

S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L.
Sediu social: Sat Valea Adanca, Comuna Miroslava, jud Iasi
CUI: 39175350, J22/898/2018, Cod IBAN RO44INGB0000999907830541 – Banca ING Bank Iasi

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 121 DIN 16-09-2024,
PRIN COMPLETARE CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE SI
MODIFICARE REGIM DE INALTIME**

BENEFICIARI

AVATAJI PAUL, GAVRILA CONSTANTIN,

AMPLASAMENT

Jud. Iasi, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu Nr.Cad: 68855

PROIECTANT GENERAL

S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L.

Arh. Terentiev Victor

PROIECTANT URBANISM

Arh. Lacatusu Ladislau

PROIECT NUMĂRUL

294/28.01.2025

MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 121 DIN 16-09-2024, PRIN COMPLETARE CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE REGIM DE INALTIME

Jud. Iasi, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu, Nr.Cad: 68855

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Colectiv de elaborare:

Proiectant general: **S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L.**
Arh. Terentiev Victor

Proiectanți de specialitate:

Urbanism: Arh. Lacatusu Ladislau

Instalații: **S.C. SIR PROIECT S.R.L.**
Ing. Ionel Scuriu

Topometrie: **S.C. MOLDAVIA TOPO-CAD S.R.L.**
Ing. Alexe Florin

Studiu geotehnic: **S.C. PROCON RIM S.R.L.**



BORDEROU GENERAL

Foaie de gardă

Borderoul general al P.U.Z.

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulaţiei
- 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecţia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială

CAP. III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

PIESE DESENATE

1. Planșa U.0 – Incadrare în teritoriu – Extras PUG
2. Planșa U.01 – Incadrare în teritoriu – Extras E-Terra
3. Planșa U.1 – Situația existentă
4. Planșa U.2 – Reglementări urbanistice - zonificare
5. Planșa U.2.1 – Propunere mobilare urbana
6. Planșa U.3 - Proprietate asupra terenurilor

Proiectant general
Arh. Terentiev Victor



Șef proiect/Întocmit
Arh. Lacatusu Ladislau



VOLULM 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

NR. PROIECT:

294/28.01.2025 - FAZA PUZ

DENUMIRE PROIECT:

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 121 DIN 16-09-2024, PRIN COMPLETARE CU
FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE REGIM DE INALTIME**

AMPLASAMENT:

Jud. Iasi, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu, Nr.Cad: 68855

BENEFICIAR:

AVATAJI PAUL si GAVRILA CONSTANTIN

PROIECTANT GENERAL:

S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L.

Arh. Terentiev Victor

DATA ELABORARII:

IANUARIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic Zonal (prescurtat în continuare P.U.Z.) urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea ansamblului compozițional în zona studiată, prin modificare PUZ aprobat prin HCL 121 din 16.09.2024 prin completare cu functiuni de locuinte colective, modificare regim de inaltime, reglementarea terenului si introducerea unor functiuni cat mai complexe pe terenul proprietate în suprafata de 2464 mp.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistica a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a proprietăților studiate, în concordanță cu P.U.G. existent Com. Aroneanu și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum și cu legislația specifică în vigoare; urmărindu-se totodată definirea reglementărilor care vor sta la baza dezvoltării viitoare a amplasamentului.

Prezentul proiect va sta la baza întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în județul Iași, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu identificat prin numărul cadastral: 68855 și va reprezenta instrument de lucru necesar atât administrației locale cât și beneficiarilor, în vederea realizării investiției pe care și-au propus-o în zonă. În prezent, funcțiunea preponderent regăsită în zona aferentă intravilanului, este cea rezidențială.

Folosință actuală: Conform PUZ aprobat prin HCL 121 din 16.09.2024: Curti, Constructii – intravilan, Padure – extravilan.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: Conform PUZ aprobat prin HCL 121 din 16.09.2024. - UTR A1a – Functiuni de cazare, comerciale, alimentatie publica, functiuni mixte si complementare.

Categoria de folosință propusă: UTR A1a – Funcțiuni mixte si complementare - Curti, Constructii – intravilan, Padure – extravilan.

Destinația propusă: UTR A1a – Funcțiuni mixte si complementare

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Proiectul are la bază certificatul de urbanism numărul 417 din 16.12.2024, eliberat de Primăria Comunei Aroneanu.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația se va întocmi după o analiză detaliată din toate punctele de vedere, reglementările urbanistice referitoare la suprafața minimă a parcelei construibile, alinamente ale cladirilor față de limitele parcelelor învecinate și căi de comunicație, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, aspecte arhitecturale și edilitare.

Față de prevederile și rezultatele analizei PUG si P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121 din 16-09.2024, reglementările urbanistice ale prezentului PUZ se vor stabili pornind de la actualele reglementări ale PUG-ului su PUZ aflate în vigoare prin adaptarea si completarea acestora pentru a răspunde situației specifice lotizării propuse prin prezentul PUZ.

Prin proiect se propune **Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121 din 16-09.2024, prin completare cu funcțiuni de locuinte colective si modificare regim de inaltime**, toate aceste funcțiuni fiind cuprinse într-un singur UTR: **UTR A1a – Funcțiuni mixte si complementare**. Pentru realizarea investitiei trebuie elaborata o documentatie de tip PUZ, pentru stabilirea parametrilor urbanistici.

Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- planuri cadastrale și topografice – actualizate 2025;
- prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121 din 16-09.2024
- prevederile PUG cadru Comuna Aroneanu, elaborate de către S.C. HABITAT PROIECT S.A.
- studiile de fundamentare pentru PUG cadru Com Aroneanu (studiu de morfologie urbană, studiul de altimetrie, studiul de mediu, studiul geo, studiul de lucrari tehnico-edilitare);
- regulamentul urbanistic al PUG Com.Aroneanu;
- elemente de recunoaștere a terenului;
- studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Teritoriul comunei Aroneanu este în continua dezvoltare si este situat în zona de contact dintre extremitatea sud-estică a Câmpiei Moldovei - subunitatea Câmpiei Jijia-Bahlui și cea nord-estică a Podișului Central Moldovenesc - subunitatea platourilor structurale Tansa Repedea. Comuna Aroneanu este situata în partea de Est a judetului Iasi si are ca vecini la nord comuna Victoria, la NE Comuna Golaesti, la SE Comuna Holboca, la SV municipiul Iasi, la V Comuna Popricani. Asezarea sa are avantajul vecinatatii imediate a municipiului Iasi, face parte din sistemul periurban de localitati a orasului, ceea ce confera o serie de oportunitati specifice de dezvoltare.

Din punct de vedere a legaturilor în teritoriu, comuna Aroneanu prezinta avantajul unui acces facil datorat distantelor mari cu orasul Iasi, dar si dezavantajul ca nu se afla pe traseul nici unui drum important al judetului.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona cu institutii de interes public este cel mai bine reprezentata in localitatea Aroneanu, unde, pe langa obiectivele care sunt amplasate in toate localitatile (scoala, biserica) gasim obiecte de interes comunal sau zonal: primarie, dispensar, politie, magazin universal, camin cultural, biblioteca.

In general in toate satele comunei – zona este slab reprezentata – nu exista o serie intreaga de servicii de stricta necesitate pentru populatia care se deplaseaza in municipiul Iasi pentru satisfacerea acestora (posta, telefon, servicii judecatoresti, de notariat, financiare prestari servicii, etc)

Prezenta documentație urmărește modificarea funcțiunii zonei prin **Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121 din 16-09.2024, prin completare cu functiuni de locuinte colective si modificare regim de inaltime**, toate aceste functiuni fiind cuprinse intr-un singur UTR: **UTR A1a – Functiuni mixte si complementare**, integrarea imobilelor construite în zonă și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetic .

Funcțiile de baza ale localitatii sunt: functia de locuire si comert.

Folosinta actuala a amplasamentului este teren neconstruit, categoria de folosinta Conform PUZ aprobat prin HCL 121 din 16.09.2024: Curti, Constructii – intravilan, Padure – extravilan, în vecinătatea amplasamentului existând locuințe individuale construite si zone de agrement.

Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă potențial pentru dezvoltarea și restructurarea cadrului construit și amenajat, prin: diversificarea funcțiunii de locuire, a funcțiunilor complementare locuirii și amenajarea terenurilor libere .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul propus pentru studiu are o suprafata de 2464 mp, compus din o singura parcela aflata in proprietatea beneficiarilor Avataji Paul si Gavrila Constantin conform actelor de proprietate.

Amplasamentul studiat este format din o singura parcela cu nr cadastral si suprafata inscrise dupa cum urmeaza:

1. Nr. cadastral 68855 - S teren 2464 mp

SUPRAFATA TOTALA - 2464 mp

Accesele se realizează din strazile adiacente str. Aron Voda Nr.Cad: 67999 , având legatură spre nord cu satele Aroneanu si REDIU ALDEI, iar la sud legatura cu satul Sorogari si Municipiul Iasi si din calea de acces Nr.Cad: 68125, ce face legatura cu satul Dorobant.

În prezent, căile de acces au lățimi cuprinse între aproximativ 5.95 - 6.00 m. În vederea asigurării accesului la parcele, se vor realiza căi de circulație noi, iar cele existente vor fi redimensionate pentru a avea un profil stradal corespunzător, definit printr-un carosabil cu lățimea de 7 m, pietonal pe o singura latura cu lățimea de 1m si pista pentru biciclete pe cealalta latura cu latimea se 2 m.

Vecinătățile se caracterizează prin existența unui numar de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime predominant P+1 izolat, se pot întâlni și locuințe colective cu regim de înălțime mediu spre înalt, funcțiuni mixte de tip rezidențial / comercial, lăcașe de cult, spatii pentru agrement,etc. Caracterul zonei este dat de un țesut urban relativ omogen, alcătuit preponderent din funcțiunile menționate mai sus.

Starea clădirilor învecinate este în general bună, majoritatea acestor clădiri fiind construite în ultimii 15 ani.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relieful

Relieful zonei se încadrează ansamblului Podișului Moldovei. El se prezintă în partea de nord sub

forma unei câmpii colinare cu altitudini medii de 100+150m, ce corespunde subunității geomorfologice a Câmpiei Jijia-Bahlui și sub forma unor dealuri și platouri cu altitudini medii de 300+350m în sub, ce corespunde Podișului Central Moldovenesc. Altitudinile maxime depășesc 200m în zona câmpiei colinare în câteva puncte izolate la nord și nord-est de Iași (dealul Cârlig – 202m, dealul Breazu – 206m, dealul Aroneanu - 215m).

Terenul prezintă un contur neregulat, poligonal, având acces direct la strada Aron Voda și DC15, fiind un teren în pantă, cu o denivelare totală de aproximativ 5 m, în creștere dinspre latura SV, înspre cea NE..

La solicitarea beneficiarilor, în conformitate cu prevederile NP074/2014 și conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 417 din 16.12.2024, a fost întocmit Studiul Geotehnic și de Stabilitate pentru proiectul în cauză.

- **Rețeaua hidrografică**

Comuna Aroneanu și zona studiată fac parte din bazinul hidrografic Prut – Bahlui-Jijia. În apropierea zonei studiate se afla Lacul Aroneanu.

La data investigațiilor geotehnice apa subterană s-a interceptat la adâncimi de peste 3,50m cu nivel variabil, funcție de regimul pluviometric, descărcările din amonte și microrelief, nefiind interceptată în foraj.

- **Clima**

Clima din comuna Aroneanu și zona studiată este temperat - continentală, cu ierni geroase și veri călduroase, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat și cu temperaturi cu 1-2^o mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Temperatura medie anuală este cuprinsă între +9° și +10°C, având un maxim mediu în luna iulie între +21° și +22°C și un minim mediu în luna ianuarie situat între -3° și -4°C. Valorile termice absolute înregistrate pe timp de vară - maxima de +39°C și pe timp de iarnă - minima de -20°C. Amplitudinile termice anuale sunt de +24° și +25°C.

Amplasamentul sus menționat se caracterizează prin următorii factori :

- din punctul de vedere al încărcării din vânt conf. CR1-1-4/ 2012 - $q_b = 0,70 \text{ kPa}$,
- din punct de vedere al încărcării date de zapadă conf. CR1-1-3/ 2012 - $S_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$ - adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-1977, este de 0,90 m de la suprafața terenului,
- zona cu cantități de precipitații medii anuale cuprinse în intervalul 500-700 mm .

- **Condiții geotehnice**

Pentru prezentul P.U.Z. s-a elaborat un studiu geotehnic din care am extras:

Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane, cum ar fi : beciuri, hrube, etc.

Perioada de colț (P100-1/ 2013): $T_c = 0,7 \text{ s}$;

Accelerația gravitațională (P100-1/ 2013): $a_g = 0,25 \text{ g}$;

Zona amplasamentului se încadrează în climatul de tip temperat - continental, fiind o climă relativ blândă și se poate caracteriza astfel:

Zona specifică acțiunii zăpezii CR 1-1-3/ 2012: $S_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$;

Zona specifică acțiunii vântului CR 1-1-4/ 2012: $q_b = 0,7 \text{ kPa}$;

Adâncimea maximă de îngheț este de 80-90 m conform prevederilor din STAS 6054 - 1977.

Sistemele de fundare propuse vor respecta toate concluziile studiului geotehnic anexat prezentei documentații, luându-se în considerare caracterul dificil al terenului.

- **Riscuri naturale**

- **Concluzii și recomandări conform Studiului Geotehnic**

Din observațiile din teren rezulta ca zona prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea.

Vizualizand cotele terenului din amplasament se constata ca nu exista riscul de inundabilitate al amplasamentului.

Adancimea de inghet pentru amplasamentul studiat este conform STAS 6054-77 de 80-90 cm.

Conform NP 074/2022 se va intocmi un proiect geotehnic in cadrul acestuia se va analiza prin calcul rezistenta si stabilitatea masivelor de pamant si a terenului de fundare al constructiilor, stabilind solutii de fundare pentru acestea, precum si pentru a dimensiona structurile geotehnice, inclusiv in interactiunea cu terenul.

Se recomanda:

Amplasamentul studiat este strabatut de mai multe ravene,

Se recomanda realizarea unei sistematizari pe verticala cu rolul de a capta si directiona alepe pluviale prin santuri si rigole dimensionate corect pentru a putea prelua in siguranta alepe pluviale, impiedicand astfel evolutia ravenelor existente sau crearea unor noi ravene.

Pentru a se stabili zona pe care urmeaza a se construi se recomanda realizarea de structuri de sprijin pe piloti forati din beton armat, aceste structuri vor fi dimensionate in urma unor calcule conform NP124-2010.

Elementele din beton armat ale infrastructurii se vor hidroizola atat in plan orizontal cat si in plan vertical.

In situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat (minim 20 cm) inainte de turnarea betonului de egalizare.

Conductele purtatoare de apa se vor poza in canivouri pentru a facilita accesul la acestea in caz de defectiuni.

La executia umpluturilor perimetrale sau dintre fundatii se va realiza compactarea acestora pana la un grad de compactare de minim 98%.

Evitarea umezirii terenurilor din zona fundatiilor, in timpul exploatarei acestora, prin luarea de masuri privind sistematizarea verticala si indepartarea rapida a apelor din precipitatii de pe acoperisul cladirii, prevazandu-se burlane si jgheaburi pentru scurgerea apei si prin realizarea de trotuare si rigole perimetral constructiei cu latime minima de 1.00m si rosturi impermeabilizate cu mastic bituminos; apa colectata se va dirija la o distanta de minim 3.00m fata de fundatiile cladirii.

Colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate (pante, puturi, instalatii de pompare); sapaturile generale vor fi prevazute cu rigole perimetrale pentru a putea realiza epuismenete directe.

