



**Municipiul Iași
Consiliul Local**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic pentru zona construita protejata Iasi, strada Toma Cozma nr. 3, identificare cadastrala 152321, elaborat pentru mansardare corp D - Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” Iasi

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința ordinară în data de 31.08.2022;

Având în vedere Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 101071/25.08.2022 inițiat de Primarul Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 371/29.08.2022 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 58/29.08.2022 întocmit de Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 99314/23.08.2022, întocmit de Direcția Arhitectura și Urbanism;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 99315/23.08.2022, întocmit de Direcția Arhitectura și Urbanism;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1075 din 14.05.2021 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere solicitarea nr. 28328/08.03.2022 depusa de Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” Iași;

Având în vedere adresa nr. 102327/30.08.2022 întocmită de Direcția Arhitectura și Urbanism;

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

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 1334/28.02.2022;

Având în vedere avizul Arhitectului Șef nr. 296/11.07.2022;

1 / 3 la H.C.L. nr. 350 din 31 august 2022



Având în vedere avizele și acordurile obținute de la instituțiile abilitate: 365/2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Iași, 20852/2022 emis de Comisia Municipală de Circulație, 359516/2022 emis de Biroul Rutier, 2745013/2022 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență Iași, 40/2022 emis de Direcția de Sănătate Publică Iași, 2053/2022 emis de Serviciul GIS Cadastru, 3024/509/26/2022 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, 113/U/2022 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Iași, 28734/2022 emis de Comisia pentru urmărirea stabilității versanților alunecatori, 51/2022 emis de Consiliul Județean Iași;

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

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

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

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

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

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

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 25/14.01.2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ – teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;

Având în vedere prevederile art. 129 și art. 196 alin. (1) lit. a, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 61 din 30 aprilie 2020, privind completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă Planul urbanistic pentru zona construită protejată Iași, strada Toma Cozma nr. 3, identificare cadastrală 152321, elaborat pentru mansardare corp D - Universitatea



„Alexandru Ioan Cuza” Iasi.

(2) Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 11247,00mp.

(3) INDICATORI URBANISTICI:

• H max = la cornisa de 16,00 m măsurată de la cota terenului amenajat, numărul de niveluri propuse D+P+1E+M;

• POT max = 25 %;

• CUT max = 0.85 mp.ADC/mp.teren;

• Spații verzi minim = 8.4%.

(4) Plansa de reglementări urbanistice U.2 și regulamentul local de urbanism sunt anexa și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) La faza DTAC, se va solicita prin certificatul de urbanism și avizul Autorității Aeronautice Civile inclusiv pentru organizarea de șantier, avizul de la Biroul Rutier, avizul Direcției Județene pentru Cultură Iași, avizul Comisiei pentru urmărirea stabilității versanților alunecători, conform prevederilor impuse prin acestea la faza PUZ.

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

Art.3 Extinderile, modernizarile și devierile rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției de bază, acolo unde este cazul, se vor executa anterior începerii lucrărilor autorizate pentru construire, pe cheltuielile beneficiarului.

Art.4 Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată către: Instituția Prefectului Județului Iași; Primarul Municipiului Iași, Direcția Arhitectură și Urbanism; Consiliul Județean Iași, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași; Serviciul GIS Cadastru, solicitant.

Art.5 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată întotdeauna cu respectarea cadrului legal incident de către Direcția Arhitectură și Urbanism.

Art.6 Aducerea la cunoștință publică a prezentei hotărâri va fi asigurată de către Centrul de Informații pentru Cetățeni.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Tudor Dornean

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General, Denisa Liliana Ionașcu

Nr. 350 din 31 august 2022

Total consilieri locali	27
Prezenți	21*
Pentru	16
Împotrivă	0
Abțineri	0

Domnii consilieri locali **Iulian Husanu, Elvira Rotundu, Costel-Marian Dalban, Daniel Juravle și Alin-Marius Andries nu participă la dezbateri și la vot.*

3 / 3 la H.C.L. nr. 350 din 31 august 2022



SECRETAR GENERAL

CU ORIGINALUL

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

350/31.08.2022



**P.U.Z. – Mansardare Corp D al Universității
“Al. I. Cuza” Iași, cu refacere acoperiș
pe dimensiunile existente,
strada Toma Cozma, nr. 3, mun. Iași, jud. Iași**

Proiect nr. 320/2021

Beneficiar: Universitatea “Al. I. CUZA” Iași

Proiectant: S.C. ARC DESIGN S.R.L.

