

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

# **INTOCMIRE P.U.Z., PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPATII COLECTIVE DE CAZARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI SI FUNCTIUNI MIXTE SI COMPLEMENTARE, PARCARI SUBTERANE SI SUPRATERANE.**

### **BENEFICIARI**

ZLAVOG IOAN, STAN GHEORGHITA, STAN ANA-MARIA SI AVATAJI PAUL

### **AMPLASAMENT**

Jud. Iasi, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu, Nr.Cad: 67224, Nr.Cad: 67225,  
Nr.Cad: 67227, Nr.Cad: 67229.

### **PROIECTANT GENERAL**

S.C. VECTORIAL PROIECT S.R.L.  
Arh. Terentiev Victor

### **PROIECTANT URBANISM**

Arh. Lacatusu Ladislau

### **PROIECT NUMĂRUL**

300/14.03.2025

**INTOCMIRE P.U.Z., PENTRU INTRODUCERE TEREN IN  
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPATII COLECTIVE DE  
CAZARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI SI FUNCTIUNI MIXTE SI  
COMPLEMENTARE, PARCARI SUBTERANE SI SUPRATERANE.**

Jud. Iasi, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu,  
Nr.Cad: 67224, Nr.Cad: 67225, Nr.Cad: 67227, Nr.Cad: 67229.

**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**

## **BORDEROU GENERAL**

Foaie de gardă

Borderoul general al P.U.Z.

## **VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **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 circulației
- 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția 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 împrejmuiri
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 0.1 – 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 – Reglementari edilitare
7. Planșa U 4 - 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:**

300/14.03.2025 - FAZA PUZ

**DENUMIRE PROIECT:**

**INTOCMIRE P.U.Z., PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPATII COLECTIVE DE CAZARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI SI FUNCTIUNI MIXTE SI COMPLEMENTARE, PARCARI SUBTERANE SI SUPRATERANE.**

**AMPLASAMENT:**

Jud. Iasi, Comuna Aroneanu, Satul Aroneanu, Nr.Cad: 67224, Nr.Cad: 67225, Nr.Cad: 67227, Nr.Cad: 67229.

**BENEFICIAR:**

ZLAVOG IOAN, STAN GHEORGHITA, STAN ANA-MARIA, SI AVATAJI PAUL

**PROIECTANT GENERAL:**

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

Arh. Terentiev Victor

**DATA ELABORARII:**

Martie 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 realizarea unor imobile prin introducerea unor funcțiuni cât mai complexe pe terenurile proprietate în suprafața totală de 7200 mp.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a proprietăților studiate, în concordanță cu P.U.G. existent al Comunei 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 terenurile situate în județul Iași, Comuna Aroneanu, identificate prin numerele cadastrale: 67224, 67225, 67227, 67229 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:** curți construcții – extravilan, pădure – extravilan, pasune – extravilan.

**Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism:** curți construcții – extravilan, pădure – extravilan, pasune – extravilan.

**Categoria de folosință propusă:** UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare și UTR IS1b – Parcaje supraterane și mobilier urban.

**Destinația propusă:** UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare și UTR IS1b – Parcaje supraterane și mobilier urban.

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 147 din 22.05.2025, 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, aliniamente 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, reglementările urbanistice ale prezentului PUZ se vor stabili pornind de la actualele reglementări ale PUG-ului aflat în vigoare prin adaptarea și completarea acestora pentru a răspunde situației specifice lotizării propuse prin prezentul PUZ, propunându-se crearea **UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare** și **UTR IS1B – Parcaje supraterane și mobilier urban.**

Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- planuri cadastrale și topografice – actualizate 2025;
- 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 de geo, studiul de lucrări 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 și 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 situată în partea de Est a județului Iasi și are ca vecini la nord comuna Victoria, la NE Comuna Golaesti, la SE Comuna Holboca, la SV municipiul Iasi, la V Comuna Popricani. Așezarea sa are avantajul vecinătății imediate a municipiului Iasi, face parte din sistemul periurban de localități a orașului, ceea ce conferă o serie de oportunități specifice de dezvoltare.

Din punct de vedere a legăturilor în teritoriu, comuna Aroneanu prezintă avantajul unui acces facil datorat distanțelor mari cu orașul Iasi, dar și dezavantajul că nu se află pe traseul nici unui drum important al județului.

#### Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona cu instituții de interes public este cel mai bine reprezentată în localitatea Aroneanu, unde, pe lângă obiectivele care sunt amplasate în toate localitățile (școala, biserică) găsim obiecte de interes comunal sau zonal: primărie, dispensar, poliție, magazin universal, cămin cultural, bibliotecă.

În general în toate satele comunei – zona este slab reprezentată – nu există o serie întreagă de servicii de strictă necesitate pentru populația care se deplasează în municipiul Iasi pentru satisfacerea acestora (poșta, telefon, servicii judecătorești, de notariat, financiare prestări servicii, etc)

Prezenta documentație urmărește modificarea funcțiunii zonei, prin introducerea terenurilor în intravilan, construire clădire cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, spații comerciale, birouri,

cabinet medicale, spatii pentru sport si evenimente private, parcare subterane si supraterane si imprejurimi, 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 pasune/padure - extravilan, în vecinătatea amplasamentului existând câteva locuințe individuale construite.

#### Potențial de dezvoltare

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

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată prin PUZ se află în județul Iași, în extravilanul Comunei Aroneanu, în vecinătatea Lacului Aroneanu la intersecția strazii Aron Voda (Nr.Cad:67999 – DC17) cu D.C.15 (Nr.Cad:68125) strada ce face legătura cu satul Dorobant, aflat în componenta Comunei.