Proiectul geotehnic va fi solicitat pe santier la atingerea cotei de fundare si in orice alta situatie neprevazuta in care se constata accidente locale de teren sau neconcordanțe cu actualul studiu geotehnic.

- Conditiiile privind apa subterana nu impun prevederea unor epuismenete pentru fealizarea fundatiilor.
- La proiectare se vor avea in vedere precizarile privind incadrarea ampasamentului referitor la adancimea maxima de inghet, seismicitatea si evaluarea actiunilor din vant si zapada;
- Realizarea lucrarilor de sapatura si de executie a terasamentelor se va face cu respectarea prevederilor normativului C169-88 si a normelor de tehnica securitatii muncii in mod deosebil cele din Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii , aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993;
- La realizarea umplutirilor perimetrale, se va asigura la punerea in opera un grad minim de compactare de 95%. In acest sens se vor respecta prevederile din normativele C169-88, C29-86 si GT067-1014;
- Pe durata executiei si exploatarei constructiei, se va asigura o esalonare corespunzatoare a lucrarilor de sapatura, realizare a umpluturilor si o buna preluare si avacuare a apelor pluviale si de folosinta;

- Atacarea lucrarilor se va face numai dupa obtinerea tuturor avizelor privind disponibilizarea amplasamentului de eventualele utilitati subterane, daca este cazul.

Lucrarile de construire vor fi efectuate etapizat:

Etapă 1 - Stabilizarea zonei conform recomandarilor din studiul geotehnic, prin realizarea de structuri de sprijin pe piloti forati din beton armat dimensionate in urma unor calcule conform NP124-2010.

Etapă 2 – Executia lucrarilor de construire a cladirii si amanajarii incintei.

2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației: rutiere, feroviare, navale și aeriene**

Principalele cai de comunicare rutiera din zona sunt DC17 denumita si strada Aron Voda (nr.cad: 67999) si DC15 (nr.cad: 68125). Caile de acces sunt drumuri asfaltate, prezinta profile stradale necorespunzatoare (ca si latime), nu sunt prevazute trotuare pentru circulatie pietonala, doar santuri de evacuare a apelor pluviale. Prin strada Aron Voda se face legatura la Nord cu centrul satului Aroneanu si satul Rediu Aldei, iar prin DJ 282G se face lagatura la nord cu satul Dorobant iar la sud cu satul Sorogari si municipiul Iasi.

În zona studiată nu se găsesc circulații feroviare, navale sau aeriene, ce pot fi utilizate în diversificarea și fluidizarea traficului .

- **Capacități de transport**

Capacitatea de transport este dată de cantitatea de mărfuri și/ sau numărul de persoane ce se pot deplasa cu mijloacele de transport auto într-o oră sau într-o zi, într-un anumit sens de circulație și depinde de tipul de autovehicule și capacitatea de circulație. Capacitatea de circulație este reprezentată de numărul maxim de autovehicule care pot circula pe un sector de drum într-un sens sau în ambele sensuri de circulație, într-un timp determinat, și se calculează în funcție de lățimea drumului, gradul de vizibilitate, viteza de deplasare, tipul de vehicule (proporția celor grele), posibilitatea efectuării depășirilor.

Circulația rutieră în zonă se desfășoară pe o tramă stradală dimensionată necorespunzător, nu sunt prevazute trotuare pentru circulatie pietonala, doar santuri de evacuare a apelor pluviale.

În zona amplasamentului cele doua cai de acces au în momentul de față o lățime aproximativ 6.00m, fără acostamente, calculate între limitele de proprietate. Drumurile permit circulația auto în zona pe 2 direcții de circulație.

Dupa modernizarea drumurilor locale (normare cale rulare și realizarea de trotuare, asfaltare), capacitățile de transport ale căilor din zonă, va acoperi necesitățile populației și ale transportatorilor.

- **Greutăți în fluența circulației, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei**

Nu sunt constatate: greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație și funcțiunile zonei studiate, în conformitate cu importanța drumurilor.

Proprietatea este accesibilă auto și pietonal dinspre Strada Aron Voda si DC15.

- **Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi**

Drumurile existente în zona studiată vor trebui modernizate si întreținute periodic.

Nu este necesară proiectarea de artere noi.

Caile de acces existente vor avea profilul carosabil de 7,0 m, ca o continuare a reglementărilor stabilite prin P.U.G. aprobat, la care se va amenaja trotuar de 1,0 m pe o singura latura a strazilor (pentru siguranța deplasării pietonilor) si pista de picilete pe latura strazii din zona amplasamentului.

- **Capacități și trasee ale transportului în comun**

Caile de acces din zona beneficiază de trasee de transport în comun, ce asigură necesarul de transport corespunzător.

- **Intersecții cu probleme**
Intersecțiile din zona amplasamentului nu sunt corect dimensionate și semnalizate.
- **Disfuncționalități**
Disfuncționalitate în circulație este gabaritul strazilor, ce au în momentul de față lățime variabilă și nu au amenajate trotuare.
- **Priorități**
Prioritate ar fi modernizarea drumurilor din zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**
Zona studiată are în componență: un singur teren neconstruit proprietate privată cu categoria de folosință Conform PUZ aprobat prin HCL 121 din 16.09.2024: Curti, Constructii – intravilan, Padure – extravilan.
- **Relaționări între funcțiuni**
Zona studiată este alcatuită din funcțiuni de locuire agrement, comerț și servicii, ce generează relaționări prin intermediul circulațiilor auto/ pietonale între locuitori și aceste spații. Pe parcelele libere ar fi oportună diversificarea funcțiunii ce pot susține potențialul de dezvoltare rezidențial al zonei prin adăugarea unor funcțiuni complementare celei de locuit.
- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**
Zona prezintă o densitate mică spre medie din punct de vedere a construcțiilor existente, majoritatea fiind în stare medie din punct de vedere al aspectului, există spații comerciale de mici dimensiuni care asigură necesitățile zonei. Există spații verzi pe marginea drumului, precum și grădini "de fatadă" aferente proprietăților private
- **Aspecte calitative ale fondului construit**
Fondul construit existent este relativ ordonat și distribuit față de drumurile din zonă, cu clădiri dispuse izolat.
Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
Pe o rază de 500,0 m de la amplasament sunt asigurate următoarele servicii: comerț (alimentar), transporturi (trasee transport în comun, service auto), alimentație publică (restaurant, cafenele, baruri), terenuri de sport, baza agrement Aroneanu, etc.
- **Asigurarea cu spații verzi**
În zonă nu există spații verzi amenajate, de tip parc public.
În perimetrul parcelelor construite se observă tendința de a se amenaja spații verzi.
Amplasamentul prezintă o vegetație spontană joasă (iarbă), cu vegetație înaltă (arbuști, arbori) în partea de nord a parcelei.
- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
Amplasamentul și zona studiată nu sunt supuse riscurilor naturale: inundații sau viituri de apă din precipitații (exceptând depășirea limitelor medii anuale) și alunecări de teren în condițiile actuale date.
Amplasamentul și zona studiată nu sunt supuse riscurilor antropice, riscuri legate de acțiuni ale omului în condițiile actuale date.
- **Principalele disfuncționalități**
Disfuncționalitatea zonei este dată de existența spațiilor libere neamenajate și a rețelei de drumuri nemodernizate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentare cu apa**

Zona studiata dispune de retele centralizate de alimentare cu apa la strada administrata de catre societatea S.C. Apavital S.A existenta in strada Aron Voda, din sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iasi. Langa amplasament exista retea de distributie a apei.

- **Canalizare**

Zona studiata dispune in prezent de retea centralizata de canalizare a apelor uzate administrata de catre societatea S.C. Apavital S.A, racordarea imobilelor (ape uzate menajere) poate fi realizata in sistemul de canalizare al comunei Aroneanu.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Exista retele de alimentare cu energie electrica langa amplasament administrata de catre societatea S.C. Delgaz Grid S.A.

Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate.