Faza P.U.Z.

Exemplar 1



— mai 2022 —

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.
350/31.08.2022



ELABORATORI

Șef proiect



arh. Corneliu Ciobănașu

Proiectant specialitate

arh. Filip Ciobănașu

arh. Nicoleta Caba-Gheorghiu

Proiectant instalații

ing. Daniel Geanopol

Ridicare topografică

ing. Dana Hurjui

Studiu geotehnic și de stabilitate ing. Alin Alexandru





MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

1. Introducere:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului: **P.U.Z. – Mansardare Corp D al Universității “Al. I. Cuza” Iași, cu refacere acoperiș pe dimensiunile existente, strada Toma Cozma, nr. 3, mun. Iași, jud. Iași**
- beneficiar: **UNIVERSITATEA “AL. I. CUZA” IAȘI**
- proiectant general: **S.C. ARC DESIGN S.R.L.**
- data elaborării: **2021**

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată. Obiectul P.U.Z.-ului constă în propuneri de organizare funcțională, estetică și tehnică a zonei și reglementarea indicilor teritoriali, urmărindu-se relaționarea coerentă cu clădirea monument istoric – Fosta Școală Pedagogică, azi corpul D al Universității “Al. I. Cuza”, cod LMI IS-II-m-B-03826, dar și cu zonele învecinate.

Se propune o zonă de dezvoltare pe strada Toma Cozma, nr. 3, mun. Iași, jud. Iași, configurarea ansamblului compozițional în zona studiată, în vederea extinderii capacității de învățământ și a dotărilor conexe prin amenajarea și compartimentarea spațiilor din podurile existente. Prin intervenția propusă, nu se va modifica forma și înălțimea șarpantelor existente – coamă, cornișă, tip acoperiș.

Prevederile programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

PUG-ul mun. Iași, aprobat prin H.C.L.163/1999, stabilește destinația zonei studiate CB7 – zonă care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, situate în afara zonei centrale – alte unități dispersate existente.

1.3 Surse documentare:

La baza documentației au stat următoarele studii și proiecte:

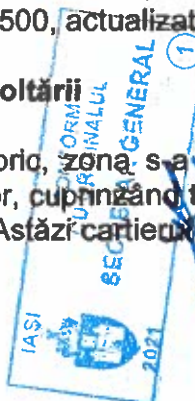
- Planul Urbanistic General al municipiului Iași
- Studiu geotehnic și de stabilitate;
- Plan topografic, sc. 1:500, actualizat 2021.



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei:

Din punct de vedere istoric, zona s-a dezvoltat urbanistic începând din secolul al XVIII-lea, în Muntenimea Iașilor, cuprinzând trei părți: Muntenimea de Jos, Muntenimea de Mijloc și Muntenimea de Sus. Astăzi cartierul Copou are ca ax principal Bulevardul Carol I.



350/31.08.2022

Fondul construit al zonei studiate are un aspect eclectic datorat prezentei clădirilor din epoci diferite, din secolele XIX și XX și cu funcțiuni diferite. Funcțiunea dominantă a zonei este cea a clădirilor de învățământ, instituții publice și, mai apoi, locuințe colective mici și medii și locuințe individuale.

Au fost conservate și restaurate o serie de monumente, în special cele aflate în proprietate publică.

Pe amplasamentul studiat prin acest PUZ și care face obiectul lucrării se află clădirea monument istoric înscrisă în LMI la numărul 971 – Fosta Școală Pedagogică, azi corpul de la Universității "Al. I. Cuza", cod LMI IS-II-m-B-03826, edificată la sfârșitul secolului al XIX-lea, în stil eclectic.

