



Municipiul Iași  
Consiliul Local

## **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
**IASI, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907,**

**Intocmit in vederea modificarii PUZ-ului aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica**

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința din :

Având în vedere inițiativa PRIMARULUI MUNICIPIULUI IAȘI prin expunerea de motive la proiectul de hotărâre;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2960 din 05.09.2017 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere cererea nr. 123571 din 12.12.2017 prin care SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL PRIN TROASE ANDREI solicită avizarea și ulterior aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Iași, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907, intocmit in vederea modificarii PUZ-ului aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica.

Având în vedere avizele obținute și studiile întocmite: studiul geotehnic, ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 778 din 19.10.2017;

Avand in vedere avizul Comisiei de Urbanism a Consiliului Local Iasi in sedinta din data de 26.03.2018.

Avand in vedere avizul Arhitectului Sef nr. 52 din 09.03.2018;

Având în vedere Nota de Fundamentare nr. 29884/23.03.2018 intocmită de Directia Arhitectura si Urbanism - Birou Dezvoltare Urbana si Monumente;

Având în vedere dispozițiile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 cuprinzând Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

Având în vedere dispozițiile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul reactualizată;

Având în vedere Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Având în vedere dispozițiile Hotărârii de Guvern nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Legii privind normele de tehnică legislativă nr.24/2000 cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Legii 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.115 alin.1, lit.b din Legea nr. 215/2001:

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** (1) Se aproba Planul Urbanistic Zonal IASI, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907, Intocmit in vederea modificarii PUZ-ului aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica (2) Suprafața terenului studiat prin PUZ este de 2.206,0 mp, detinut de SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL conform: act de vanzare cumparare 7176 din 30.06.2017;

### INDICATORI URBANISTICI:

- H max = 38,00 m masurat de la CTN la atic, regim de inaltime P+11E;
- POT max = 50 %;
- CUT max = 3,3 mp.ADC/mp.teren;

Aliniamentul lateral sud de minim 5,00 m fata de limita proprietatii ;

Aliniamentul lateral vest de minim 5,00 m fata de limita proprietatii ;

Aliniamentul lateral nord, de minim 3,0 m fata de limita proprietatii;

Aliniamentul posterior de minim 3,0 m fata de limita proprietatii;

Anexa U2 la plansa de reglementari urbanistice face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2** Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este de 7 ani de la data aprobării;

**Art.3** Extinderile, modernizarile și devierile rețelilor tehnico edilitare necesare funcționării investiției de baza, acolo unde este cazul, se vor executa anterior

inceperii lucrarilor autorizate pentru modificare PUZ aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica.

**Art.4** Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată: Primarului Municipiului Iași; Consiliului Județean Iasi; Directiei Arhitectura si Urbanism; Oficiului pentru Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi; SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL PRIN TROASE ANDREI și Instituției Prefectului Județului Iași.

**Art. 5**: (1) Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată de Directia Arhitectura si Urbanism – Serviciul Autorizare Constructii.

(2) Aducerea la cunoștința publică a prezentei Hotărâri va fi asigurată de Centrul de Informații pentru Cetățeni.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

.....

**SUSȚIN PROIECTUL DE HOTĂRÂRE**

**VICEPRIMAR,**

**Gabriel HARABAGIU**

**ARHITECT SEF,**

**Arh. Raluca Andreea MOCANU**

Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului

**VIZAT PENTRU LEGALITATE**

**SECRETAR,**

**Denisa Liliana IONAȘCU**

**ȘEF SERVICIU,**

**Arh. Constantin Cristian DUȚU**

Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului

**Consilier**

**Petronela SUSAN**

Îmi asum responsabilitatea pentru undamentarea, corectitudinea, legalitatea întocmirii acestui înscris



**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal IASI, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907, Intocmit in vederea modificarii PUZ-ului aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica**

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2960 din 05.09.2017 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere cererea nr.123571 din 12.12.2017 prin care SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL PRIN TROASE ANDREI solicită avizarea și ulterior aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Iași, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907, intocmit in vederea modificarii PUZ-ului aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica.

Având în vedere avizele obținute și studiile întocmite: studiul geotehnic, ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 778 din 19.10.2017;

Avand in vedere avizul Comisiei de Urbanism a Consiliului Local Iasi in sedinta din data de 26.03.2017.

Avand in vedere avizul arhitectului Sef nr.52 din 09.03.2018;

Având în vedere Nota de Fundamentare nr. 29884 din 23.03.2018 intocmită de Directia Arhitectura si Urbanism - Birou Dezvoltare Urbana si Monumente;

Având în vedere prevederile legii 50/1991R modificată și completată privind autorizarea executării construcțiilor;

Având în vedere Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 cuprinzând Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

Având în vedere Legea 350/2001 reactualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

Având în vedere prevederile Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Având în vedere Hotărârea de Guvern nr.525/1996 republicată privind Regulamentul General de Urbanism;

Având în vedere Legea 215/2001 reactualizată privind administrația publică locală. Propun prezentul proiect de hotărâre spre dezbatere în cadrul Consiliului Local Iași în vederea analizării și aprobării lui.

PRIMAR,  
Mihai CHIRICA



**MUNICIPIUL IAȘI**  
**DIRECTIA ARHITECTURA SI**  
**URBANISM**  
**BIROU DEZVOLTARE**  
**URBANA SI MONUMENTE**



B-dul Stefan cel Mare și Sfint nr. 11, Iași, RO-700064 telefon: 0232-211215; fax: 0232-211200,  
Web: [www.primaria-iasi.ro](http://www.primaria-iasi.ro); e-mail: [cabinet\\_primar@primaria-iasi.ro](mailto:cabinet_primar@primaria-iasi.ro) Cod Fiscal: 4541580

Nr. 29884/23.03.2018

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
**IASI, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907,**  
**Intocmit in vederea modificarii PUZ-ului aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii**  
**unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru**  
**servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica**