- **Telefonie**

In apropierea amplasamentului exista retea de telecomunicatii (telefonie, internet, cablu Tv) administrata de catre S.C. Telekom R.C. S.A.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Zona studiata nu dispune de retea de alimentare cu gaze naturale.

- **Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura - În zona amplasamentului nu sunt conducte de transport a energiei termice primar sau/și secundar. Pentru asigurarea încălzirii și a necesarului de apa caldă a obiectivului propus, se va apela la soluția centralelor termice pe fiecare unitate, alimentate prin combustibil gazos sau alimentate electric.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

După cum am menționat în capitolul anterior, amplasamentul studiat este neconstruit. Există plan urbanistic zonal suplimentar în afara Planului Urbanistic General care să reglementeze modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor, aprobat prin HCL 121 din 16.09.2024.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă de o deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a localității, antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice. Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția pentru Protecția Mediului Iași, în zona studiată nu există surse majore de poluare.

Pot fi menționate, însă, o serie de surse locale cu caracter temporar, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația utilajelor agricole și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

Traficul pe drumurile carosabile fără o îmbrăcăminte adecvată (piatră sau asfalt) generează suspensii de praf cu efect poluant.

Alimentarea cu agent termic din centrale individuale duce la o poluare mult superioară soluției de alimentare cu agent termic în regim centralizat.

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Prin proiectarea atentă a obiectivului și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul de vest.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Pentru amplasamentul studiat s-a întocmit un studiu geotehnic.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, sau arii protejate naturale.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

- **Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Atat organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcțiunea de locuire, cazare și comerț, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a Comunei Aroneanu, oferind avantaje atât investitorilor cât și primăriei, prin îmbunătățirea imaginii terenurilor odată cu amplasarea de construcții.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unor căi de comunicație, a lacului Aroneanu, dar și a unei zone ce oferă perspective frumoase către spațiile înconjurătoare.

Astfel, se justifică dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ se desprind următoarele concluzii: Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit. Se vor păstra distanțele de protecție față de rețelele electrice. De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Profilul căii de acces nu este conform cu reglementările în vigoare;
- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Lipsa unor funcțiuni mixte și complementare
- Lipsa unui spațiu verde amenajat pentru public;
- Lipsa dotărilor social-culturale;
- Lipsa unor funcțiuni comerciale dimensionate corespunzător în raport cu numărul locuitorilor din zonă.

3.2. PREVEDERI PUG

În prezent, terenul este situat în intravilanul și extravilanul Comunei Aroneanu, fiind reglementate din punct de vedere al destinației conform **P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121 din 16-09.2024**

Prin proiect se propune **Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121 din 16-09.2024, prin completare cu funcțiuni de locuințe colective și modificare regim de înălțime**, toate aceste funcțiuni fiind cuprinse într-un singur UTR: **UTR A1a – Funcțiuni mixte și complementare**. Pentru realizarea investiției trebuie elaborată o documentație de tip PUZ, pentru stabilirea parametrilor urbanistici.

Categoria de folosință este Curti, Construcții – intravilan, Padure – extravilan.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: Conform PUZ aprobat prin HCL 121 din 16.09.2024. - UTR A1a – Funcțiuni de cazare, comerciale, alimentare publică, funcțiuni mixte și complementare.

Destinația propusă: UTR A1a – Funcțiuni mixte și complementare

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind în pantă cu o denivelare totală de aproximativ 5 m, în creștere dinspre latura SV, înspre cea NE.

Nu există interdicții legate de natura terenului. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, asigurându-se un procent minim de 15% spații verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcela aflată în studiu se face direct din strazile existente, strada Aron Voda (DC17 nr.cad: 67999) și DC15 (nr.cad: 68125).

Se recomandă modernizarea circulației auto, pietonale cât și construirea rigolelor de evacuare a apelor meteorice. Se va propune lărgirea străzilor existente pentru a se asigura profile de drum corespunzătoare.

Ambele circulații publice propuse spre modernizare, în urma lărgirilor și a retragerilor vor fi prevăzute astfel: atât strada Aron Voda cât și DC15 vor avea câte o bandă pe sens de 3.5 m lățime însumând un carosabil de 7.00 m lățime, trotuar pe o singură latură de 1.00 m lățime și pistă pentru biciclete de 2.00-2.50m pe latură dinspre amplasamentul studiat generând un profil stradal de 10.00 m lățime pentru str Aron Voda și respectiv 10.50m pentru DC 15, pentru a facilita cu ușurință implicarea autovehiculelor din zonă cât și a autovehiculelor de trafic greu, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor /urgențe și pentru colectarea deșeurilor menajere.

- Accesul pietonal pe parcelă se asigură din spațiul public al drumurilor publice noi realizate.
- Accesele carosabile din drumurile publice, către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea minimă de 6.00 m.
- Parcaje, sunt propuse în interiorul parcelelor conform HG525/ 1996.

3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Amplasamentul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului, în suprafața de 2464 mp va fi definit de o singură Unitate Teritorială de Referință ce va putea avea următoarele reglementări: **UTR A1a – Funcțiuni mixte și complementare**.

- **UTR A1a – Funcțiuni mixte și complementare** – aferent terenului Nr.Cad: 68855 în suprafața totală de 2464 mp din care se utilizează 1636mp pentru UTR A1a (fără suprafața de 828mp cu categoria de folosință păduri)

- regim funcțional propus – Funcțiuni mixte și complementare
- regim de înălțime max. propus – S/D+P+5E
- înălțime minimă = 14.00 m (de la C.T.N.)
- înălțime maximă = 30.00 m (de la C.T.N.)

- POT maxim propus = 50%/30%
- CUT maxim propus = 2.50 mp ADC/mp teren

Nota:

- Procentul de ocupare al etajelor Subsol/Demisol, Parter va fi de 50%.
- Procentul de ocupare al etajelor superioare (etajele 1,2,3,4,5) va fi de 30%.
- CUT Coeficientul de utilizare a terenului de 2.50 ADC/mp se incadreaza in procentul de majorare cu 20% fata de cel aprobat anterior prin H.C.L. 121 din 16.09.2024 de 2.1 ADC/mp.

Funcțiuni admise :

- Imobil de locuinte colective cu functiuni mixte si complementare la nivelurile demisol si parter
- cladiri cu functiuni de cazare (cladiri cu spatii de cazare, hoteluri, moteluri, pensiuni),
- alimentatie publica (restaurant, cafenea, etc.)
- spatii comerciale,
- birouri, sedii de firma,
- spatii destinate functiunii de sanatate (cabinete medicale, etc.)
- spatii destinate functiunii de invatamant (after school, etc.)
- spati pentru sport si recreere,
- spatii destinate evenimentelor private,
- parcare supraterrane si subterane,
- dotări, anexe si alte funcțiuni complementare funcțiunilor propuse: împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate ;
- utilități și amenajări aferente funcțiunii de cazare: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.

Bilant teritorial existent si propus:

Teren in suprafata de 2464 mp, proprietate privata AVATAJI PAUL si GAVRILA CONSTANTIN, din care se utilizeaza 1636 mp pentru U.T.R A1a suprafata compusa din teren Nr.Cad: 68855 (fara suprafata de 828mp cu categoria de folosinta paduri.

Bilat Teritorial existent si propus	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
Unitati functionale				
Suprafata totala teren reglementat	2464.00	100.00 %	2464.00	100.00 %
Suprafata de teren categorie paduri	828.00	33.60 %	828.00	33.60 %
Suprafata totala reglementata prin P.U.Z. - U.T.R. A1a	0.00	0.00%	1636.00	66.40%
Suprafata teren pentru realizare drum, din suprafata aferenta UTR A1a (1636 mp)	0.00	0.00%	25.68	1.57%
Suprafata de teren ramasa dupa cedare	0.00	0.00 %	1610.32	99.43%
Suprafata constructii: terase acoperite, garaje	0.00	0.00 %	805.16	50.00 %*
Suprafata circulatii: alei, trotuare, parcare	0.00	0.00 %	563.61	35.00 %*
Spatii verzi neamenajate ^{1/} amenajate ²	1636.00 ¹	66.40 %	241.55 ^{*2}	15.00 %* ²

*Din suprafata de teren ramasa dupa cedare.