De asemenea, situl se află în zona de protecție a următoarelor monumente:

- Universitatea Al. I. Cuza, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 923, având codul IS-II-m-B-03783, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 11 – distanța față de amplasamentul studiat - 53,5 mp;
- Casa Logofătului Nicolae Canta, azi Restaurant "Casa Universitarilor", clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 922, având codul IS-II-m-B-03782, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 9 – distanța față de amplasamentul studiat - 35,0 mp;
- Casa C. B. Pencescu, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 921, având codul IS-II-m-B-03781, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 7 – distanța față de amplasamentul studiat - 34,3 mp;
- Casa Dimitrie Ghika, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 917, având codul IS-II-m-B-03779, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 3 – distanța față de amplasamentul studiat - 86,8 mp;
- Colegiul Național C. Negruzzi, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 972, având codul IS-II-m-B-03872, amplasată pe str. Toma Cozma, nr. 4 – distanța față de amplasamentul studiat - 112,5 mp;

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul studiat se află în partea de nord a intravilanului municipiului Iași, în Cartierul Copou, aliniat la strada Toma Cozma.

Amplasamentul face parte din zona CB7 – zonă care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, situate în afara zonei centrale – alte unități dispersate existente, noul spital încadrându-se în această categorie. Conform P.U.G. Iași, aprobat prin H.C.L.163/1999, pentru această zonă este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Terenul se învecinează cu:

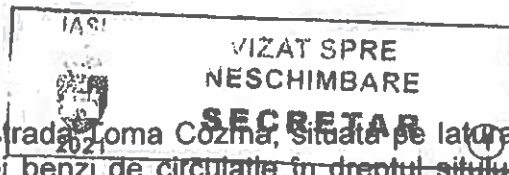
- nord: strada Toma Cozma – stradă cu sens dublu și trei benzi de circulație în total în dreptul sitului studiat;
- la est: nr. cadastral 134679 – Casa Universitarilor, cod LMI IS-II-m-B-03782, nr. cadastral 153287 și nr. cadastral 153289 – construcții din incinta Cercului Militar;
- la sud: strada Petru Caraiman, stradă cu sens dublu, cu două benzi de circulație și locuințe colective S+P+6E;

la vest: alee acces.

Relaționarea zonei cu localitatea:

Accesul pietonal și rutier în zonă se face din strada Toma Cozma, situată pe latura de nord a terenului, stradă cu sens dublu și cu trei benzi de circulație în dreptul sitului studiat.

Cooperarea în domeniul edilitar – zona și clădirea este complet echipată edilitar.



350/31.08.2020

Deservirea cu instituții de interes general este asigurată datorită poziționării totului în zona centrală a municipiului Iași.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

Amplasamentul prezintă o diferență de nivel pe nord - sud, cu zona cea mai înaltă în colțul de nord-est al proprietății. Terenul va fi sistematizat vertical, astfel încât să nu fie inundabil în timpul viiturilor.

2.3.2. Rețeaua hidrografică:

Din punct de vedere hidrografic, localitatea Iași este străbătută de râul Bahlui, care face parte din marele bazin hidrografic al Prutului. Densitatea rețelei hidrografice este de 0,43km/km².

Localitatea Iași este străbătută de o rețea hidrografică cu debit permanent chiar și în perioadele secetoase. Principalul râu este Bahlui, care în intravilan primește un afluent de dreapta (pârâul Nicolina) și trei afluenți de stânga (pârâurile Rediu, Cacăina, Cîric).

Tipul de regim hidric este unul specific de podiș și câmpie, cu ape mari de scurtă durată, ape mari de primăvară și viituri de vară. Alimentarea este pluvio-nivală și pluvială moderată.

Lucrările de investigare geotehnică, efectuate pe amplasamentul la care face referire documentația de față, au evidențiat prezența apei în foraje la cota -12,20m în forajul F01 respectiv -11,90m în forajul F02. Cotele sunt raportate la cota terenului natural (CTN).

Caracterul stratului acvifer se consideră a fi liber.

2.3.3. Clima:

Zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z. se încadrează într-un climat de tip temperat continental pronunțat, integrându-se în mod organic ansamblului condițiilor naturale ale Podișului Moldovei.

În timpul verii predomină timpul secetos, cu temperaturi ridicate, a căror valoare maximă a fost de 40°C. Iarna, zona este acoperită de mase de aer venite din nord-est și nord, fiind adesea expuse viscolului. Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt destul de ridicate, izoterma de 9,4°C străbătând zona.