Conform Certificatului de Urbanism emis de primăria Comunei Aroneanu cu numărul 147 din 22.05.2025 amplasamentul în suprafața totală de 7200 mp este compus din 4 de parcele cu nr cadastrale și suprafețele înscrise după cum urmează:

Tabel suprafețe/ numere cadastrale		
1	Nr.Cad: 67224	Suprafața de teren extravilan – pasune: 1800mp
		Suprafața totală teren: 1800mp
2	Nr.Cad: 67225	Suprafața de teren extravilan – pasune: 1000mp
		Suprafața totală teren: 1000mp
3	Nr.Cad: 67227	Suprafața de teren curți construcții – extravilan: 1214mp
		Suprafața de teren pădure – extravilan: 686mp
		Suprafața totală teren: 1900mp
4	Nr.Cad: 67229	Suprafața de teren curți construcții – extravilan: 1636mp
		Suprafața de teren pădure – extravilan: 864mp
		Suprafața totală teren: 2500mp
<b>Suprafața totală terenuri: 7200mp</b>		

Accesele se realizează direct din strada Aron Voda (Nr.Cad:67999 – DC17), ce face legătura la nord cu satele Aroneanu și Rediu Aldei, și prin DC15 (Nr.Cad:68125), ce face legătura la nord cu satul Dorobant iar la SV cu Satul Sorogari și Municipiul Iași.

În prezent, căile de acces au lățimi de aproximativ 6.00 m. În vederea asigurării accesului la parcele, se vor realiza racorduri auto și pietonale la cele două strazi principale, iar cele două strazi existente vor fi redimensionate pentru a avea un profil stradal corespunzător, definit printr-un carosabil cu lățimea de 7 metri, pietonale cu lățime de câte 1m pe o latură și pista pentru biciclete pe latura opusă.

Vecinătățile se caracterizează prin existența unui număr 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, etc. Caracterul zonei este dat de un țesut urban relativ omogen, alcătuit preponderent din funcțiunea menționată 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 sud, 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 Cârliș – 202m, dealul Breazu – 206m, dealul Aroneanu - 215m).

Terenurile prezintă un contur neregulat, poligonal, având acces direct la strada Aron Voda și DC15, fiind terenuri în pantă, cu o denivelare totală de aproximativ 6 m, în creștere dinspre latura SV, înspre cea NE la terenurile din sudul zonei studiate și denivelare de aproximativ 16m la terenurile din nordul zonei studiate.

La solicitarea beneficiarilor, în conformitate cu prevederile NP074/2014 și conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 147 din 22.05.2025, 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<sup>o</sup> 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.

Amplasamentele sus menționate se caracterizează prin următorii factori :

- din punctul de vedere al încărcării din vânt conf. CR1-1-4/ 2012 - qb= 0,70 kPa,
- din punct de vedere al încărcării date de zapadă conf. CR1-1-3/ 2012 - Sk = 2,5kN/m<sup>2</sup> - 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): Tc =0.7s;

Accelerația gravitațională (P100-1/ 2013): ag= 0.25g;

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: Sk=2,5 KN/ m<sup>2</sup>;

Zona specifică acțiunii vântului CR 1-1-4/ 2012: qb= 0,7 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**

Amplasamentele și zonele studiate 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.

Amplasamentele și zonele studiate nu sunt supuse riscurilor antropice, riscuri legate de acțiuni ale omului în condițiile actuale date.

Conform celor două foraje efectuate sa constatat ca apa subterana nu sa interceptat pana la adancimea de 7.00m de la nivelul terenului natural.

### **Concluzii si recomandari conform Studiului Geotehnic:**

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locala asigurata in conditiile respectarii recomandarilor din Avizul Geotehnic Preliminar

Avand in vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi despre inundabilitate.

Terenul de fundare are caracter mediu, fiind alcatuit dintr-un strat de argila nisipoasa, de culoare galbena, plastic vartoasa.

In conformitate cu prevederile din indicatorul Ts-1981, pamanturile in care se vor efectua sapaturi se incadreaza astfel:

- Sol vegetal, pozitia 9 din Ts, sapatura manuala „teren mijlociu”, sapatura mecanica „teren categoria I”;
- Umplutura, pozitia 43 din Ts, sapatura manuala „teren foarte tare”, sapatura mecanica „teren categoria I”;
- Argila nisipoasa, pozitia 5 din Ts, sapatura manuala „teren foarte tare”, sapatura mecanica „teren categoria II”
- Argila prafosa, pozitia 21 din Ts, sapatura manuala „teren mijlociu”, sapatura mecanica „teren categoria II”

La proiectare, executie precum si le toata durata exploatarii se vor respecta prevederile din normativele si STAS-urile in vigoare si in mod deosebit cele din NP125-2021, C56-85, C169-88, ST016-97, C29-77 completat cu C29-85, P130-99, PN112/2015, P100/1-13, STAS 2745-90, STAS 9850-89, STAS 6054-77, STAS 3300/1-85, STAS 3300/2-85, EUROCOD 7 anexa nationala SR EN 1997-1:2004/NB:2008, EUROCOD 7 anexa nationala SR EN 1997-2:2007/NB:2009.

De asemeni se vor respecta prevederile din normele de protectia muncii in vigoare si in mod deosebit cele din „Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii” aprobat de MLPAT cu ord. 9/N/15 martie 1993.

Aceasta enumerare fiind limitativa, ea se va completa cu masurile impuse de specificul conditiilor locale precum si de noile reglementari aparute intre timp.

Daca se constata neconcordante intre situatia din teren si cea din Avizul Geotehnic Preliminar se vor recolta probe de pamant si se vor efectua analize necesare in cadrul laboratorului santierului sau in cadrul altui laborator autorizat. Pe baza acestor rezultate de vor stabili masurile specifice necesare noilor conditii din teren.