1. Certificatul de urbanism nr. 2960 din 05.09.2017, eliberat de Primaria municipiului Iasi, întocmit în vederea modificarii PUZ-ului aprobat prin HCL 88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare persoana juridica, stabilesc necesitatea întocmirii unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal. Prevederi PUG: UTR Al 2b - activitati productive, insertii de servicii si favorizare implantare unitati mici si mijlocii; Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse UTR 1 : locuinte colective mari si medii in ansambluri recent realizate cu mai mult de P+10 niveluri; POT: 50% CUT :3,3 mpADC/mp.teren ; Regim de inaltime: P+11E ; max. 38,00 m la atic masurat de la CTN;
2. Planul Urbanistic Zonal – Iași, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907 a fost avizat de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului si Urbanism fiind emis Avizul de oportunitate nr. 778 din 19.10.2017. De asemenea documentatia contine urmatoarele avize si studii: studiul geotehnic, ridicare topografica vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, Avizul Comisiei de urbanism din data de 26.03.2018, Avizul arhitectului sef nr. 52 din data de 09.03.2018, Raportul de informare si consultare a publicului: nr. 18738 din 21.02.2018.
3. Suprafata terenului studiat prin PUZ este de 2.206,0 mp, detinut de SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL conform: act de vanzare cumparare 7176 din 30.06.2017;

4. Planul Urbanistic Zonal – Iași, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907 poate fi utilizat numai cu aprobarea Consiliului Local (conform Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000).

5. Proiectul de Hotărâre întocmit în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal-Iași, BULEVARDUL CHIMIEI NR. 2, NUMAR CADASTRAL 155907 a fost afișat pe site-ul Primăriei municipiului Iași în data de **13.12.2017**.

**ARHITECT SEF,**

**Arh. Raluca Andreea MOCANU**

Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul in scrisului

**ȘEF SERVICIU,**

**Arh. Constantin Cristian DUȚU**

Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul in scrisului

**CONSILIER,**

**Petronela SUSAN**

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea, legalitatea întocmirii acestui în scris



**MUNICIPIUL IAȘI**  
**DIRECTIA ARHITECTURA SI**  
**URBANISM**  
**BIROU DEZVOLTARE URBANA SI MONUMENTE**



B-dul Stefan cel Mare și Sfint nr. 11, Iași, RO-700064 telefon: 0232-211215; fax: 0232-211200,  
Web: www.primaria-iasi.ro; e-mail: cabinet.primar@primaria-iasi.ro  
Cod Fiscal: 4541580

**Aviz Plan urbanistic zonal**

**Arhitect-șef**

Ca urmare a cererii adresate de SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL - PRIN TROASE ANDREI cu sediul in Iasi, Bulevardul Poitiers nr. 16, înregistrată la nr. 123571 din 12.12.2017, în conformitate cu prevederile [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 52 din 09.03.2018**

pentru **Planul Urbanistic de Zonal Iasi** întocmit pentru investiția "Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare, persona juridica, Iași, b-dul. Chimiei, nr. 2, nr.cad. 155907.

Inițiatori: SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL;

Proiectant: : „ s.c. SAM IDEAS s.r.l Iasi”;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. S. SAVESCU;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: 2.206,0 mp, detinut de SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL conform: act de vanzare cumparare 7176 din 30.06.2017;

**Prevederi PUG – UTR AI 2b - activitati productive, insertii de servicii si favorizare implantare unitati mici si mijlocii;**

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse UTR 1 : locuinte colective mari si medii in ansambluri recent realizate cu mai mult de P+10 niveluri,;**

• **UTILIZARI ADMISE:**

- locuinte in proprietate privata;
- constructii de birouri si servicii cu profil liberal;
- spatii pentru sport si agrement;
- spatii conexe functiunii de locuire;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari sportive etc.

• **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:** spatii comerciale organizate in unitati a caror suprafata sa nu depaseasca 400 mp/unitate;

• **UTILIZARI INTERZISE:** Se interzic urmatoarele utilizări:

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni cu exceptia celor specificate anterior;

- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
- se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente care contravin cerintelor zonelor protejate;
- H max = 38,00m masurat de la CTN la atic; regim de inaltime P+11E.
- POT max = 50%;
- CUT max = 3,3 mp.ADC/mp.teren;
- Aliniamentul lateral sud de minim 5,00 m fata de limita proprietatii ;
- Aliniamentul lateral vest de minim 5,00 m fata de limita proprietatii ;
- Aliniamentul lateral nord, de minim 3,0 m fata de limita proprietatii;
- Aliniamentul posterior de minim 3,0 m fata de limita proprietatii;
- circulații și accese: Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7.00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- echipare tehnico-edilitară: zona este echipata edilitar.
- volumetria constructiei, proportia POT, CUT si regimul de inaltime nu pot varia la autorizatie fata de solutia prezentata in planșa de reglementari.

În sedinta din data de 09.03.2018 a **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism** documentatia urbanistica a fost analizata si **avizata favorabil**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu [art. 63 alin. \(2\) lit. g\) din Legea nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.**

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2960 din 05.09.2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI IASI.

**Arhitect-Sef,**

**Raluca Andreea MOCANU**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.88/2016  
in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective,  
functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii),  
locuri de parcare si amenajari exterioare  
Iasi, b-dul. Chimiei, nr. 2, nr.cad.155907

Beneficiar: SC LOGISTIC DEVELOPMENT SRL  
- PRIN TROASE ANDREI  
Amplasament: Iasi, b-dul. Chimiei, nr. 2, nr.cad. 155907  
Proiectant general: S.C SAM IDEAS S.R.L IASI  
Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal ( P.U.Z)

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

#### VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectivul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG aprobat
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

## VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU

Baza legala a elaborarii

Domeniul de aplicare

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

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala.

### CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

## **PIESE DESENATE**

Plansa U0	Plan de incadrare in zona
Plansa U1	Situatia existenta
Plansa U2	Reglementari urbanistice
Plansa U3	Reglementari edilitare
Plansa U4	Situatia juridica a terenurilor
Plansa U5	Posibilitatea de mobilare urbana

**Intocmit,  
arh. SEBASTIAN SAVESCU**

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Coordonator urbanism	Arh. Hoblea A.E.	
Sef proiect Proiectat	Arh. Savescu S.	
Desenat	Arh. Savescu A.M.	
instalatii	Ing. Iacomi C.	