Cantitatea totală de precipitații oscilează în funcție de anotimp: 35-40% din totalul precipitațiilor cad vara, 23-30% primăvara, 17-23% toamna și 10-17% iarna.

Sub aspectul micro-climatului, nivelul precipitațiilor este de 514,8 mm/an cu fenomene naturale, chiciură, polei, zăpadă abundentă, zona având adâncimea de îngheț de 0,90 m. Direcția vântului dominant este NV-SE, perimetrul se încadrează în sectorul microclimatic industrial-feroviar (microclimatul de albie majoră a Bahluiului și a afluenților lui).

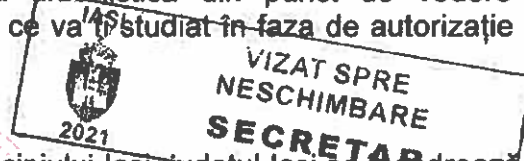
Acțiunea zapezii pe sol: $s_{0,k} = 2.5 \text{ kN/m}^2$ (conform indicativ CR 1-1-3-2012)

Presiunea vântului: $q_{ref} = 0.7 \text{ kPa}$ (conform indicativ CR 1-1-4-2012)

Aceste aspecte vor influența organizarea urbanistică din punct de vedere al organizării funcțiunilor, a raportului de plin și gol, ce va fi studiat în faza de autorizare de construire.

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din punct de vedere geologic, teritoriul Municipiului Iași, județul Iași se încadrează în partea central-estică a Platformei Moldovenești, unitate cu aspect tipic de platformă, aparținând Platformei Est-Europene. În alcătuirea ei se disting cele două elemente structurale specifice: unul inferior, cutat, ce constituie soclul, care corespunde etapei în care spațiul Platformei Moldovenești a evoluat ca arie labilă, și altul superior, cuvertura, corespunzând etapei în care acest spațiu a evoluat ca domeniu stabilizat (L. Ionesi, 1994).



350/31.08.2020

Formațiunile întâlnite în zonă aparțin Sarmațianului și Cuaternarului. Sarmațianul reprezintă fundamentul zonei și este reprezentat de o argilă marnoasă vântată-cenușie ce se întâlnește de la o adâncime, de obicei, mai mare de 10,0 m. Cuaternarul este reprezentat printr-un depozit loessoid (zona de platou), respectiv un deluviu de pantă argilos prăfos (zona de coastă).

În scopul stabilirii condițiilor de teren, cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, în baza prevederilor STAS 1242/4, SR-EN 1997-2/2008, NP 074/2014 s-au efectuat lucrări de teren după cum urmează:

- 2 foraje mecanizate de 6" F01-F02 până la adâncimea de 20.00m.

Forajele au fost executate de către S.C. PROCONRIM S.R.L.

Din cuprinsul sondajelor s-au prelevat probe tulburate și netulburate pe baza cărora în laboratorul de încercări în construcții gradul II al S.C. PROCONRIM S.R.L. (autorizație numărul 3288/12.09.2017), s-au determinat, pentru terenul din amplasament, următoarele:

- caracteristicile fizice ale pământului pentru probele tulburate;
- caracteristicile fizice și mecanice ale pământului pentru probele netulburate.

Coloana litologică observată pe teren la realizarea forajelor este prezentată în Fișele de Foraj din cadrul Studiului Geotehnic și de Stabilitate, împreună cu cotele de la care s-au prelevat probe tulburate și netulburate.

În baza observațiilor și cercetărilor efectuate, pe amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, se evidențiază următoarea configurație neuniformă a succesiunii litologice:

- pentru sondajul F01 - 20.00m (nivelul de referință al cotelor și adâncimea forajului s-au raportat la C.T.N. de la gura forajului):