Regimul de aliniere

Alinieri stradale:

La Sud - Vest:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate
- min. 14.12 m din zona edificabila pana in axul strazii DC15 (nr.cad: 68125)

La Est:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate
- min. 12.74 m din zona edificabila pana in axul strazii Aron Voda (DJ282G – nr.cad: 67999)

La Sud - Est:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate
- min. 12.74 m din zona edificabila pana in axul strazii Aron Voda

La Sud:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate

Alinieri laterale si posteriorare:

La Nord - Vest:

- min. 6.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate

La Nord - Est:

- min. 4.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă și deversarea apelor uzate menajere se poate realiza prin proiecte tehnice de bransare la rețelele publice de apă și canalizare. Alimentarea cu apă a imobilelor studiate se poate realiza prin intermediul rețelei publice de distribuție a apei existente în Comuna Aroneanu, canalizarea apelor uzate menajere se poate realiza prin intermediul rețelei publice de canalizare existente în Comuna Aroneanu, iar soluțiile de racordare la rețelele existente precum și documentațiile tehnice propuse urmând a fi analizate și apoi avizate de către S.C. Apavital S.A. Iași.

Evacuarea apelor pluviale de pe sarpante si terase se va realiza gravitational prin intermediul jgheburilor si ale burlanelor si vor fi distribuite catre spatiile verzi.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele parcarilor si a carosabilelor vor fi colectate prin intermediul rigolelor distribuite catre un bazin prevazut cu separator de hidrocarburi cu filtru coalescent apoi folosite la irigarea spatiilor verzi.

În proiectarea noii rețele de distribuție a apei se va avea în vedere echiparea cu hidranți exteriori pentru caz de incendiu.

Reteaua de apă va avea minim Dn100mm si se vor monta hidranti supraterani Dn80 ce asigura minim 5l/s la maxim 120ml între ei.

Dimensiunea rețelelor este functie de debitul de stingere +debitul de consum pentru apă menajera la cladirile cuprinse in studii.

Se asigura debitul de stingere din exteriori pentru cladiri sub P+4 de 5l/s conform P118/2-2013,

Se vor asigura debitele de apă pentru consum menajer, nevoi tehnologice, de spalare, igienizare.

Se vor executa bransamente individuale din rețeaua de apă stradala proiectata.

Pentru necesarul de apă/locuinta se vor lua in calcul urmatorii indici:

$$N = 4 \times 170 \text{ l/zi} = 680 \text{ l/zi} = 0,7 \text{ mc/zi}$$

S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L.

Sediu social: Sat Valea Adanca, Comuna Miroslava, jud Iasi
CUI: 39175350, J22/898/2018, Cod IBAN RO44INGB0000999907830541 – Banca ING Bank Iasi

$Qs\ zi\ med = 0,8\ mc/zi;$

$Qs\ zi\ max = 0,9\ mc/zi;$

$Qs\ or\ max = 0,11\ mc/h ;$

Pentru calculul debitelor de ape uzate/locuinta se vor lua in considerare urmatoorii indici:

$Qu\ zi\ med = 0,64\ mc/zi;$

$Qu\ zi\ max = 0,72\ mc/zi;$

$Qu\ or\ max = 0,09\ mc/h$

Reteaua stradala a ansamblului si dispunerea loturilor a fost corelata cu pantele naturale ale terenului astfel ca apele menajere sa poata fi colectate centralizat si directionate gravitational catre reseaua de canalizare din zona.

Fiecare cladire va avea racord de canalizare la colectorul stradal proiectat. Acesta fiind pozitionat in axul tramei stradale proiectate in PUZ.

Se prevad camine la racorduri , la intersectii si schimbari de directii si la maxim 50ml.

ASIGURAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Se va adopta solutia cu centrale termice proprii.

Necesarul termic/locuinta estimat pentru incalzire:

$Q\ nec.\ i = 20\ KW = 17.200\ Kcal/h$

Necesarul termic pentru preparare apa calda (300l/h)

$Q\ nec.a.c. = 15\ kW = 10.000\ Kcal/h$

Necesarul de energie termică va sta la baza necesarului de combustibil și a debitelor de combustibili necesari.

Se propun centrale pe gaz in condensatie de 35kW pe fiecare unitate.

Acestea se vor alimenta cu gaze naturale dupa efectuarea extinderii rețelei de gaze naturale prezenta in strada Ion Nistor.

Soluțiile definitive privind alimentarea cu energie termică vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC., PTh., DE), în baza acordurilor de la deținătorii de utilități (Delgaz-grid S.A.) și de la instituțiile specializate ale statului.

REȚELE GAZE NATURALE

Se va realiza extinderea rețelei de gaze naturale din vecinătatea amplasamentului..

Rețeaua se va executa îngropat, urmarind împrejmuirea proprietăților.

Se vor executa bransamente de gaze naturale de 1 tol, din reseaua stradala de presiune redusa proiectata, la fiecare post de reglare masura (pentru debite 10 mc/h) montat la limita proprietatilor, in cadrul imprejmuirii.

Noii consumatori vor putea beneficia din cotele aprobate pentru comuna Aroneanu conform normativelor in vigoare.

Odată cu aprobarea cotei de combustibil gaze naturale este necesară și verificarea capacității conductei de distribuție la care se vor racorda noii consumatori.

Soluțiile definitive privind alimentarea cu gaze naturale vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC., PTh., DE), în baza acordurilor de la deținătorii de utilități (Delgaz-grid S.A.), de firme agrementate ANRE și de la instituțiile specializate ale statului (Agenția de protecție a Mediului etc).

ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELECOMUNICAȚII

Se va extinde reseaua electrica de medie tensiune aeriană prezenta pe strada Aron Voda până la parcela studiata prin PUZ.

Se va extinde totodata și rețeaua de telefonie.

Alimentarea se va face de firide cu NA2XABY proiectate la exteriorul cladirilor, prin bansamente subterane rețelei electrice proiectate.

Pentru fiecare unitate se estimeaza: $P_i = 10\ KW$, $P_c = 6\ KW$.

Solutia de realizare a rețelei electrice va fi elaborata de Delgaz-grid S.A.

Soluțiile definitive privind alimentarea cu energie electrică vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), în baza acordurilor de la deținătorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduuri chimice.

Principalele activități antropice care pot afecta solul sunt reprezentate de depunerile întâmplătoare de deșuri menajere.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările în vigoare.

În cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind distanțele dintre clădiri pentru asigurarea însoțirii fațadelor clădirilor (conform art. 3 din ord. MS 119/2015), amplasarea locurilor de parcare (conform art. 4 alin. c) din ord. MS 119/2015) și a platformelor gospodărești (conform art. 4 alin. a) din ord. MS 119/2015) precum și cele privind colectarea și canalizarea apelor uzate menajere.

Se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, epurarea și pre-epurarea apelor uzate, se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare selectivă în containere etanșe ecologice, platforme gospodărești pe fiecare parcelă și două puncte de colectare în zona funcțiunilor mixte, consolidarea malurilor și versanților, plantarea de zone verzi pe fiecare parcelă, minim 15%, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat este poziționat în vecinătatea lacului Aroneanu, la intersecția străzii Aron Voda cu DC15, străzi ce fac legătura cu satele componente ale comunei Aroneanu și cu municipiul Iasi.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea investiției este oportună pentru zona în care se află amplasamentul, pentru îmbunătățirea cadrului construit, în concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Este necesară amenajarea corespunzătoare a căilor de acces prin asfaltare și crearea unui profil stradal adecvat, fiind prioritară realizarea lor într-un timp cât mai scurt.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

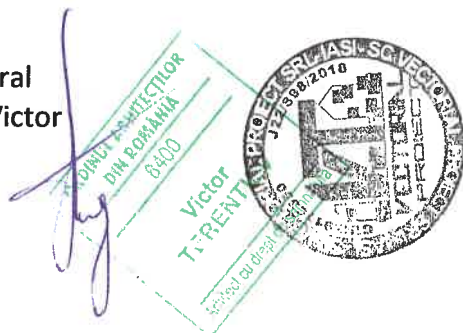
- Rezolvarea tramei stradale pentru un acces la funcțiunile zonei și profilelor transversale caracteristice;
- Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri;
- Este necesară asfaltarea și amenajarea profilului caii de acces, pentru îmbunătățirea condițiilor de trafic;
- Realizarea unui centru cu dotări mixte și complementare
- Tratări urbane de asemenea maniera încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier

S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L.

