiei locale APAVITAL.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Este interzisa alimentarea cu apa a populatiei prin folosirea instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani), apa potabila fiind asigurata exclusiv prin intermediul retelelor centralizate de alimentare cu apa a localitatii.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

## **Salubritate – Generalitati**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele verzi plantate, zonele protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.



Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor din R.G.U..

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform . R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu R.G.U..

Pentru protejarea instalatiilor de transport de energie electrica se interzice, atat persoanelor juridice cat si fizice, sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de energie electrica. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt urmatoarele: 24 de m latime, pentru liniile cu tensiune mai mica de 110 kv, 37 de m latime, pentru

cele cu tensiune de 110 kv si 55 de m latime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea constructiilor in aceasta zona trebuie cerut avizul operatorului de retea (conform NTE 003/04/00).

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

## **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin certificatul de urbanism.

- Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.).
- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

## **DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI**

### **REGIM DE ALINIERE**

Constructiile noi propuse se vor amplasa astfel incat sa asigure insorirea minima obligatorie prevazuta prin legislatia in vigoare – OMS 119/2014.

In cazul existentei pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci constructia nou propusa se va alipi de acesta.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuteaza direct sau indirect acest domeniu: Decretul nr. 247/1978 pentru modificarea Legii nr. 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație în localitățile urbane și rurale si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

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

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

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

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

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

### **SPATIILE VERZI SI PLANTATE:**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata dintre aliniament si cladiri.

### **IMPREJMUIRILE:**

Gardul va avea inaltimea de 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,40 m dublata sau nu de gard viu.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

## **CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Avand in vedere faptul ca pe amplasamentul studiat se doreste *construirea unui ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii*, se propun doua UTR-uri:

**UTR1 – IS2 – Servicii si comert de tip complex comercial**

## UTR2 – A1 – Activitati productive compuse din industrie si servicii

Terenul studiat este situat in intravilanul Comunei Miroslava, sat Bratuleni si are suprafata de 66.357,00 mp.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		UTR1- IS		UTR2 – A1	
		mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata extravilan		0,00	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Suprafata intravilan		66.357,00	100,00%	17.930,00	100,00%	48.427,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construibila	0,00	0,00%	10.758,00	60,00%	29.056,20	60,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	6.275,50	35,00%	9.685,40	20,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	66.357,00	100,00%	896,50	5,00%	9.685,40	20,00%

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

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

### UTR 1 – IS2 – Servicii si comert de tip complex comercial

Pentru UTR1 – IS2, cu suprafata de 17.930,00mp, se stabilesc urmatoarele:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		UTR1- IS	
		mp	%	mp	%
Suprafata extravilan		0,00	0.00%	0,00	0,00%
Suprafata intravilan		66.357,00	100,00%	17.930,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construibila	0,00	0,00%	10.758,00	60,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	6.275,50	35,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	66.357,00	100,00%	896,50	5,00%

Conform Hg 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

## SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- servicii comerciale de tip hypermarket ;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii sociale;
- sunt admise activitati productive din domenii de varf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesionala, transportuti, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti.
- Depozitare en-gros;
- Reprezentante si showroomuri auto ;
- Comert cu amanuntul;
- Alimentatie publica ;
- Parcaje la sol si multietajate ;
- Spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite ;
- spații plantate - scuaruri;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket;
- se permit amenajări peiagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc unitățile de servicii comerciale.

### ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Amplasamentul studiat are o suprafata totala de 17.930,00mp si o forma neregulata.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT**

#### **Regim principal de aliniere:**

Construcțiile se vor retrage la 35,00m din axul drumului DN28/E583, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF. Aceasta distanta se va respecta si in cazul relocarii canalelor ANIF.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Lateral:** minim 6,00m fata de limita proprietatii, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF. Aceasta distanta se va respecta si in cazul relocarii canalelor ANIF.

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât IS2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

**Posterior:** minim 6,00m pana la limita cu UTR2 - AI

### **amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m;

- cladirile cu functiunile similare pot fi alipite de alte constructii pe una sau mai multe laturi;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi : platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAF0, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile doar in baza unui acord cu vecinii direct afectati si respectand reglementarile impuse de OMS 119/2014.

De asemenea limita edificabilului poate fi depasita si de limita balcoanelor si a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulatiilor tehnice, a zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara.

Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, circulatii tehnice, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite. Aceste iesinduri (console, bowindowuri, etc.) se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurandu-se o distanta de minim 2,00 m de la marginea acestora pana in limita de proprietate.

## **ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

Prin prezenta documentatie de urbanism se propune amenajarea unui sens giratoriu si realizarea unui acces din DN28/E583.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere,



legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Se propune realizarea unui drum principal de incinta cu latimea de 7,00m carosabil si trotuar pe o parte a circulatiei auto.