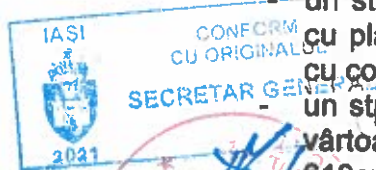
- un strat de sol vegetal cu grosimea de aproximativ 50cm;
- un strat de argilă prăfoasă cafenie-verzuie loessoidă, PSU, cu filme de nisip cu plasticitate mijlocie, plastic vârtoasă spre tare, umedă spre foarte umedă, cu compresibilitate mare cu grosimea de aproximativ 1200cm;
- un strat de argilă cafenie cu filme de nisip, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, umedă, cu compresibilitate mare spre medie cu grosimea de circa 610cm;
- un strat de argilă cu aspect mărnos, cu filme de nisip cenușiu, cu plasticitate mare spre foarte mare, plastic vârtoasă spre tare, foarte umedă, cu compresibilitate redusă cu grosimea de circa 140cm.

- pentru sondajul F02 - 20.00m (nivelul de referință al cotelor și adâncimea forajului s-au raportat la C.T.N. de la gura forajului):

- un strat de umplutură din agrilă prăfoasă cu resturi de cărămidă cu grosimea de aproximativ 150cm;
- un strat de argilă prăfoasă cafenie-verzuie loessoidă, PSU, cu filme de nisip cu plasticitate mijlocie, plastic vârtoasă spre tare, umedă spre foarte umedă, cu compresibilitate mare cu grosimea de aproximativ 1090cm;
- un strat de argilă cafenie cu filme de nisip, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, umedă, cu compresibilitate mare spre medie cu grosimea de circa 610cm;
- un strat de argilă cu aspect mărnos, cu filme de nisip cenușiu, cu plasticitate mare spre foarte mare, plastic vârtoasă spre tare, foarte umedă, cu compresibilitate redusă cu grosimea de circa 150cm.

2.3.5. Riscuri naturale:

Conform Normativului P100/1-2013, valoarea de vârf a accelerației pentru componenta orizontală a mișcării terenului, pentru amplasamente situate în municipiul Iași, este 0,25 g iar pentru componenta verticală se evaluează ca fiind 0,7a_h.



VIZAT SPRE
NESCHIMBARE
SECRETAR

350/31.08.2022

Conform legii 575/2001 privind "Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a, zone de risc natural", arealul amplasamentului se încadrează, din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme de eroziune, vâlvuri sau alte elemente specifice ce ar putea conduce la fenomene de instabilitate.

Amplasamentul se încadrează în zona de risc: Zona 7.1 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Din punct de vedere al riscului la inundații, amplasamentul aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi între 100-150mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a deversării de râuri.

Urmând metodologia descrisă în Normativul NP 074/2014, punctajul total atribuit celor cinci factori este 12 puncte. Astfel, cu acest punctaj, riscul geotehnic este moderat, iar categoria geotehnică este 2.

2.4 Circulația:

Accesul pietonal și rutier în zonă se face din strada Toma Cozma, situată pe latura de nord a terenului, stradă cu sens dublu și cu trei benzi de circulație în dreptul sitului studiat. Acesta se află în stare bună, cu strat de uzură asfaltic.

Zona este foarte bine deservită de transport public în comun. De asemenea, pe Bulevardul Carol I sunt prevăzute benzi pentru circulația blândă.

2.5 Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

PUG-ul mun. Iași stabilește destinația amplasamentului studiat zona CB7 – zonă care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, situate în afara zonei centrale – alte unități dispersate existente. Conform P.U.G. Iași, aprobat prin H.C.L.163/1999, pentru această zonă este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Pe parcelele cu care se învecinează lotul studiat sunt edificate instituții publice și locuințe colective mici și mijlocii.

Pe situl studiat se află două construcții, dintre care una este fosta Școală Pedagogică, edificată în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, realizată în stil eclectic. Cea de-a doua construcție este o clădire anexă, realizată în a doua jumătate a secolului al XX-lea.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona studiată și vecinătățile sunt compatibile funcțional, nefiind identificate conflicte între funcțiuni.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Loturile din zona studiată sunt majoritar construite, cu o ocupare a terenului variind între 30% și 90%.

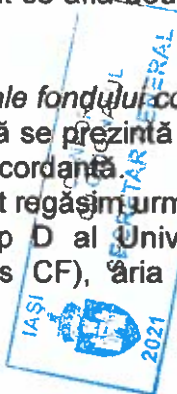
Pe amplasamentul studiat se află două construcții, iar gradul de ocupare al terenului este de 20,47%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile din zona studiată se prezintă într-o stare medie sau bună, însă pot fi notate câteva anexe care fac notă discordantă.