Sediu social: Sat Valea Adanca, Comuna Miroslava, jud Iasi
CUI: 39175350, J22/898/2018, Cod IBAN RO44INGB0000999907830541 – Banca ING Bank Iasi

- urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
 - Folosirea de materiale naturale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei;
 - Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Proiectant general
Arh. Terentiev Victor



Șef proiect/Întocmit
Arh. Lacatusu Ladislau



PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

NR. PROIECT: 294/28.01.2025 - FAZA PUZ

DENUMIRE PROIECT: MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 121 DIN 16-09-2024, PRIN COMPLETARE CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE REGIM DE INALTIME

AMPLASAMENT: Jud. Iasi, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu, Nr.Cad: 6885

BENEFICIARI: AVATAJI PAUL si GAVRILA CONSTANTIN

PROIECTANT GENERAL: S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L. Arh. Terentiev Vactor

PROIECTANT URBANISM: Arh. Lacatusu Ladislau.

PROIECTANTI DE SPECIALITATE: edilitare: S.C. SIR PROIECT S.R.L. ing. Ionel Scuriu;
Topometrie : S.C. MOLDAVIA TOPO-CAD ing. Alexei Sacara
Stidiul geotehnic: S.C. PROCONRIM S.R.L.

DATA ELABORARII: Ianuarie 2025.

ETAPIZAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Ulterior obtinerii HCL de aprobare pentru faza PUZ, se va demara procedura de realizare a investitiei:

Etapa 1: realizarea documentatiei de autorizare si executie a constructiilor (durata aproximativa- 2 luni)

- Obtinerea certificatelor de urbanism pentru demararea procedurilor de obtinere A.C.;
- Intocmirea documentatiilor D.T.A.C. pentru constructiile propuse;
- Intocmirea studiilor necesare conform C.U.;
- Obtinerea avizelor si referatelor aferente proiectului D.T.A.C.;
- Obtinerea Autorizatiilor de Construire;
- Realizarea proiectelor tehnice si a detaliilor aferente PTh conform legislatiei in vigoare;

Etapa 2: efectuarea lucrarilor de constructii si instalatii (durata aproximativa – 36 luni)

- Anuntarea inceperii lucrarilor de construire in termen conform A.C.;
- Stabilizarea zonei conform recomandarilor din studiul geotehnic, prin realizarea de structuri de sprijin pe piloti forati din beton armat dimensionate in urma unor calcule conform NP124-2010.
- Realizarea lucrarilor de constructii si instalatii conform documentatiilor: instalarea sistemelor de santier conform documentatiei de organizare a executiei; realizarea imprejurii temporare de santier conform normativelor in vigoare; constructia imobilelor propriu-zise, realizarea racordurilor si constructiilor tehnico-edilitare conform avizelor si proiectelor aferente; realizarea imprejmuirilor definitive; realizarea lucrarilor de sistematizare a terenului, amenajarea spatiilor verzi; realizarea racordurilor la caile de acces, a drumurilor de circulatie auto/ pietonale si a parcajelor (investitiile vor fi suportate de beneficiar conform specificatiilor PUZ);
- Intocmirea actelor privind calitatea lucrarilor in constructii conform normativelor in vigoare;

Etapa 3 : receptia si darea in exploatare a investitiei (durata aproximativa – 2 luni)

- Receptia lucrarilor conform reglementarilor in vigoare;
- Obtinerea certificatelor de atestare a edificarii constructiilor;
- Intabularea constructiilor in cadrul OCPI;
- Darea in folosinta a constructiilor.

Toate costurile de realizare si dare in exploatare a investitiei vor fi suportate de catre beneficiar.
Pentru investitia propusa nu sunt necesare lucrari realizate din fonduri publice.

Proiectant general
Arh. Terentiev Vactor



Şef proiect/Intocmit
Arh. Lacatusu Ladislau



VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el întărând și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor", a Legii 350/2001, a Ghidului de elaborare PUZ 010/2000, a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, a GM 007/2000.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul Comunei Aroneanu, județul Iași, ce se constituie ca **"Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121 din 16-09-2024, prin completare cu functiuni de locuinte colective si modificare regim de inaltime"** – beneficiari: **AVATAJI PAUL si GAVRILA CONSTANTIN** și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele **limite și vecini**: la **nord** proprietati private terenuri neconstruite, identificate cu Nr.Cad: 67229; Nr.Cad:67234; la **est** strada Aron Voda (DJ2828G – nr.cad: 67999), la **sud** intersectia strazii Aron Voda cu DC15, iar la **vest** drum cale de acces DC15 (nr.cad: 68125).

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA 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 U.2 – Reglementări urbanistice - zonificare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - deprecierea valorii peisajului, este interzisă.

Executia lucrarilor de construire ale imobilului studiat prin PUZ va fi implementata dupa stabilizarea (sistemizarea incintei) zonei conform recomandarilor din studiul geotehnic, prin realizarea de structuri de sprijin pe piloti forati din beton armat dimensionate in urma unor calcule conform NP124-2010.

2.2 REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI

- **Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:**

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate racordate la rețeaua de canalizare existenta in zona. Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.). Este interzisă deversarea apelor uzate în zonă de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate. Administrația publică locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

- **Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților**

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă.

Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.

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.

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50 l / om / zi – instalații locale
- 100 l / om / zi – instalații centrale

În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

Întreținerea și bună funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fantani) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor conform normativelor și standardelor aflate în vigoare.

SALUBRITATE – GENERALITAȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării 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 și recipiente, cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face prin pubele cu roțile. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urmă studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 12 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din 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 (a se vedea art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.).

Executia lucrarilor de construire ale imobilului studiat prin PUZ va fi implementata dupa stabilizarea (sistematizarea incintei) zonei conform recomandarilor din studiul geotehnic, prin realizarea de structuri de sprijin pe piloti forati din beton armat dimensionate in urma unor calcule conform NP124-2010.

Din observatiile din teren rezulta ca zona prezinta fenomene fizico-geologice distructive care sa-i pericliteze stabilitatea.

Vizualizand cotele terenului din amplasament se constata ca nu exista riscul de inundabilitate al amplasamentului.

Adancimea de inghet pentru amplasamentul studiat este conform STAS 6054-77 de 80-90 cm.

Conform NP 074/2022 se va intocmi un proiect geotehnic in cadrul acestuia se va analiza prin calcul rezistenta si stabilitatea masivelor de pamant si a terenului de fundare al constructiilor, stabilind solutii de fundare pentru acestea, precum si pentru a dimensiona structurile geotehnice, inclusiv in interactiunea cu terenul.

Se recomanda:

Amplasamentul studiat este strabatut de mai multe ravene,

Se recomanda realizarea unei sistematizari pe verticala cu rolul de a capta si directiona alepe pluviale prin santuri si rigole dimensionate corect pentru a putea prelua in siguranta alepe pluviale, impiedicand astfel evolutia ravenelor existente sau crearea unor noi ravene.

Pentru a se stabili zona pe care urmeaza a se construi se recomanda realizarea de structuri de sprijin pe piloti forati din beton armat, aceste structuri vor fi dimensionate in urma unor calcule conform NP124-2010.

Elementele din beton armat ale infrastructurii se vor hidroizola atat in plan orizontal cat si in plan vertical.

In situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat (minim 20 cm) inainte de turnarea betonului de egalizare.