Studiul geotehnic a fost intocmit pentru faza PUZ. La fazele urmatoare de proiectare, este obligatoriu a se completa prezentul studiu cu prospectiuni de teren in amplasamentul constructiilor pana la fundamentul tehnic (marna), cu analizele de laborator aferente. Pe baza datelor noi obtinute se vor putea detalia conditiile de realizare a infrastructurii constructiilor in discutie.

Avand in vedere prevederile din normativul NP 074/2022 fig.1 rezulta ca nu este necesara verificarea documentatiei geotehnice la cerinta Af.

Pe parcursul executiei este necesar a se realiza, pe baza de contracte de asistenta tehnica, monitorizarea geotehnica a executiei in conformitate cu prevederile pct. 2.5.1 din normativul NP 074/2022, prin care sa se adapteze, daca este necesar, detaliile de executie in functie de conditiile geotehnice intalnite si de comportarea lucrarilor in faza de constructie.

#### **Recomandari pentru captare si dirijare ape pluviale:**

Având în vedere că amplasamentul lucrărilor de construire este străbătut de mai multe ravene (3 ravene), pentru realizarea unei sistematizări în scopul captării și dirijării apelor din zona amplasamentului, acestea se vor amenaja corespunzător. Astfel, pentru stoparea evoluția ravenelor existente și pentru sistematizarea verticală, se vor realiza următoarele lucrări:

1. Realizarea unor lucrări de săpături cu trepte de înfrățire, în taluzele ravenelor și nivelarea și compactarea fundului acestora. După realizarea acestor lucrări, pe fundul ravenelor se va monta un tub din beton Ø1000mm care va capta apele pluviale din zona acestora. Tubul va descărca apa pluvială preluată în rigola din zona drumului, prin amenajarea unei camere de cădere/liniștire, care va descărca mai departe în podețul existent pe amplasament.

2. Realizarea unor lucrări de umpluturi compactate (din pământ coeziv argilos) în straturi elementare ale celor 3 ravene, peste tubul din beton, până la cota terenului natural din zonă. Umiditatea pământului pus în operă va fi cât mai aproape de umiditatea optimă de compactare, admitându-se variații de  $\pm 2\%$ .

3. Amenajarea zonei de intrare a apelor pluviale în tubul de beton, în vederea protejării secțiunii de intrare împotriva eroziunii și surpării, prin realizarea unui pereu din beton, atât pe taluzele adiacente cât și pe zona de intrare a apei în tub.

#### **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 și strada Aron Voda (nr.cad: 67999) și DC15 (nr.cad: 68125). Caile de acces sunt drumuri asfaltate, prezintă profile stradale necorespunzătoare (ca și latime), nu sunt prevăzute trotuare pentru circulație pietonală, doar santuri de evacuare a apelor pluviale. Prin strada Aron Voda se face legătura la Nord cu centrul satului Aroneanu și satul Rediu Aldei, iar prin DC15 se face legătura la nord cu satul Dorobant iar la sud cu satul Sorogari și municipiul Iasi.

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

Circulația pietonală dintre parcelele nr.cad: 67224, 67225 cu parcelele nr.cad: 67227 și 67229 se asigură prin intermediul trotuarului pietonal propus adiacent cailor de circulație.

- **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 (proportia celor grele), posibilitatea efectuării depășirilor.

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

În zona amplasamentului cele două 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: greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație și funcțiunile zonei studiate, în conformitate cu importanța drumurilor.

Proprietatile sunt accesibile auto și pietonal dinspre Strada Aron Voda și DC15.

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

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

Nu este necesară proiectarea de artere noi.

Cale 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 trotuare de 1,0 m pe o latura și pista pentru biciclete pe celelalte laturi ale strazilor (pentru siguranța deplasării pietonilor).

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

Cale 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: terenuri neconstruite și terenuri proprietate privată cu categoria de folosință: curți construcții, pasune și pădure aflate în extravilan.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată este alcătuită 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 rezidențială a 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 al 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 de transport în comun, servicii auto), alimentație publică (restaurant, cafenele, baruri), terenuri de sport, bază 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 apă**

Zona studiată dispune de rețea centralizată de alimentare cu apă potabilă PEHD cu acoperire protectivă de PP, PE100, PN10, De110mm în curs de extindere, la strada administrată de către societatea S.C. Apavital S.A existentă în strazile DC 15 și Aron Voda, din sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iasi.

- **Canalizare**

Zona studiată dispune în prezent de rețea centralizată de canalizare a apelor uzate PP multistrat corugat, SN8, DN250, în curs de extindere, administrată de către societatea S.C. Apavital S.A, racordarea imobilelor (ape uzate menajere) poate fi realizată în sistemul de canalizare al comunei Aroneanu.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Există rețele de alimentare cu energie electrică lângă amplasament administrate de către societatea S.C. Delgaz Grid S.A. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate și va fi redimensionată pentru a deservi necesarul de energie electrică pentru viitorii consumatori din întreaga zonă aferentă lacului aroneanu în proces de dezvoltare.

- **Telefonie**

În apropierea amplasamentului există rețea de telecomunicații (telefonie, internet, cablu Tv) administrată de către S.C. ORANGE S.A.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Zona studiată nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale, urmează să se înainteze proiecte pentru extinderea rețelei.

- **Alimentarea cu caldură**

Alimentarea cu caldură - în zona amplasamentului nu sunt conducte de transport a energiei termice primar sau/și secundar. Pentru asigurarea încălzirii și a necesarului de apă 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. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementeze modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă 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, zgomete.

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, 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. Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Profilul căii de acces nu este conform cu reglementările în vigoare;
- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală și a pistelor pentru biciclisti;
- Lipsa unor funcțiuni comerciale dimensionate corespunzător în raport cu numărul locuitorilor din zonă.