S.C SAM IDEAS S.R.L IASI	
Faza Proiect	Plan Urbanistic Zonal ( P.U.Z)
Nr. Proiect/Data Proiect	287B/2017

## VOLUMUL I

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1 - INTRODUCERE

##### 1.1 Date Generale

**Denumirea Obiectivului de investitie:** Intocmire PUZ Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.88/2016 in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii), locuri de parcare si amenajari exterioare

**Amplasamentul:** mun. Iasi, b-dul. Chimiei, nr. 2, nr.cad. 155907

**Titularul investitie:** sc LOGISTIC DEVELOPMENT SRL

**Beneficiarul investitiei:** sc LOGISTIC DEVELOPMENT SRL

**Elaboratorul Documentatiei:** s.c. SAM IDEAS s.r.l Iasi

**Data elaborarii:** octombrie 2017

##### 1.2 Obiectivul lucrarii

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar amplasarea pe terenul studiat a unei constructii cu functiuni de locuinte colective, functiuni complementare (birouri, comert, spatii pentru servicii). Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Iasi , in fosta zona industriala dezvoltata pe splai Bahlui, cu acces din calea de servitute identificata cu nr.cad. 133608, de pe latura vestica, aceasta avand legatura directa cu bulevardul Chimiei, situat in partea nordica a terenului.

In imediata vecinatate a terenului studiat, se dezvolta un ansamblu de locuinte colective si functiuni anexe, cu constructii cu regim de inaltime S+P+11E, investitor SC CONEST SA. Se doreste ca imobilul propus prin aceasta documentatie sa faca parte integranta a acestui ansamblu, tinanduse

cont de faptul ca SC CONEST SA este actionar al sc LOGISTIC DEVELOPMENT SRL – beneficiar al acestui proiect.

Prezentul plan urbanistic va stabili reglementari privind functiunea, regimul de inaltime, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2960 din 05.09.2017, emis de Primaria Municipiului Iasi, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

### 1.3 Surse de documentare

La baza intocmirii planului urbanistic zonal, s-au avut in vedere:

- Planul Urbanistic General (PUG) al mun. Iasi aprobat prin HCL 163/1999
- Planul Urbanistic Zonal (PUG) al mun. Iasi aprobat prin HCL 88/2016
- Legea 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 114/1996 republicata in 1997, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 184/2001 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
- HG 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea RGU
- trapeze topografice, sc.1: 5.000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism –indicativ GV – 007 – 2000 ;
- Studiu Topografic furnizat de catre beneficiar;
- Certificatul de Urbanism 2960 din 05.09.2017

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

### **2.1 Evolutia zonei**

Cartierul Tudor Vladimirescu a fost ridicat in anii 1950 - 1960, cea mai importanta zona a lui reprezentand-o campusul studentesc. In ultimii 10-15 ani cartierul a suferit o evolutie majora o data cu transformarea fostei cantine studentesti in mall si disparitia treptata a unitatilor industriale situate pe malul opus al Bahluiului, astfel ca zona a prezentat interes pentru dezvoltarea spatiilor de tipul supermarket-urilor si in paralel a celor de cazare precum si cele pentru birouri.

In imediata vecinatate a terenului studiat, se dezvolta un ansamblu de locuinte colective si functiuni anexe, cu constructii cu regim de inaltime S+P+11E, investitor SC CONEST SA. Se doreste ca imobilul propus prin aceasta documentatie sa faca parte integranta a acestui ansamblu, tinanduse cont de faptul ca SC CONEST SA este actionar al sc LOGISTIC DEVELOPMENT SRL – beneficiar al acestui proiect.

Destinatia zonei stabilita prin documentatiile de urbanism actuale este, conform certificatului de urbanism, UTR 1 conform PUZ aprobat - *Zona mixta cu insertii de servicii si unitati mici si mijlocii.*

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

Amplasamentul este in zona central - vestica a orasului - cartier Tudor Vladimirescu, in apropierea intersectiei dintre b-dul Tudor Vladimirescu cu B-dul Chimiei. Accesul se face din b-dul Tudor Vladimirescu, prin calea de servitute.

Echipamentele publice ale zonei sunt reprezentate de facultatile Universitatii Tehnice Gh. Asachi, cea mai apropiata fiind Facultatea de Inginerie Chimica si Protectia Mediului, situat la nord-vest de amplasament.

Terenul este accesibil auto si pietonal din drumul de servitute identificata cu nr.cad. 133608, de pe latura vestica, aceasta avand legatura directa cu bulevardul Chimiei, situat in partea nordica a terenului.

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.



Terenul studiat este identificat prin nr. Cad. 155907, inregistrat in cartea funciara a Municipiului Iasi nr. 155907, are suprafata de 2206,00 mp si este proprietatea sc LOGISTIC DEVELOPMENT SRL, conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 7176/30.06.2017.

Terenul studiat este liber de constructii.

Pentru prezenta lucrare s-a obtinut certificatul de urbanism nr. 2960 din 05.09.2017. Conform Certificatului de Urbanism si a Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei de urbanism faza PUZ aprobata prin HCL nr.88/2016, terenul este incadrat in unitatea teritoriala de referinta UTR 1 - Zona mixta cu insertii de servicii si unitati mici si mijlocii.

## **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 sarurate 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 curenților 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

Geologic zona este caracterizata de prezenta formatiunilor de varsta cuaternara si sarmatiana astfel:

- la suprafata se gaseste un strat de ump[lutura eterogena cu grosimea de 1.40 - 1.60m, impropriu fundarii, dupa care a fost interceptat un strat subtire de 0.40 - 0.60m de praf nisipos argilos cenusiu - negricios plastic consistent;

- la adancimea de 1.80 - 2.20 m a fost determinat un strat de argila grasa contractila cafenie-cenusie cu incluziuni prafoase ruginii, plastic vartoasa, cu grosimea de 4.20 - 4.90m;

- de la adancimi de 6.40 - 6.70 m este prezent un praf nisipos, argilos cenusiu - galben cu grosimea de 1.80 m, sub care se trece in nisipos argilos cenusiu ruginiu cu elemente de pietris mic si mijlociu, investigat pana la adancimea de 10.00m.