Conductele purtatoare de apa se vor poza in canivouri pentru a facilita accesul la acestea in caz de defectiuni.

La executia umpluturilor perimetrare sau dintre fundatii se va realiza compactarea acestora pana la un grad de compactare de minim 98%.

Evitarea umezirii terenurilor din zona fundatiilor, in timpul exploatarii acesteia, prin luarea de masuri privind sistematizarea verticala si indepartarea rapida a apelor din precipitatii de pe acoperisul cladirii, prevazandu-se burlane si jgheaburi pentru scurgerea apei si prin realizarea de trotuare si rigole perimetral constructiei cu latime minima de 1.00m si rosturi impermeabilizate cu mastic bituminos; apa colectata se va dirija la o distanta de minim 3.00m fata de fundatiile cladirii.

Colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate (pante, puturi, instalatii de pompare); sapaturile generale vor fi prevazute cu rigole perimetrare pentru a putea realiza epuizmente directe.

Proiectul geotehnic va fi solicitat pe santier la atingerea cotei de fundare si in orice alta situatie neprevazuta in care se constata accidente locale de teren sau neconcordanțe cu actualul studiu geotehnic.

2.4 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonă drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru: Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniamentul frontal construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

Pe aliniament, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța față de orice punct a aliniamentului de pe frontul opus. În cazul în care înălțimea este mai mare decât distanța dintre aliniamente situație probabilă în cazul fundăturilor cu un singur fir carosabil, clădirea se va retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 3.00 m.

Retras de la aliniament, dacă retragerile de la aliniament vor fi de minim 3.75 m.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga – dreapta.

- **Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limită posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 6 din R.L.U.

- clădirile vor fi realizate cuplat în cazul situațiilor expres reglementate astfel prin partea desenată a proiectului, cu o retragere față de limita opusă de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.00 m;

- clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.00 m;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.00 m;

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

- **Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii**

Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să

nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 3.00 m.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor, se poate face doar dacă parcela este accesibilă dintr-un drum public în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din vecinătățile învecinate, cu lățimea minimă de 3.00 metri.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform legislației în vigoare.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor, beneficiar sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societății de furnizare de utilități.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se va menține actuala parcela.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

• Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 15 % din suprafața de aliniament și clădiri.

Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zonă rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

• Împrejmuirile:

În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă ca împrejmuirea către spațiul public să fie realizată cu partea inferioară plină, de 30 cm iar cea superioară transparentă, de 1.20 cm, cu posibilitatea dublării acesteia spre interior cu gard viu.

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1.80 – 2.00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor. Pe o adâncime

egala cu retragerea constructiei de la aliniamentul frontal, imprejmuirea dintre proprietati va avea aceeași structura și tratare plastică precum cea dinspre spațiul public.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieri, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limită de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Teren în suprafața de 2464 mp, proprietate privată AVATAJI PAUL și GAVRILA CONSTANTIN, din care se utilizează 1636 mp pentru U.T.R A1a suprafața compusă din teren Nr.Cad: 68855 (fără suprafața de 828mp cu categoria de folosință păduri).

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe bază acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1 SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR A1a – Funcțiuni mixte și complementare – aferent terenului Nr.Cad: 68855 în suprafața totală de 2464 mp din care se utilizează 1636mp pentru UTR A1a (fără suprafața de 828mp cu categoria de folosință păduri)

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Imobil de locuințe colective cu funcțiuni mixte și complementare la nivelurile demisol și parter
- clădiri cu funcțiuni de cazare (clădiri cu spații de cazare, hoteluri, moteluri, pensiuni),
- alimentație publică (restaurant, cafenea, etc.)
- spații comerciale,
- birouri, sedii de firmă,
- spații destinate funcțiunii de sănătate (cabinete medicale, etc.)
- spații destinate funcțiunii de învățământ (after school, etc.)
- spații pentru sport și recreere,
- spații destinate evenimentelor private,
- parcuri supraterane și subterane,
- dotări, anexe și alte funcțiuni complementare funcțiunilor propuse: împrejuriri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate ;
- utilități și amenajări aferente funcțiunii de cazare: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.

ART. 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.Z. (după caz).
- se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunilor admise prin prezentul PUZ, fără a se afecta coerența volumetrică și stilistică a fondului construit existent.

ART. 3 – INTERDICȚII DE UTILIZARE

Sunt interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici / zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzice utilizarea reclamelor și firmelor stridente care contravin cerințelor zonei protejate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 3.00m raportat la geometria parcelelor identificate în planșa de reglementări urbanistice.

• Concluzii și recomandări conform Studiului Geotehnic

Din observațiile din teren rezultă că zona prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea.

Vizualizând cotele terenului din amplasament se constată că nu există riscul de inundabilitate al amplasamentului.

Adâncimea de îngheț pentru amplasamentul studiat este conform STAS 6054-77 de 80-90 cm.

Conform NP 074/2022 se va întocmi un proiect geotehnic în cadrul căruia se va analiza prin calcul rezistența și stabilitatea masivelor de pământ și a terenului de fundare al construcțiilor, stabilind soluții de fundare pentru acestea, precum și pentru a dimensiona structurile geotehnice, inclusiv în interacțiunea cu terenul.

Se recomandă:

Amplasamentul studiat este străbătut de mai multe ravene,

Se recomandă realizarea unei sistematizări pe verticală cu rolul de a capta și direcționa apele pluviale prin santuri și rigole dimensionate corect pentru a putea prelua în siguranță apele pluviale, împiedicând astfel evoluția ravenelor existente sau crearea unor noi ravene.

Pentru a se stabiliza zona pe care urmează a se construi se recomandă realizarea de structuri de sprijin pe piloni forati din beton armat, aceste structuri vor fi dimensionate în urma unor calcule

conform NP124-2010.

Elementele din beton armat ale infrastructurii se vor hidroizola atat in plan orizontal cat si in plan vertical.

In situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat (minim 20 cm) inainte de turnarea betonului de egalizare.

Conductele purtatoare de apa se vor poza in canivouri pentru a facilita accesul la acestea in caz de defectiuni.

La executia umpluturilor perimetrale sau dintre fundatii se va realiza compactarea acestora pana la un grad de compactare de minim 98%.

Evitarea umezirii terenurilor din zona fundatiilor, in timpul exploatarii acesteia, prin luarea de masuri privind sistematizarea verticala si indepartarea rapida a apelor din precipitatii de pe acoperisul cladirii, prevazandu-se burlane si jgheaburi pentru scurgerea apei si prin realizarea de trotuare si rigole perimetral constructiei cu latime minima de 1.00m si rosturi impermeabilizate cu mastic bituminos; apa colectata se va dirija la o distanta de minim 3.00m fata de fundatiile cladirii.

Colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate (pante, puturi, instalatii de pompare); sapaturile generale vor fi prevazute cu rigole perimetrale pentru a putea realiza epuismenete directe.

Proiectul geotehnic va fi solicitat pe santier la atingerea cotei de fundare si in orice alta situatie neprevazuta in care se constata accidente locale de teren sau neconcordanțe cu actualul studiu geotehnic.

- Conditiiile privind apa subterana nu impun prevederea unor epuismenete pentru fealizarea fundatiilor.
- La proiectare se vor avea in vedere precizarile privind incadrarea ampasamentului referitor la adancimea maxima de inghet, seismicitatea si evaluarea actiunilor din vant si zapada;
- Realizarea lucrarilor de sapatura si de executie a terasamentelor se va face cu respectarea prevederilor normativului C169-88 si a normelor de tehnica securitatii muncii in mod deosebil cele din Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii , aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993;
- La realizarea umplutirilor perimetrale, se va asigura la punerea in opera un grad minim de compactare de 95%. In acest sens se vor respecta prevederile din normativele C169-88, C29-86 si GT067-1014;
- Pe durata executiei si exploatarii constructiei, se va asigura o esalonare corespunzatoare a lucrarilor de sapatura, realizare a umpluturilor si o buna preluare si avacuare a apelor pluviale si de folosinta;
- Atacarea lucrarilor se va face numai dupa obtinerea tuturor avizelor privind disponibilizarea amplasamentului de eventualele utilitati subterane, daca este cazul.