#### **3.2. PREVEDERI PUG**

În prezent, terenurile sunt situate în extravilanul Comunei Aroneanu, nefiind reglementate din punct de vedere al destinației conform Planului Urbanistic General nr.14275/1997 al Comunei Aroneanu aprobat prin H.C.L. nr. 51/ 30.08.2001, H.C.L. nr. 9/ 27.01.2016 și H.C.L. nr. 156/ 20.12.2018.

Prin prezentul proiect se propune crearea a două unități teritoriale de referință, și anume **UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare și UTR IS1B – Parcaje supraterane și mobilier urban.**

Categoria actuală de folosință este neconstruit, curți construcții - extravilan pasune – extravilan, pădure – extravilan, conform H.C.L. nr. 177 din 28.12.2022 imobilul este încadrat în zona I, și se propune introducerea în categoria de folosință curți construcții intravilan.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind în pantă cu o denivelare totală de aproximativ 6 m, în creștere dinspre latura SV, înspre cea NE la terenurile din sudul zonei studiate și denivelări de aproximativ 16m la terenurile din nordul zonei studiate cu panta în creștere dinspre SV către 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 parcelele aflate 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 evacuarea 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, trotuare pe o latură de câte 1.00 m lățime și pista pentru biciclete pe latură opusă cu lățimea de 2.00m-2.50m, generând un profil stradal de 10 m lățime (str. Aron Voda) și 10.50m (DC15) 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 existente.
- Accesele carosabile din drumurile publice, către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea minimă de 6.00 m.
- Locurile de parcare vor fi amenajate suprateran sau în interiorul clădirilor conform HG525/1996 pe parcelele identificate cu nr.cad: 67227, 67339 și la o distanță de maxim 400metri

liniari pe parcelele identificate cu nr.cad: 67224, 67225 sau pe alte parcele invecinate, numarul locurilor de parcare fiind detaliate la etapa DTAC.

### 3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Terenurile studiate vor fi reglementate și tratate ca două Unități Teritoriale de Referință – **UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare și UTR IS1B – Parcaje supraterane și mobilier urban.**

– **UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare** aferent terenurilor identificate cu Nr.Cad: 67227 în suprafața de 1900mp și Nr.Cad: 67229 în suprafața de 2500 mp.

- regim funcțional propus – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare
- regim de înălțime max. propus – S/D+P+5E
- înălțime minimă = 6.00 m (de la C.T.N.)
- înălțime maximă = 30.00 m (de la C.T.N.)
- POT maxim propus = 30%
- CUT maxim propus = 2.10 mp ADC/mp teren

#### Funcțiuni admise :

- Imobil cu spații colective de cazare cu funcțiuni mixte și complementare la nivelurile demisol și parter

“Teremenul de spații colective de cazare este definit în proiectul propus precum un sistem de unități destinate cazării temporare a mai multor persoane, grupuri sau societăți. Aceste unități de cazare nu aparțin aceluiași proprietar/ persoane fizice sau juridice, ci pot avea mai mulți proprietari și sunt administrate de fiecare în parte, diferentiindu-se de spațiile ca cazare clasice precum hoteluri, unde toate spațiile de cazare sunt administrate de un singur proprietar/ societate.”

- cladiri cu funcțiuni de cazare (cladiri cu spații de cazare, hoteluri, moteluri, pensiuni),
- spații cu alimentare publică aferente funcțiunii de cazare (restaurant, cafenea, etc.)
- spații comerciale aferente funcțiunii de cazare
- birouri, sedii de firmă aferente funcțiunii de cazare
- 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 amenajate la nivelul terenului cât și în demisolul/parterul imobilelor propuse,
- dotări, anexe și alte funcțiuni complementare funcțiunilor propuse: împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate ;
- utilități și amenajări aferente funcțiunilor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.

**Teren Nr.Cad: 67227 în suprafața de 1900mp, proprietate privată Stan Gheorghita și Stan Ana-Maria din care se utilizează pentru UTR IS1a suprafața de 1214mp scoasă din circuitul forestier.**

Bilanț Teritorial existent și propus	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	% din total	Suprafața (mp)	% din total
Suprafața teren Nr.Cad: 67227	1900.00	100.00 %	1900.00	100.00 %

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

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

Suprafata de teren categorie paduri-extravilan	686.00	36.11 %	686.00	36.11 %
<b>Suprafata reglementata prin P.U.Z.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>1214.00</b>	<b>63.89%</b>
<b>Suprafata constructii: terase acoperite, garaje</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>364.20</b>	<b>30.00 %</b>
<b>Suprafata circulatii: alei, trotuare, parcare</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>667.70</b>	<b>55.00 %</b>
<b>Spatii verzi neamenajate<sup>1</sup>/ amenajate<sup>2</sup></b>	<b>1900.00<sup>1</sup></b>	<b>100.00 %</b>	<b>182.10<sup>2</sup></b>	<b>15.00 %<sup>2</sup></b>

**Teren Nr.Cad: 67229 in suprafata de 1900mp, proprietate privata Zlavog Ioan din care se utilizeaza pentru UTR IS1a suprafata de 1636mp scoasa din circuitul forestier.**

Bilat Teritorial existent si propus	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
Unitati functionale				
Suprafata teren Nr.Cad: 67229	2500.00	100.00 %	2500.00	100.00 %
Suprafata de teren categorie paduri-extravilan	864.00	34.56 %	864.00	34.56 %
<b>Suprafata reglementata prin P.U.Z.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>1636.00</b>	<b>65.44%</b>
Suprafata de teren pentru amenajare circulatii	0.00	0.00%	57.40	3.51%
<b>Suprafata de teren ramasa dupa amenajare profil stradal</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>1578.60</b>	<b>96.49%</b>
<b>Suprafata constructii: terase acoperite, garaje</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>473.58</b>	<b>30.00 %*</b>
<b>Suprafata circulatii: alei, trotuare, parcare</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>868.23</b>	<b>55.00 %*</b>
<b>Spatii verzi neamenajate<sup>1</sup>/ amenajate<sup>2</sup></b>	<b>2500.00<sup>1</sup></b>	<b>100.00 %</b>	<b>236.79<sup>*2</sup></b>	<b>15.00 %<sup>*2</sup></b>