## **ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HG 525/1996. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile legale, functie de rezolvarea functionala adoptata.

## **ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREAȘINĂ/CORNIȘĂ - 12,00m de la CTN, pana la cornisa/streasina;

- REGIM DE INALTIME – P+2E

## **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

### **ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Conform Hg 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

### **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirea catre DN 28/E583 se va retrage la 26,00m fata de axul drumului.
- Se recomanda ca imprejmuirile spre stradă sa lipseasca, iar in cazul in care se realizeaza, imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre

interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

- Imprejmuirile de pe limitele laterale vor avea înaltime de 2,00 m. Aceste imprejmuiri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

### SECȚIUNEA III:

#### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. de maxim 60,00 %

##### ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT - 1,20 mpADC/mp teren si CUT volumetric = 7,2mc/mp teren.

##### UTR2 – A1 – ACTIVITATI PRODUCTIVE COMPUSE DIN INDUSTRIE SI SERVICII

Pentru **UTR2 – A1**, cu suprafata de 48.427,00mp, se stabilesc urmatoarele:

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>EXISTENT</b>		<b>UTR2 – A1</b>	
		mp	%	mp	%
Suprafata extravilan		0,00	0.00%	0,00	0,00%
Suprafata intravilan		66.357,00	100,00%	48.427,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construibila	0,00	0,00%	29.056,20	60,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	9.685,40	20,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	66.357,00	100,00%	9.685,40	20,00%

Conform Hg 525/1996, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

## SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc;
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 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 descărcarea 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;
- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului 11.2, Art. 4 din RLU aferent PUG comuna Miroslava;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele
    - e) birouri profesionale sau de afaceri;
    - f) servicii pentru afaceri;
    - g) instituții financiare sau bancare;
    - h) poștă și telecomunicații
  2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele
    - f) producție manufacturieră;
    - g) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
    - h) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - i) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - j) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- Spatii pentru cazarea muncitorilor sau a personalului angajat, cantine, unitati de prestari servicii, service auto, spalatorii auto.

### **ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Amplasamentul studiat are o suprafata totala de 48.427,00mp si o forma neregulata.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT

- Regim de aliniere principal: minim 6,00m fata de limita cu UTR1 – IS2.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

### Regim de aliniere lateral :

**Lateral:** minim 6,00m fata de limita proprietatii, dar nu mai putin de 2,50m fata de canalele ANIF. Aceasta distanta se va respecta si in cazul relocarii canalelor ANIF.

**Regim de aliniere posterior:** minim 20,00m din axul caii ferate, respectand zona de siguranta CFR cu interdictie de construire, conform OU nr. 12/1998, dar nu mai putin de 2,50m fata de canalele ANIF.

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei : se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,00m.

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- - Cladirile cu functiuni similare pot fi alipite de alte constructii pe una sau mai multe laturi.

- - Distanța între clădirile dispuse izolat va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.

- - Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.

- - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi :

platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile doar in baza unui acord cu vecinii direct afectati si respectand reglementarile impuse de OMS 119/2014.

De asemenea limita edificabilului poate fi depasita si de limita balcoanelor si a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulatiilor tehnice, a zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara.

Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, circulatii tehnice, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite. Aceste iesinduri (console, bowindowuri, etc.) se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurandu-se o distanta de minim 2,00 m de la marginea acestora pana in limita de proprietate.

## **ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

Prin prezenta documentatie de urbanism se propune amenajarea unui sens giratoriu si realizarea unui acces din DN28/E583.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lăţime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Se propune realizarea unui drum principal de incinta cu latimea de 7,00m carosabil si trotuar pe o parte a circulatiei auto.

## **ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HG 525/1996. Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile legale, in functie de rezolvarea functionala adoptata.

### **ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREAȘINĂ/CORNIȘĂ - 12,00m masurata de la CTN.
- REGIM DE INALTIME – P+2E

### **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

### **ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare ;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se admit individuale de productie a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;
- se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;



## **ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Conform Hg 525/1996, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

## **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

- Se recomanda ca imprejmirile spre stradă sa lipseasca, iar in cazul in care se realizeaza acestea vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 m din care un soclu de 0,40 m, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 4,0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști ;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Imprejmirile de pe limitele laterale vor avea inaltime de 2,00 m. Aceste imprejmuiri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

## **SECȚIUNEA III:**

### **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

## **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. de maxim 60,00 %

## **ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- CUT maxim 1,20
- Se va respecta un coeficient volumic de utilizare a terenului CUT volumetric maxim = 7,2mc/mp teren.

## **ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Miroslava.

## **SECTIUNEA IV**

## **ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.**

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

**Intocmit,  
Arh. Sebastian SAVESCU**