Lucrarile de construire vor fi efectuate etapizat:

Etapa 1 - Stabilizarea zonei conform recomandarilor din studiul geotehnic, prin realizarea de structuri de sprijin pe piloti forati din beton armat dimensionate in urma unor calcule conform NP124-2010.

Etapa 2 – Executia lucrarilor de construire a cladirii si amanajarii incintei.

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite în planșă de regulament.

5.1. Clădirile se amplasează pe aliniament cu condiția că înălțimea clădirilor să nu depășească distanța față de orice punct a aliniamentului de pe frontul opus; în cazul în care înălțimea este mai mare decât distanța dintre aliniamente situație probabilă în cazul fundăturilor cu un singur fir carosabil, clădirea se va retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu

cu mai puțin de 3.00 m.

UTR A1a – Funcțiuni mixte si complementare.

Alinieri stradale:

La Sud - Vest:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate
- min. 14.12 m din zona edificabila pana in axul strazii DC15 (nr.cad: 68125)

La Est:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate
- min. 12.74 m din zona edificabila pana in axul strazii Aron Voda (DJ282G – nr.cad: 67999)

La Sud - Est:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate
- min. 12.74 m din zona edificabila pana in axul strazii Aron Voda

La Sud:

- min. 6.50 m din zona edificabila pana in limita de proprietate

ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEOR

6.1. Clădirile vor fi realizate cuplat în cazul situațiilor expres reglementate astfel prin partea desenată a proiectului, cu o retragere față de limita opusă de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m

6.2. Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2.00 m;

6.3. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 m;

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

UTR A1a – Funcțiuni mixte si complementare.

La Nord - Vest:

- min. 6.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate

La Nord - Est:

- min. 4.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate

ART. 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

7.1. Se va propune lărgirea străzilor existente pentru a se asigura profile de drumuri corespunzătoare. În vederea asigurării accesului la parcele, se vor realiza cai de acces cu latimea carosabilului de 6 metri si trotuare pe o singura latura cu latime de 1.2 - 1.5 metri in cazul UTR A1a, iar cele existente vor fi redimensionate pentru a avea un profil stradal corespunzător, definit printr-un carosabil cu lățimea de 7 metri, și pietonale cu lățimile de câte 1m pe ambele laturi atat pentru Strada Aron Voda cat si pentru DJ 282G pentru a facilita cu ușurință implicarea autovehiculelor de trafic greu, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor /urgențe și pentru colectarea deșeurilor menajere.

- Accesul pietonal pe fiecare parcelă se asigură din Strada Aron Voda (DC17 nr.cad: 67999) si DC15 (nr.cad: 68125).

- Accesul carosabil din drumul public, si cel privat către spațiul de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea minima de 6.00 m.

7.2 Se va solicita de către administrația publică locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod

special asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, și canalizarea acestora, interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate.

ART. 8 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELEOR

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor, sau în spațiile de parcare comune special amenajate. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

8.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

8.3. Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare funcțiunii, în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

ART. 9 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea la coamă/ atic a clădirilor va fi cea prevăzută în Planul de Regulament:

UTR A1a – Funcțiuni mixte și complementare.

Regim de înălțime max. propus – S/D+P+5E

Înălțime minimă = +14.00 m

Înălțime maximă = +30.00 m de la CTN

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii contemporane și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

10.5. Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populară, aplice din ipsos cu figure animale, florale, placaje ceramică, stâlpișori sculptați în marmură sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

10.6. Garajele (locurile de parcare din interiorul clădirii) nu vor fi vizibile din circulațiile publice. Nivelul destinat spațiilor pentru parcaje se va armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea propusă.

10.7. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

10.8. Paleta cromatică a finisajelor va fi unitară, cu maximum două nuanțe pentru elevații, și o nuanță pentru tâmplărie. Nuanțele vor fi deschise: alb, ocru, gri.

10.9. Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și cantitate corespunzătoare.

10.10. Pentru mansardări, se va avea în vedere izolarea termică corespunzătoare și luarea măsurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnăriei șarpantei și a eventualilor pereți despărțitori.

10.11. Învelitoarea în șarpantă va fi în nuanțe cărămizii, din tablă sau țiglă.

ART. 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente în zona și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

11.2. Se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se

admit rețele de gaze naturale, sau electrice aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

11.4. Alimentarea cu apa se va realiza din sistemul public de alimentare cu apa existent în Comuna Aroneanu, apele uzate menajere se vor deversa către sistemul public de canalizare existent. Apele pluviale de pe suprafețele acoperisurilor se vor colecta gravitațional prin intermediul jgheburilor și a burlanelor și vor fi folosite la irigarea spațiilor verzi. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor vor fi colectate prin intermediul unor rigole, distribuite către un bazin de colectare dotat cu filtru coalescent, apoi folosite pentru irigarea spațiilor verzi.

11.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

11.6. Beneficiarul se obligă să se racordeze la utilitățile publice.

11.7. Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca recordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

11.8. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie, vor fi realizate îngropat.

11.9. Pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.

11.10. Se interzice dispunerea cablurilor TV, antenelor TV – satelit, precum și modulelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

ART. 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1. *Se vor amenaja spații verzi cu un procent minim de 15.00% din suprafața parcelelor studiate.*

12.2. Se recomandă pentru spațiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter (în porțiunea dintre trotuar și aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mică înălțime (0,50÷1,00).

12.3. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestora.

12.4. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

12.5. Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

12.6. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

12.7. În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

12.8. În zonele de versanți se recomandă speciile de salcâm, fag, plop, frasin; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

ART. 13 – ÎMPREJMUIRI

13.1. Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu o înălțime maximă de 1.50 m din care un soclu opac cu o înălțime maximă de 0.30 m.

13.2. Gardurile spre limitele dintre proprietăți vor fi transparente, cu o înălțime maximă de 1.80 m, din care un soclu opac cu o înălțime maximă de 0.30 m, până la limita retragerii de la aliniamentul frontal, și opace cu înălțimi de max. 2.00 m în rest.

13.3. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu.

13.4. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECȚIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 14 – PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1. Procentul de Ocupare a Terenului va fi :

- U.T.R. A1a P.O.T. maxim propus = 50% / 30%

Nota:

- Procentul de ocupare al etajelor Subsol/Demisol, Parter va fi de 50%.
- Procentul de ocupare al etajelor superioare (etajele 1,2,3,4,5) va fi de 30%.

14.2. Se va admite de către administrația publică locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza și aproba de către Consiliul Județean Iași.

ART. 15 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- U.T.R. A1a C.U.T. maxim propus = 2.50 mp ADC/mp teren

Nota:

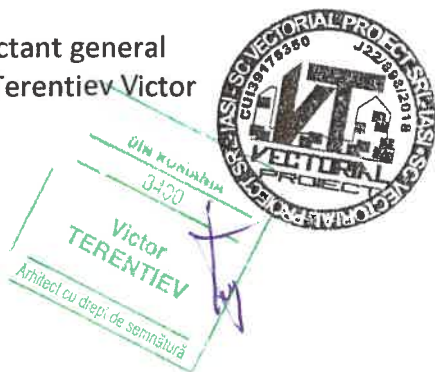
CUT Coeficientul de utilizare a terenului de 2.50 ADC/mp se încadrează în procentul de majorare cu 20% față de cel aprobat anterior prin H.C.L. 121 din 16.09.2024 de 2.1 ADC/mp.

15.2. Se va admite de către administrația publică locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza și aproba de către Consiliul Județean Iași.

ART. 16 – MODIFICĂRI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și aprobarea sa de către Consiliul Județean Iași și Consiliul Local Aroneanu.

Proiectant general
Arh. Terentiev Victor



Șef proiect/Întocmit
Arh. Lăcătușu Ladislau