Nota:

1 - \* din suprafata de teren ramasa dupa amenajarea profilului stradal (1578.60mp)

### **Regimul de aliniere**

#### **Alinieri stradale:**

La Vest:

- min. 5.13m din zona edificabila pana in limita de proprietate pentru teren nr.cad: 67227 si min. 5.07m din zona edificabila pana in limita de proprietate pentru teren nr.cad: 67229
- min. 9.15m din zona edificabila pana in strada DC 15 si min. 12.00m pana in axul strazii DC15 (nr.cad: 68125) pentru teren nr.cad: 67227
- min. 9.16m din zona edificabila pana in strada DC 15 si min. 12.00m pana in axul strazii DC15 (nr.cad: 68125) pentru teren nr.cad: 67229,

#### **Alinieri laterale si posteriorare:**

La Nord:

- min. 8.05m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67227
- min. 7.62m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri nr.cad: 67229

La Est:

- min. 8.38m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67227,
- min. 9.23m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67229,

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

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

La Sud:

- min. 10.44m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67227,
- min. 10.68m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67229.

**UTR IS1b – Parcaje supraterrane si mobilier urban** – aferent terenurilor Nr.Cad: 67224 in suprafata de 1800mp si Nr.Cad: 67225 in suprafata de 1000mp.

- regim funcțional propus – Parcaje supraterrane si mobilier urban
- înălțime minimă = 0.00 m (de la C.T.A.)
- înălțime maximă = 0.00 m (de la C.T.A.)
- POT propus = 0.00%
- CUT propus = 0.00 mp ADC/mp teren

**Funcțiuni admise:**

- parcuri supraterrane
- mobilier urban
- spatii plantate si de recreere
- dotări, anexe si alte funcțiuni complementare funcțiunii propuse: împrejurimi, căi de acces auto si pietonale.

**Terenuri Nr.Cad: 67224 si Nr.Cad: 67225 in suprafata totala de 2800mp, proprietate privata Avataji Paul categorie extravilan.**

Bilat Teritorial existent si propus	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
Suprafata totala terenuri Nr.cad: 67225 si 67225	2800.00	100.00 %	2800.00	100.00 %
Suprafata teren Nr.Cad: 67224	1800.00	64.29 %	1800.00	64.29 %
Suprafata teren Nr.Cad: 67225	1000.00	35.71 %	1000.00	35.71 %
Suprafata de teren pentru realizare profil stradal	0.00	0.00 %	41.85	1.49 %
Suprafata de teren ramasa dupa realizare profil stradal	0.00	0.00%	2758.15	98.51%
Suprafata constructii: terase acoperite, garaje	0.00	0.00 %	0.00	0.00%*
Suprafata circulatii: alei, trotuare, parcare	0.00	0.00 %	1930.70	70.00 %*
Spatii verzi neamenajate <sup>1</sup> / amenajate <sup>2</sup>	2800.00 <sup>1</sup>	100.00 %	827.45 <sup>*2</sup>	30.00 % <sup>*2</sup>

Nota:

1 - \* din suprafata de teren ramasa dupa amenajarea profilului stradal (2758.15mp)

**Alinieri stradale:**

La Est:

- min. 3.22m din zona edificabila pana in limita de imprejurire in urma retragerii pentru amenajarea profilului stradal,
- min. 4.55m pana in limita juridica a proprietatii private,
- min. 6.67m pana in strada Aron Voda,
- min. 10.00m pana in axul strazii Aron Voda.

### Alinieri laterale si posteriorare:

La Nord:

- min. 0.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate privata

La Vst:

- min. 0.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate privata

La Sud:

- min. 0.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate privata

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apa potabilă și deversarea apelor uzate menajere se poate realiza prin proiecte tehnice de extindere a rețelelor publice de apă și canalizare. Alimentarea cu apa a imobilelor studiate se poate realiza prin intermediul rețelei publice de distribuție a apei existenta in Comuna Aroneanu, canalizarea apelor uzate menajere se poate realiza prin intermediul rețelei publice de canalizare existenta in 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 apa va avea minim Dn100mm si se vor monta hidranti supraterani Dn80 ce asigura minim 5l/s la maxim 120ml intre ei.

Dimensiunea rețelelor este functie de debitul de stingere +debitul de consum pentru apa 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 apa pentru consum menajer, nevoi tehnologice, de spalare, igienizare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 rețeaua 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:

$$Q_{nec.i} = 20 \text{ KW} = 17.200 \text{ Kcal/h}$$

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

$$Q_{nec.a.c.} = 15 \text{ kW} = 10.000 \text{ Kcal/h}$$

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 rețeaua 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 rețeaua electrica de medie tensiune aeriană prezenta pe strada Aron Voda până la fiecare 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:  $P_i = 10 \text{ KW}$ ,  $P_c = 6 \text{ KW}$ .

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**

In zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduuri chimice.

Principalele activitati antropice care pot afecta solul sunt reprezentate de depunerile intamplatoare de deseuri menajere.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile in vigoare.

**În cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 privind distantele dintre cladiri pentru asigurarea**

**insoririi fatadelor cladirilor** (conform art. 3 din ord. MS 119/2015), **amplasarea locurilor de parcare** (conform art. 4 alin. c) din ord. MS 119/2015) si a **platformelor gospodaresti** (conform art. 4 alin. a) din ord. MS 119/2015) **precum si cele privind colectarea si 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 parcela și doua puncte de colectare în zona functiunilor 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**

Amplasamentele studiate sunt pozitionate in vecinatatea lacului Aroneanu, la intersectia strazii Aron Voda cu DC15, strazi ce fac legatura cu satele componente ale comunei Aroneanu si cu municipiul Iasi.