Apa subterana a fost determinata la adancimi de -2.0m, respectiv - 2.4m sub cota terenului natural si are caracter practic stationar, nivelul hidrostatic stabilizandu-se cu 20-30 cm mai sus.

Pe amplasament nu se semnaleaza accidente subterane materializate prin beciuri, hrube si nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

**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.**

### **2.3.5. Conditii Geotehnice**

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

- zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare -  $a_g = 0.25 \text{ g}$ ;
- perioada de control (colt) –  $T_c = 0.70 \text{ sec}$ .

Adancimea de inghet a amplasamentului conform STAS 6054/77 este de 0.90 m de la suprafata terenului.

Avand in vedere prevederile din normativ NP 074/2007, s-a determinat categoria geotehnica in care poate fi incadrat sistemul constructie teren si anume categorie geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Concluzionand, amplasamentul studiat are stabilitatea generala si locala asigurata in conditiile respectarii recomandarilor din studiul geotehnic anexat.

## **2.4 Circulatia**

Accesul spre amplasament se realizeaza din b-dul Tudor Vladimirescu prin b-dul Chimiei. B-dul T. Vladimirescu este o artera rutiera importanta a orasului, reglementata cu dublu sens si avand cate 2-3 benzi de circulatie pe fiecare sens si cu latimea totala de cca 25m. Bulevardul Chimiei este reglementat cu sens unic si cu 2 benzi (latime de 9.30m).

Accesul principal la amplasament se realizeaza din calea de acces ce se desprinde din b-dul Chimiei, NC 133608, cale situata la vest de amplasament si care are o latime de 7m si imbracaminte din beton rutier, definitiva.

Circulatia in incinta se doreste a fi reglementata pe sistem de sens unic, intrare prin partea de nord a amplasamentului si iesire pe partea de sud. Atat accesul cat si iesirea se fac catre calea de acces detinuta in cota indiviza de beneficiar, cu drept de servitute, NC 133608.

Circulatia auto va fi reglementata conform normelor in vigoare, urmand a se realiza marcaje rutiere si a se amplasa semne de circulatie.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarul existen atat pe latura de vest a caii de acces (trotuar continuu), putand fi accesibil apietonal si pe trotuarul aflat pe latura de est a caii de acces, trotuatr care nu continua si in dreptul proprietatii Logistic Development. Accesul catre proprietate se face prin intermediul a doua treceri de pietoni propuse care fac legatura intre trotuarele

existente si platformele circulabile pietonale din incinta, perimetrare blocului propus.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată.

Terenul studiat este identificat cu nr.cad. 155907, carte funciara a Municipiului Iasi nr. 155907, are suprafata de 2206,00 mp si este proprietatea sc LOGISTIC DEVELOPMENT SRL, conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 7176/30.06.2017. In prezent terenul este liber de constructii.

### Relationari intre functiuni.

In momentul actual, suprafata ce face obiectul P.U.Z.-lui se invecineaza cu terenuri construite si neconstruite, apartinand domeniului privat.

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

**la vest** – drum de servitute detinut in cota indiviza; cea mai apropiata constructie este cea a Galeriilor Comerciale SC ALPHA PROPERTY DEVELOPEMENT SRL amplasata la o distanta minima de 10,30m fata de limita de proprietate a terenului studiat;

**la nord** - teren proprietate privata (nr.cad. 126575), pe care este realizata o constructie cu regim de inaltime P+6E, functiunea de „Hotel” si care este amplasata la o distanta minima de 14,80 m fata de limita de proprietate cu terenul studiat;

**la sud** - drum de servitute detinut in cota indiviza; cea mai apropiata constructie este cea a Supermarket Kaufland Romania, amplasata la o distanta minima de 13,70m fata de limita de proprietate cu terenul studiat;

**la est** – teren proprietate privata sc Bella Lica International srl (nr.cad. 142767), pe care este realizata o constructie cu regim de inaltime P+3E, functiunea de „Birouri” si care este amplasata la o distanta de 4,30 m fata de limita de proprietate cu terenul studiat;;

– teren proprietate privata sc Bella Lica International srl, pe care este in curs de realizare o constructie cu regim de inaltime P+4E, functiunea de „Birouri” si care este amplasata la o distanta de 5,10 m fata de limita de proprietate cu terenul studiat;

### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 2206.00 mp, suprafata aflata in totalitate in intravilanul Municipiului Iasi. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 0,00 %.

### Aspecte calitative ale fondului construit.

In zona apropiata terenului studiat exista constructii cu caracter comercial, cu regim mic de inaltime - parter si constructii pentru servicii - hotel, cladire birouri, spatii comerciale, având un regim de inaltime cuprins intre P inalt si P+3E si P+6E. Toate aceste constructii sunt realizate in ultimii 10 ani si se prezinta intr-o stare buna din punct de vedere constructiv si al aspectului finisajelor. In vecinatatea estica a terenului studiat este in curs de realizare un ansamblu de locuinte colective si functiuni anexe cu regim maxim de inaltime 2S+P+11E.

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

Nu este cazul.

### Asigurarea cu spatii verzi.

Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata insumata de 220.60 mp, insemnand 10% din suprafata totala a terenului.

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

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

**Principalele disfunctionalitati:** In urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat urmatoarele disfunctionalitati:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	Starea strazilor	Strazi de acces – drum de servitute - imbracaminte definitiva- asfalt, stare buna
2.	Profile necorespunzatoare traficului	Trafic intens - profilare a strazii de acces corespunzatoare
3.	Intersectii conflictuale	Nu este cazul.

4.	Stanjeniri intre functiuni	Nu este cazul.
5.	Starea fondului construit	Fond construit in stare buna.
6.	Ocuparea terenurilor	Zona in studiu neocupata, libera de constructii.
7.	Conditii grele de fundare	Conform studiului geotehnic - nu este cazul.
8.	Nivel ridicat al apelor freatice	Conform studiului geotehnic - nu este cazul.
9.	Riscuri naturale si antropice	Zona fara riscuri naturale; zona dens construita.
10.	Surse de poluare	Activitatile specifice comertului, activitatile umane; b-dul Chimiei cu circulatie intensa.

## 2.6 Echiparea edilitara

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii imobilelor a caror amplasare se studiaza prin prezentul P.U.Z. – retele de alimentare cu apa si canalizare, gaz metan, energie electrica, telefonie, internet, etc.

## 2.7 Probleme cu mediu

### Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat cat si 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 si in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta a zonelor de servicii si comerciale cu toate functiunile complementare acestora, este in continua crestere. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Dupa cum am aratat si anterior, investitia propusa nu face decat sa aduca un plus relatiei cadru natural-cadru construit prin integrarea in ansamblul de locuite colective ce este in curs de dezvoltare in partea estica a terenului.

### Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

Nu este cazul, zona nu este supusa riscurilor naturale si antropice.

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

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

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

### Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

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

### Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul deoarece terenul studiat este amplasat intr-o zona care la inceput a avut caracter industrial iar in virtutea noii dezvoltari a tesutului urban acest caracter industrial trecand in plan secund, zona devenind o zona cu functiuni mixte de genul mari complexe comerciale, spatii de cazare si spatii pentru birouri, locuinte colective.

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

In documentatia actuala de urbanism faza P.U.Z. sunt preluate reglementarile din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General. Amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta UTR 1 - Zona mixta cu insertii de servicii si unitati mici si mijlocii.

Studiul de fundamentare privind activitatile economice realizat la data intocmirii PUG-ului, observa inca de la acea data, 1998 - 1999, ca aceasta platforma contine unitati cu potential de restrangere, mutare sau conversie. Astfel ca in ultimii ani in zona s-au ridicat constructii cu functiune comerciala - Praktiker, Kaufland, Lidl, Baumax, cladiri pentru servicii/spatii de birouri -



Sonovision, Tester, Avatti Group, Excel, cladiri cu spatii de cazare - hotel Zimbru.

Prezenta documentatie propune ca zona sa fie una cu caracter mixt incadrand astfel terenul in unitatea teritoriala de referinta :

UTR 1 - locuinte colective mari si medii in ansambluri recent realizate cu mai mult de P+10 niveluri;

Oportunitatea principala o reprezinta situarea amplasamentului intr-o zona ce asigura legaturi facile cu orasul si cu zone ce contin functiuni similare.

Reglementarile acestei lucrari vor trebui sa tina cont si 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 si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi spatii locative, reorganizarea circulatiilor auto si pietonale, parcar, spatii verzi, etc.).

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

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei de urbanism faza PUZ aprobata prin HCL nr.88/2016, terenul este incadrat in unitatea teritoriala de referinta UTR 1 - Zona mixta cu insertii de servicii si unitati mici si mijlocii.

In planurile urbanistice elaborate anterior au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica, obiective ce au fost preluate in prezenta documentatie. Unul dintre aceste obiective se refera la AMELIORAREA CADRULUI CONSTRUIT EXISTENT.

Aceasta implica:

- dezvoltarea zonelor dedicate locuirii colective, a serviciilor si comertului;
- innoirea fondului de constructii destinate acestor tip de servicii;
- valorificarea la maxim a potentialului terenurilor pe care sunt amplasate astfel de constructii.

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

Zona amplasamentului este, conform PUG Iasi, situata in intravilan - UTR Al 2b - activitati productive, insertii de servicii si favorizare implantare unitati mici si mijlocii.

Acest teren a fost reglementat prin documentatia de urbanism faza PUZ aprobata prin HCL nr.88/2016 si a fost incadrat in unitatea teritoriala de referinta UTR 1 - Zona mixta cu insertii de servicii si unitati mici si mijlocii.

**Existent:** intravilan construit.

**Propus:** zona cu functiunea de locuinte colective cu insertii de servicii si comert si agrement.

Prezenta documentatie propune ca zona sa fie una cu caracter mixt incadrand astfel terenul in unitatea teritoriala de referinta :

**UTR 1 - locuinte colective mari si medii in ansambluri recent realizate cu mai mult de P+10 niveluri;**

***Avand in vedere caracteristicile morfo - structurale ale zonei se admit urmatoarele utilizari:***

- locuinte in proprietate privata;
- constructii de birouri si servicii cu profil liberal;
- spatii pentru sport si agrement;
- spatii conexe functiunii de locuire;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari sportive etc.

***De asemenea sunt admise cu conditionari urmatoarele:***

- spatii comerciale organizate in unitati a caror suprafata sa nu depaseasca 400 mp/unitate;

***Sunt interzise urmatoarele utilizari:***

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni cu exceptia celor specificate anterior;

- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

- se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente care contravin cerintelor zonelor protejate;

Se va asigura posibilitatea crearii de plantatii de protectie pe aliniamentele strazii.

Prezentul plan urbanistic va stabili reglementari privind indicii teritoriale, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar conforme cu zona in care este incadrat.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Prin P.U.Z. se propune functiunea de locuinte colective si dotari conexe cu regim de inaltime de maxim P+11E si asigurarea unor circulatii auto si pietonale in cadrul parcelei studiate.

Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona destul de centrala, intr-o continua dezvoltare.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

La amplasarea constructiilor in parcelele de teren se va tine seama de orientare fata de punctele cardinale, panta locala, dar si de aliniamentele prevazute.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

Accesul se realizeaza prin calea de acces situata la vest de terenul studiat si se desprinde din b-dul Chimiei. Aceasta respecta toate normele impuse de legislatia in vigoare avand o latime minima a carosabilului de 7,00m si asigurand trotuar pentru circulatie pietonala, pe latura opusa terenului studiat cu o latime de 2,90m.

Accesul principal la amplasament se realizeaza din calea de acces ce se desprinde din b-dul Chimiei, NC 133608, cale situata la vest de amplasament si care are o latime de 7m si imbracaminte din beton rutier, definitiva.

Circulatia in incinta se doreste a fi reglementata pe sistem de sens unic, intrare prin partea de nord a amplasamentului si iesire pe partea de sud. Atat accesul cat si iesirea se fac catre calea de acces detinuta in cota indiviza de beneficiar, cu drept de servitute, NC 133608.