Nu se întalnesc 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 si crearea unui profil stradal adecvat, fiind prioritara realizarea lor intr-un timp cat mai scurt.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zona 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 comerciale, sănătate și învățământ;
- 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 urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- Folosirea de materiale naturale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Proiectant general  
Arh. Terentiev Victor

Șef proiect/Întocmit,  
Arh. Lacatusu Ladislau

## VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERAL

#### 1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg 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 **“intocmire p.u.z., pentru introducerea teren in intravilan pentru construire spatii colective de cazare, spatii comerciale, birouri si functiuni mixte si complementare, parcuri subterane si supraterane.”** – beneficiari: Zlavog Ioan, Stan Gheorghita, Stan Ana-Maria si Avataji Paul 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 – de terenuri Nr.Cad: 67223; 67222, la Est – de strada Aron Voda si terenuri Nr.Cad: 68855, 68166, 67228, 67226, la Sud – de terenuri Nr.Cad: 67226, 68855, la Vest – de DC 15 Nr.Cad: 68125 si teren Nr.Cad: 67223.

### 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 extravilan 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.

Execuția lucrărilor de construire ale imobilelor studiate prin PUZ va fi implementată după stabilizarea (sistematizarea incintei) zonei conform recomandărilor din studiul geotehnic, prin realizarea de structuri de sprijin pe piloni 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 existentă în 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 pre-colectarea 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 experiență țărilor avansate.

### **2.3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Asigurarea echipării tehnice – edilitare în localitate se va face conform articolului 12 din R.L.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (a se vedea art. 15 și Anexa nr. 2 din R.L.U.).

Execuția lucrărilor de construire ale imobilului studiat prin PUZ va fi implementată după stabilizarea (sistemizarea incintei) zonei conform recomandărilor din studiul geotehnic, prin realizarea de structuri de sprijin pe piloți forati din beton armat dimensionate în urma unor calcule conform NP124-2010.

Din observațiile din teren rezulta 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 acestuia 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 strabatut de mai multe ravene,

Se recomandă realizarea unei sistematizări pe verticală cu rolul de a capta și direcționa alepe pluviale prin santuri și rigole dimensionate corect pentru a putea prelua în siguranță alepe 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 piloți 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 atât în plan orizontal cât și în plan vertical.

În situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat (minim 20 cm) înainte de turnarea betonului de egalizare.

Conductele purtătoare de apă se vor poza în canivouri pentru a facilita accesul la acestea în caz de defectiuni.

La execuția umpluturilor perimetrare sau dintre fundații se va realiza compactarea acestora până la un grad de compactare de minim 98%.

Evitarea umezirii terenurilor din zona fundațiilor, în timpul exploatarea acestora, prin luarea de măsuri privind sistematizarea verticală și îndepărtarea rapidă a apelor din precipitații de pe acoperișul clădirii, prevăzându-se burlane și jgheaburi pentru scurgerea apei și prin realizarea de trotuare și rigole perimetrare construcției cu lățime minimă de 1.00m și rosturi impermeabilizate cu mastic bituminos; apa colectată se va dirija la o distanță de minim 3.00m față de fundațiile clădirii.

Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puturi, instalații de pompare); săpăturile generale vor fi prevăzute cu rigole perimetrare pentru a putea realiza epuizamente directe.

Proiectul geotehnic va fi solicitat pe santier la atingerea cotei de fundare și în orice altă situație neprevăzută în care se constată 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: Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si 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, țigeti 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 fata 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 aliniate 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 dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.00 m pe laturile dordice a terenurilor studiate și min. 7.00m respectiv 8.00m pe laturile sudice.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6.00 m pentru terenul nr.cad: 67227 și min 6.70m pentru teren nr.cad: 67229.

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 vor menține actualele parcele conform plansei U2 Reglementar urbanistice-zonificare.

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.

Necesar spații verzi: calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza D.T.A.C., respectând prevederile H.G. 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, dar nu mai puțin față de cele existente în bilanțul teritorial.

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la faza D.T.A.C., respectând prevederile legale conform H.G. 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, în funcție de rezolvarea funcțională adoptată.

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 egală cu retragerea construcției de la aliniamentul frontal, împrejmuirea dintre proprietăți va avea aceeași structură și tratare plastică precum cea dinspre spațiul public.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchetă, 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**

Amplasamentele studiate ce fac obiectul P.U.Z.-ului, în suprafața totală de 7200 mp va fi definit de două Unități Teritoriale de Referință ce vor putea avea următoarele reglementări: UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare și UTR IS1B – Parcaje supraterane și mobilier urban.

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 IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare** – aferent terenurilor Nr.Cad: 67227 în suprafața de 1900mp din care se reglementează suprafața de 1214mp ce nu aparține circuitului forestier și Nr.Cad: 67229 în suprafața de 2500mp din care se reglementează suprafața de 1636 mp ce nu aparține circuitului forestier.

**UTR IS1b – Parcaje supraterane și mobilier urban** – aferent terenurilor Nr.Cad: 67224 în suprafața de 1800mp și Nr.Cad: 67225 în suprafața de 1000mp.

#### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare**

- Imobil cu spații colective de cazare cu funcțiuni mixte și complementare la nivelurile demisol și parter.

“Teremenul de spații colective de cazare este definit în proiectul propus precum un sistem de unități destinate cazării temporare a mai multor persoane, grupuri sau societăți. Aceste unități de cazare nu aparțin aceluiași proprietar/ persoane fizice sau juridice, ci pot avea mai mulți proprietari și sunt administrate de fiecare în parte, diferentiindu-se de spațiile de cazare clasice precum hoteluri, unde toate spațiile de cazare sunt administrate de un singur proprietar/ societate.”

- clădiri cu funcțiuni de cazare (clădiri cu spații de cazare, hoteluri, moteluri, pensiuni),
- spații cu alimentație publică aferente funcțiunii de cazare (restaurant, cafenea, etc.)
- spații comerciale aferente funcțiunii de cazare
- birouri, sedii de firmă aferente funcțiunii de cazare
- 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 amenajate la nivelul terenului cât și în demisolul/parterul

imobilelor propuse,

- dotări, anexe și alte funcțiuni complementare funcțiilor propuse: împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate ;
- utilități și amenajări aferente funcțiilor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.

#### **UTR IS1b – Parcaje supraterane și mobilier urban**

- parcuri supraterane
- mobilier urban
- spații plantate și de recreere
- dotări, anexe și alte funcțiuni complementare funcțiilor propuse: împrejurimi, căi de acces auto și pietonale.

### **ART. 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

#### **UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare**

- 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 constructibilitate 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 funcțiilor admise prin prezentul PUZ, fără a se afecta coerența volumetrică și stilistică a fondului construit existent.

#### **UTR IS1b – Parcaje supraterane și mobilier urban**

- nu este cazul

### **ART. 3 – INTERDICȚII DE UTILIZARE**

#### **UTR IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementare**

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 refoșabile;
- platforme de precolectare 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.

## **UTR IS1b – Parcaje supraterane si mobilier urban**

- nu este cazul

## **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 indentificate in plansa de reglementari urbanistice.

- **Concluzii si recomandari conform Studiului Geotehnic**

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locala asigurata in conditiile respectarii recomandarilor din Avizul Geotehnic Preliminar

Avand in vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi despre inundabilitate.

Terenul de fundare are caracter mediu, fiind alcatuit dintr-un strat de argila nisipoasa, de culoare galbena, plastic vartoasa.

In conformitate cu prevederile din indicatorul Ts-1981, pamanturile in care se vor efectua sapaturi se incadreaza astfel:

- Sol vegetal, pozitia 9 din Ts, sapatura manuala „teren mijlociu”, sapatura mecanica „teren categoria I”;
- Umplutura, pozitia 43 din Ts, sapatura manuala „teren foarte tare”, sapatura mecanica „teren categoria I”;
- Argila nisipoasa, pozitia 5 din Ts, sapatura manuala „teren foarte tare”, sapatura mecanica „teren categoria II”
- Argila prafosa, pozitia 21 din Ts, sapatura manuala „teren mijlocui”, sapatura mecanica „teren categoria II”

La proiectare, executie precum si le toata durata exploatarii se vor respecta prevederile din normativele si STAS-urile in vigoare si in mod deosebit cele din NP125-2021, C56-85, C169-88, ST016-97, C29-77 completat cu C29-85, P130-99, PN112/2015, P100/1-13, STAS 2745-90, STAS 9850-89, STAS 6054-77, STAS 3300/1-85, STAS 3300/2-85, EUROCOD 7 anexa nationala SR EN 1997-1:2004/NB:2008, EUROCOD 7 anexa nationala SR EN 1997-2:2007/NB:2009.

De asemeni se vor respecta prevederile din normele de protectia muncii in vigoare si in mod deosebil cele din „Regulamentul privindprotectia si igiena muncii in constructii” aprobat de MLPAT cu ord. 9/N/15 martie 1993.

Aceasta enumerare fiind limitativa, ea se va completa cu masurile impuse de specificul conditiilor locale precum si de noile reglementari aparute intre timp.

Daca se constata neconcordante intre situatia din teren si cea din Avizul Geotenic Preliminar se vor recolta probe de pamant si se vor efectua analize necesare in cadrul laboratorului santierului sau in cadrul altui laborator autorizat. Pe baza acestor rezultate de vor stabili masurile specifice necesare noilor conditii din teren.

Studiul geotehnic a fost intocmit pentru faza PUZ. La fazele urmatoare de proiectare, este obligatoriu a se completa prezentul studiu cu prospectiuni de teren in amplasamentul constructiilor pana la fundamentul tehnic (marna), cu analizele de laborator aferente. Pe baza datelor noi obtinute se vor putea detalia conditiile de realizare a infrastructurii constructiilor in discutie.

Avand in vedere prevederile din normativul NP 074/2022 fig.1 rezulta ca nu este necesara verificarea documentatiei geotehnice la cerinta Af.

Pe parcursul executiei este necesar a se realiza, pe baza de contracte de asistenta tehnica, monitorizarea geotehnica a executiei in conformitate cu prevederile pct. 2.5.1 din normativul NP

074/2022, prin care sa se adapteze, daca este necesar, detaliile de executie in functie de conditiile geotehnice intalnite si de comportarea lucrarilor in faza de constructie.

**Recomandari pentru captare si dirijare ape pluviale:**

Având în vedere că amplasamentul lucrărilor de construire este străbătut de mai multe ravene (3 ravene), pentru realizarea unei sistematizări în scopul captării și dirijării apelor din zona amplasamentului, acestea se vor amenaja corespunzător. Astfel, pentru stoparea evoluția ravenelor existente și pentru sistematizarea verticală, se vor realiza următoarele lucrări:

4. Realizarea unor lucrări de săpături cu trepte de înfrățire, în taluzele ravenelor și nivelarea și compactarea fundului acestora. După realizarea acestor lucrări, pe fundul ravenelor se va monta un tub din beton Ø1000mm care va capta apele pluviale din zona acestora. Tubul va descărca apa pluvială preluată în rigola din zona drumului, prin amenajarea unei camere de cădere/liniștire, care va descărca mai departe în podețul existent pe amplasament.

5. Realizarea unor lucrări de umpluturi compactate (din pământ coeziv argilos) în straturi elementare ale celor 3 ravene, peste tubul din beton, până la cota terenului natural din zonă. Umiditatea pământului pus în operă va fi cât mai aproape de umiditatea optimă de compactare, admitându-se variații de ±2 %.