Circulatia auto va fi reglementata conform normelor in vigoare, urmand a se realiza marcaje rutiere si a se amplasa semne de circulatie.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarul existen atat pe latura de vest a caii de acces (trotuar continuu), putand fi accesibil apietonal si pe trotuarul aflat pe latura de est a caii de acces, trotuatr care nu continua si in dreptul proprietatii Logistic Development. Accesul catre proprietate se face prin intermediul a doua treceri de pietoni propuse care fac legatura intre trotuarele existente si platformele circulabile pietonale din incinta, perimetrare blocului propus.

Circulatia auto si pietonala in interiorul parcelei se va face prin realizarea unei platforme betonate, generala. Aceasta dala betonata generala va permite accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta, pe cel putin 2 dintre laturile constructiei propuse, conform articol 4.11 din HGR 525/1996.

Prin acest proiect se propune realizarea unui corp de cladire cu regim de inaltime P+11E, suprafata construita de aproximativ 550 mp si suprafata desfasurata de aproximativ 6600 mp.

Calculul numarului de locuri de parcare aferent fiecarui tip de functiune, pentru corpul de cladire propus prin acest proiect se va face la faza DTAC, respectand prevederile HCL 425/2007, functie de rezolvarea functionala adoptata.

ADC locuinte colective = aprox. 4.850 mp, 1 loc/ 75 mp ADC = 61 locuri

ADC spatii birouri = aprox. 300 mp, 1 loc/100 mp ADC = 3 locuri

ADC spatii tehnice = aprox. 1.450 mp, = 0 locuri

**Total locuri parcare necesare = 68 locuri**

Toate locuri de parcare necesare vor fi asigurate in incinta studiata la nivelul solului.

**Lucrari necesare de sistematizare verticala.** Suprafata terenului detinut de beneficiar si 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 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 1.20m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

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

Terenul studiat are suprafata de 2206,00 mp si este proprietatea sc LOGISTIC DEVELOPMENT SRL, conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 7176/30.06.2017.

**UTR 1 - locuinte colective mari si medii in ansambluri recent realizate cu mai mult de P+10 niveluri;**

#### ***Amplasarea constructiilor pe parcela***

- **regim de aliniere** *minim 5,00 m fata de limita de proprietate vestica;*

***la vest*** – drum de servitute detinut in cota indiviza; cea mai apropiata constructie este cea a Galeriilor Comerciale SC ALPHA PROPERTY DEVELOPEMENT SRL amplasata la o distanta minima de 15,40m fata de limita edificabilului, propusa pe terenul studiat;

- **aliniament lateral** *minim 3,00 m fata de limita de proprietate la nord, respectiv 5,00 metri la sud;*

***la nord*** - teren proprietate privata (nr.cad. 126575), pe care este realizata o constructie cu regim de inaltime P+6E, functiunea de „Hotel” si care este amplasata la o distanta minima de 17,90 m fata de limita edificabilului, propusa pe terenul studiat;

***la sud*** - drum de servitute detinut in cota indiviza; cea mai apropiata constructie este cea a Supermarket Kaufland Romania, amplasata la o distanta minima de 18,70m fata de limita edificabilului, propusa pe terenul studiat;

- **aliniament posterior** *minim 3,00 m fata de limita de proprietate;*

**la est** – teren proprietate privata sc *Bella Lica International srl* (nr.cad. 142767), pe care este realizata o constructie cu regim de inaltime P+3E, functiunea de „Birouri” si care este amplasata la o distanta de 7,30 m fata de limita edificabilului, propusa pe terenul studiat;

– teren proprietate privata sc *Bella Lica International srl*, pe care este in curs de realizare o constructie cu regim de inaltime P+4E, functiunea de „Birouri” si care este amplasata la o distanta de 8,10 m fata de limita edificabilului, propusa pe terenul studiat;

### **Regimul de inaltime**

Pentru terenul studiat se stabileste *regimul maxim de inaltime P+11E* si inaltimea maxima de 38, 00 metri, masurata de la CTN pina la atic.

### **Modul de utilizare a terenului**

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

*Procentul maxim de ocupare* propus este de 50 %.

*Coeficientul maxim de utilizare a terenului* este 3, 30 (10mc/mp).

### **Posibilitati de mobilare**

Se propune amplasarea unui corp de cladire positionat astfel incat sa fie respectate conditiile de insorire si limita de implantare a cladirilor.

Structura de rezistenta a constructiei va fi din beton armat. Inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti in fazele urmatoare ale proiectului. Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

### **Bilantul teritorial**

Pentru amplasamentul studiat, insumand o suprafata totala de 2206,00 mp, situata in intravilanul mun. Iasi, se propune urmatorul bilantul teritorial.

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		2206,00	100,00	2206,00	100,00
Suprafata intravilan		2206,00	100,00	2206,00	100,00
Din care	Suprafata construita /construibila	0,00	19,10	1103,00	50,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	61,96	882,40	40,00
	Suprafata teren neamenajat /spatii verzi	2206,00	100,00	220,60	10,00

Procentul insumat de 90% reprezentand constructii propuse si circulatii este un procent maxim si poate fi diminuat in favoarea spatiilor plantate.

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1 Alimentarea cu apa (lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distributie existente etc.)**

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 al municipiului Iasi de pe b-dul. Chimiei, unde exista o conducta publica de apa PEHD-100, Ø 90 mm. Din aceasta retea se va bransa alimentarea de apa pentru zona rezidentiala propusa 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 rețelele 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 rețelele edilitare din zona.

#### **3.6.2 Canalizarea (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)**

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea cladirii la reseaua de canalizare existenta pe b-dul Chimiei.

Apele pluviale se vor deversa in reseaua de canalizare si se considera 100% din cerinta de apa.

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 căminul de racord. De asemenea se vor prevedea rigole perimetrice de preluare a apelor accidentale și din curățenie. Aceste ape vor fi trecute de asemenea prin separatorul de hidrocarburi.

Pentru execuție sunt necesare avizele și autorizațiile specifice, obținute de către beneficiar, conform reglementărilor în vigoare.

### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrică (asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.)**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții va fi asigurată prin racordarea acestora la rețeaua electrică din zona amplasamentului. Realizarea investiției propuse impune obținerea de către beneficiar a avizelor tehnice de racordare la electricitate, în conformitate cu reglementările în vigoare din domeniul furnizării energiei electrice la consumatori. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate – SC E- ON SA.

### **3.6.4 Telecomunicații (extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.)**

Noile construcții vor putea fi racordate la una din rețelele de telefonie fixă ce operează în zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce operează în zona va întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la rețelele pe care le deține/exploatează.

Definitivarea soluțiilor se va realiza în fazele următoare de proiectare.

### **3.6.5 Alimentarea cu căldură (sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil: modernizări sisteme existente etc.)**

Alimentarea cu energie termică a clădirii se realizează individual cu centrala termică proprie pe combustibil gazos. Emisia de noxe trebuie să se



incadreze in limitele prevazute in Ordinul nr. 462/93 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei – anexa 2, pct.4.

### **3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale (după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.)**

Cladirea se va bransa la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existenta in zona amplasamentului, pe b-dul. Chimiei, conform avizului anexat. Se vor respecta normativele de proiectare si executie in vigoare pentru astfel de lucrari.

### **3.6.7 Gospodarie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc)**

Beneficiarul prezentului PUZ cat si ceilalati proprietari ale terenurilor aflate in zona vor incheia/au incheiate contracte cu societatea SC Salubris SA pentru preluarea deșeurilor.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv si se vor depozita pe o platforma gospodareasca ce se va amenaja in coltul sud-estic al terenului respectand conditiile impuse de legislatia in vigoare – OMS 119/2014.

Aceasta platforma va fi destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere si va fi amenajata la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor.

Aceasta va fi imprejmuita, impermeabilizata si va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platforma gospodareasca va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.

Platforma poate fi cuplata cu instalatii pentru batut covoare.

## **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 unei constructii cu functiunea preponderenta de locuinte colective nu afecteaza mediul.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol). Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii si instalatii care emit in mod sistematic sau accidental in mediu substante poluante solide, lichide, gazoase. Conform intentiei acestui proiect terenul va fi ocupat de o constructie avand functiunea preponderenta de locuinte colective deservite si de functiuni conexe cum ar fi comert, agrement si birouri. In consecinta, activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși prin surse difuze, atat pe perioada realizarii constructiilor cat si pe perioada de functionare a acestora, sunt reprezentate de emisii de gaze de eşapament 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 toti acesti agenti de poluare a aerului sa fie tinuti in permanenta la valorile normale admisibile prin lege.

Cladirile nu vor avea realizate nivele de subsolul destinat parcarilor subterane.

Incalzirea constructiei se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos – gaz metan. Se mentioneaza ca arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completa, ecologica, gazele de ardere necontinând substante toxice ce necesita masuri speciale de tratare sau dispersie. Emisia de noxe rezultate de la folosirea acestor centrale termice trebuie sa se incadreze in limitele prevazute in Ordinul nr. 462/’93 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei – anexa 2, pct.4.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile prevazute in Legea 265/2006 privind protectia mediului cu completarile si modificarile ulterioare.

Deasemeni pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune refacerea spatiilor plantate si plantarea de copaci, specii tinere, adaptate terenului. In acest sens s-au propus si procente de ocupare a terenului corespunzatoare, de maxim 90% pentru constructii si circulatii si 10% - 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 si de umezire a acestuia.

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

- realizarea sistematizarii verticale si in plan a amplasamentului pentru colectarea si evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante minime de 2%;

- trotuarele si platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzatoare si vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnarii apei in jurul constructiei;

- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre trotuar si cladire care se va etansa cu mastic de bitum si se va urmari mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.

- pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

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 al municipiului.

Instalatiile de canalizare se va compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane si de la

acestea la rețeaua de canalizare din incinta parcelei si de aici la rețeaua stradala. Racordarea la rețeaua stradala se va realiza prin intermediul caminelor de canalizare exterioare. Rețelele de incinta, atât cele de alimentare cu apa rece si canalizare cât si rețelele de termoficare sau incalzire, se vor monta in canale de protectie subterane si vor fi hidroizolate astfel incit 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.

*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. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.*

#### 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.

Depozitarea deseurilor menajere se va face pe platforma amenajata special, amplasata la o distanta de minim 10,00 m fata de ferestrele locuintelor,

prevazuta cu punct de apa si sifon de pardoseala. Se va asigura accesul masinilor care efectueaza preluarea deseurilor menajere.

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

Pe amplasament nu exista maluri ce necesita consolidari si nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi. Dupa terminarea constructiei zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi prin plantarea de arbori si arbusti, de plante decorative si gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Nu este cazul, pe amplasament nu exista bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi.

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:**

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD si deversarea catre retelele centralizate, se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

### **Protectia aerului:**

Lucrarile de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si 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.

#### **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

Nu este cazul

#### **Protectia impotriva radiatiilor:**

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

#### **Protectia solului si subsolului:**

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata in special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

#### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

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

Ecosisteme acvatice- nu e cazul.

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

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

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 i 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 si periculoase:**

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte colective si functiuni conexe (vezi cap. Zonificare functionala - reglementari functiunonale admise si interzise), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si 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.

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

Distanta pina la obiectivele de utilitate publica este mare si irelevanta din punct de vedere al interconditionarii lor.

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

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), 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 L. 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

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.

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 Iasi, si, nu in ultimul rand, cu acordul proiectantului.

**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 Municipiului Iasi – aprobat prin HCL nr.163/9 august 1999

### 3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat.

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

Prin regimul de constructibilitate nu se depășesc indicatorii teritorialii din PUG Iasi, prevăzuți în certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism mici funcțiuni economice cu caracter nepoluant.

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice – U2.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului sau valoarea ambientală a zonei este interzisă.

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

#### **a. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:**

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere și industriale se va face exclusiv prin deversarea lor în fosele septice vidanjabile ce se vor realiza pe fiecare parcelă în parte.
- Este interzisă raspindirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Este interzisă amplasarea unor instalații individuale de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de către stația de epurare a orașului.

- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în locuri special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, se amplasează pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 23.06.1997.

- Este interzisă depozitarea reziduurilor industriale de orice fel.

#### **b. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan.**

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Rețeaua publică de distribuție aparținând companiei locale APAVITAL

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Este interzisă alimentarea cu apă a populației prin folosirea instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântini), apă potabilă fiind asigurată exclusiv prin intermediul rețelelor centralizate de alimentare cu apă ale localității.

Distribuția apei în aceste rețele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calității apei revenind autorităților competente.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

#### **Salubritate – Generalități**

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apariției interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă 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 ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, 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 evitare a 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, aducindu-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 tehnlogice 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 petroliere, 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, fisiile de sigurata si fisiile 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

Inscriere in regimul de aliniere existent

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

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 stinga – dreapta.

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

### **REGIM DE ALINIERE**

Conformarea constructiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite in plansa de reglementari urbanistice - U2, in care s-au prevazut regimul de aliniere propus, regimul de construire si inaltimea maxima admisa.

### **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 statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 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.

### **7. 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;

Proprietatea asupra retelelor 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.

## **8. 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 atit parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

Regimul de inaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compositionale, etc.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, constructii aferente, transportul feroviar, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico – edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi ce cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- Imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- Racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.





## **9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **PARCAJELE:**

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 si a HCL 425/2007.

Accesul principal la amplasament se realizeaza din calea de acces ce se desprinde din b-dul Chimiei, NC 133608, cale situata la vest de amplasament si care are o latime de 7m si imbracaminte din beton rutier, definitiva.

Circulatia in incinta se doreste a fi reglementata pe sistem de sens unic, intrare prin partea de nord a amplasamentului si iesire pe partea de sud. Atat accesul cat si iesirea se fac catre calea de acces detinuta in cota indiviza de beneficiar, cu drept de servitute, NC 133608.

Circulatia auto va fi reglementata conform normelor in vigoare, urmand a se realiza marcaje rutiere si a se amplasa semne de circulatie.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarul existen atat pe latura de vest a caii de acces (trotuar continuu), putand fi accesibil apietonal si pe trotuarul aflat pe latura de est a caii de acces, trotuatr care nu continua si in dreptul proprietatii Logistic Development. Accesul catre proprietate se face prin intermediul a doua treceri de pietoni propuse care fac legatura intre trotuarele existente si platformele circulabile pietonale din incinta, perimetrare blocului propus.

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

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii 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 puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri

### **IMPREJMUIRILE:**

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj

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.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA.

- In cazul aparitiei in extravilan a unor obiective cu destinatie speciala, constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m fata de limita obiectivelor speciale apartinand M.Ap.N., M.I. si S.R.I.

Documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate la mai putin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan se avizeaza de M.Ap.N., M.I. si S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

- M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. si S.R.I. avizeaza documentatia tehnica pentru autorizarea oricarei lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate pe cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. si S.R.I.).

## CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Pentru amplasamentul studiat, insumand o suprafata totala de 2206,00 mp, situata in intravilanul mun. Iasi, se propune urmatorul bilantul territorial:

**UTR 1 - locuinte colective mari si medii in ansambluri recent realizate cu mai mult de P+10 niveluri;**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	2206,00	100,00	2206,00	100,00
Suprafata intravilan	2206,00	100,00	2206,00	100,00

Din care	Suprafata construita /construibila	0,00	19,10	1103,00	50,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	61,96	882,40	40,00
	Suprafata teren neamenajat /spatii verzi	2206,00	100,00	220,60	10,00

Procentul insumat de 90% reprezentand constructiile propuse si circulatii este un procent maxim si poate fi diminuat in favoarea spatiilor

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

### **SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- locuinte in proprietate privata;
- constructii de birouri si servicii cu profil liberal;
- spatii pentru sport si agrement;
- spatii conexe functiunii de locuire;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari sportive etc.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- spatii comerciale organizate in unitati a caror suprafata sa nu depaseasca 400 mp/unitate.

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

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni cu exceptia celor specificate anterior;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
- se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente care contravin cerintelor zonelor protejate;

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

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

Se mentin dimensiune si forma parcelarului initial, care variaza intre 1000 – 2500 mp si au in general frontul la strada cuprins intre 20 – 50 m.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIERE

5.1 Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si au urmatoarele distante:

- **ALINIAMENT** – se propune un aliniament principal de minim **5,00 m** fata de limita de proprietate vestica;

5.2 Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea “iesinduri” (console, bowindow-uri,etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite. Aceste iesinduri (console, bowindow-uri,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 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **amplasarea constructiei fata de limitele laterale**  
*minim 3,00 m fata de limita de proprietate la nord, respectiv 5,00 m la sud;*
- **aliniament posterior**  
*minim 3,00 m fata de limita de proprietate;*

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de cel putin 7,00 m, totodata respectand legislatia in vigoare si anume OMS 119/2014, care impune asigurarea a minim o ora si jumătate de insorire a fatadelor la solstitiul de iarna.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Dimensionarea și numărul locurilor de parcare va respecta prevederile HCL 425/2007 și va fi calculat la faza DTAC în funcție de rezolvarile planimetrice propuse.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi cea prevăzută prin planul de Reglementări – 38,00 metri măsurată de la CTN până la atic.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje ;

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special captarea rapidă și evacuarea apelor meteorice;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

#### **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

- gardurile stradale vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 si o parte transparenta de 1,20 m dublata sau nu de gard viu.

### SECTIUNEA III:

#### **POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Procentul de Ocupare a Terenului va fi  
P.O.T. de maxim 50,00 %

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:  
- CUT maxim pentru inaltimi  $2S+P+11E = 3,30$  mp.ADC/mp.teren  
(10mc/mp)

#### **ARTICOLUL 17 - MODIFICARI ALE PUZ**

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

### SECTIUNEA IV

#### **ARTICOLUL 18 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.**

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

**Intocmit**  
**arh. ALIN-ENVER HOBLEA**

**Coordonator urbanism**  
**arh. SEBASTIAN SAVESCU**