6. Amenajarea zonei de intrare a apelor pluviale în tubul de beton, în vederea protejării secțiunii de intrare împotriva eroziunii și surpării, prin realizarea unui pereu din beton, atât pe taluzele adiacente cât și pe zona de intrare a apei în tub.

**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.

**5.2** Limita edificabilului poate fi depasita de amenajari exterioare precum: platforma gospodareasca, amenajari pentru agrement, echipamente de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu). Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile doar in baza unui acord cu vecinii direct afectati si respectand reglementarile in puse de OMS 119/ 2014.

**Alinieri stradale**

**UTR IS1a:**

La Vest:

- min. 5.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate pentru teren nr.cad: 67227 si nr.cad: 67229

- min. 8.73m din zona edificabila pana in strada DC 15 si min. 12.23m pana in axul strazii DC15 (nr.cad: 68125) pentru teren nr.cad: 67227

- min. 8.50m din zona edificabila pana in strada DC 15 si min. 12.00m pana in axul strazii DC15 (nr.cad: 68125) pentru teren nr.cad: 67229,

**UTR IS1b:**

La Est:

- min. 3.00 m din zona edificabila pana in limita de imprejmuire in urma retragerii pentru amenajarea profilului stradal,

- min. 4.58m pana in limita juridica a proprietatii private,
- min. 5.00m pana in strada Aron Voda,
- min. 8.50m pana in axul strazii Aron Voda.

#### **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 3.00 m fata de limita terenului propus a fi trecut in intravilan;

**6.3.** Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m fata de limita terenului propus a fi trecut in intravilan;

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

#### **Alinieri laterale si posteriorare:**

##### **UTR IS1a:**

La Nord:

- min. 8.05m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67227
- min. 7.62m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri nr.cad: 67229

La Est:

- min. 8.38.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67227,
- min. 9.20m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67229,

La Sud:

- min. 10.44m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67227,
- min. 10.55m din zona edificabila pana in limita de proprietate si min. 3.00m pana in terenul de categorie paduri, pentru teren nr.cad: 67229.

##### **UTR IS1b:**

La Nord:

- min. 0.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate privata

La Vst:

- min. 0.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate privata

La Sud:

- min. 0.00 m din zona edificabila pana in limita de proprietate privata

#### **ART. 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**7.1.** Se va propune lărgirea străzilor existente pentru a se asigura profile de drumuri corespunzatoare. 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 IS1a si IS1b, 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 atât pentru Strada Aron Voda cât și pentru DC15 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) și DC15 (nr.cad: 68125).
- Accesul carosabil din drumul public, și cel privat către spațiul de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea minimă 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.

**7.3** Circulația pietonală dintre parcelele nr.cad: 67224, 67225 cu parcelele nr.cad: 67227 și 67229 se asigură prin intermediul trotuarului pietonal propus adiacent căii de circulație.

#### **ART. 8 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- 8.1.** Locurile de parcare vor fi amenajate suprateran sau în interiorul clădirilor conform HG525/1996 pe parcelele identificate cu nr.cad: 67227, 67339 și la o distanță de maxim 400metri liniari pe parcelele identificate cu nr.cad: 67224, 67225 sau pe alte parcele învecinate, numărul locurilor de parcare fiind detaliat la etapa DTAC.
- 8.2.** Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor, sau în spațiile de parcare comune special amenajate. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- 8.3.** Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.
- 8.4.** 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 IS1a – Spații colective de cazare, spații comerciale, birouri, funcțiuni mixte și complementa:**

- Regim de înălțime max. propus – S/D+P+5E
- înălțime minimă = 6.00 m de la CTN
- înălțime maximă= 30.00 m de la CTN

##### **UTR IS1b – Parcaje supraterane și mobilier urban:**

- înălțime minimă = 0.00 m (de la C.T.A.)
- înălțime maximă = 0.00 m (de la C.T.A.)

#### **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 eventualelor pereți despărțitori.

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

#### **ART. 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- **Alimentare cu apă**

Zona studiată dispune de rețea centralizată de alimentare cu apă potabilă PEHD cu acoperire protectivă de PP, PE100, PN10, De110mm în curs de extindere, la strada administrată de către societatea S.C. Apavital S.A existentă în străzile DC 15 și Aron Voda, din sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iasi.

- **Canalizare**

Zona studiată dispune în prezent de rețea centralizată de canalizare a apelor uzate PP multistrat corugat, SN8, DN250, în curs de extindere, administrată de către societatea S.C. Apavital S.A, racordarea imobilelor (ape uzate menajere) poate fi realizată în sistemul de canalizare al comunei Aroneanu.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Există rețele de alimentare cu energie electrică lângă amplasament administrată de către societatea S.C. Delgaz Grid S.A. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate și va fi redimensionată pentru a deservi necesarul de energie electrică pentru viitorii consumatori din întreaga zonă aferentă lacului Aroneanu în proces de dezvoltare.

- **Telefonie**

În apropierea amplasamentului există rețea de telecomunicații (telefonie, internet, cablu Tv) administrată de către S.C. ORANGE S.A.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Zona studiată nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale, urmează să se înainteze proiecte pentru extinderea rețelei.

**11.1.** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente în zonă 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 firdes de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

**11.4.** Alimentarea cu apă se va realiza din sistemul public de alimentare cu apă 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 inierbate 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 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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. IS1a - P.O.T.** maxim propus = **30%**

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

- **U.T.R. IS1b – P.O.T.** maxim propus = **0.00%**

**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. IS1a C.U.T.** maxim propus = **2.10** mp ADC/mp teren
- **U.T.R. IS1b C.U.T.** maxim propus = **0.00** mp ADC/mp teren

**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. Lacatusu Ladislau