Pe amplasamentul studiat regăsim următoarele construcții:

- construcția C1 – corp D al Universității "Al. I. Cuza", având aria construită 2.220,0mp (conf. extras CF), aria desfășurată 6.246,0mp (conf. extras CF) și



370/31.08.2022

regimul de înălțime D+P+E+M (conf. extras CF), în realitate ~~D+P+2E+M~~, stare medie;

- construcția C2 – construcție anexă, având aria construită și desfășurată de 82,0 mp (conf. extras CF) și regimul de înălțime parter(conf. extras CF), în realitate parter și etaj, stare bună.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Prin poziția sa, amplasamentul beneficiază de dotări complete: magazine alimentare, dotări sportive, unități de învățământ, dotări de sănătate publică, unități de cultură.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Pe amplasament și în zonă vegetația este dezvoltată spontan, neorganizată. Spații verzi amenajate se regăsesc în Parcul Titu Maiorescu, Piața Universității, Parcul Copou.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform legii 575/2001 privind "Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural", arealul amplasamentului se încadrează, din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme de eroziune, vâlurii sau alte elemente specifice ce ar putea conduce la fenomene de instabilitate.

Amplasamentul se încadrează în zona de risc: Zona 71 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Din punct de vedere al riscului la inundații, amplasamentul aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi între 100-150mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a deversării de râuri.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Drumurile învecinate generează o poluare ușoară fonică și cu particule a aerului din cauza traficului.

Trama stradală care deservește amplasamentul studiat, dar și în general centrul Iașului, nu mai are resurse de teren pentru a-și mări gabaritul prin lărgirea amprizei. Drept urmare, trebuie identificate noi tipuri de transport, în comun sau individual, care să permită creșterea numărului utilizatorilor, dar care să necesite mai puțin spațiu pentru rulare și staționare și care să fie prietenoase cu mediul înconjurător.

2.6 Echipare edilitară:

A. Alimentarea cu apă:

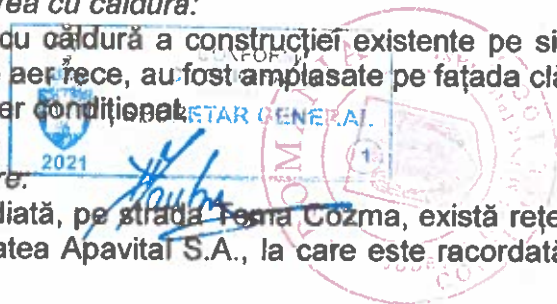
În zona studiată există rețea de alimentare cu apă, aflată în proprietatea Apavital S.A., iar clădirea corpului D al Universității "Al. I. Cuza", aflată pe amplasamentul studiat, este branșată la această rețea.

B. Alimentarea cu căldură:

Asigurarea cu căldură a construcției existente pe sit se face de la centrala proprie. Pentru aportul de aer rece, au fost amplasate pe fațada clădirii C1 câteva unități exterioare a aparatelor de aer condiționat.

C. Canalizare:

În zona studiată, pe strada Teona Cozma, există rețele de canalizare a apelor uzate, aflată în proprietatea Apavital S.A., la care este racordată clădirea de pe amplasamentul studiat.



350/31.08.2022

D. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a incintei se face de la rețeaua aeriană de distribuție amplasată pe stâlpii existenți pe strada Toma Cozma.

E. Alimentarea cu gaz metan:

Rețeaua de gaze naturale este amplasată de-a lungul proprietății studiate, în exteriorul ei, spre latura de vest. Clădirea C1 este bransată la rețeaua de gaze naturale.

F. Racordul la rețelele de comunicație:

În zona studiată au fost identificate cel puțin 2 furnizori de servicii CATV / Telefonie / Internet cu rețele de fibră optică aeriene, amplasate pe stâlpii din beton.

2.7 Probleme de mediu:**2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit**

În zona studiată există fond construit pe amplasamentele vecine specifice zonei de instituții publice și locuințe colective mici și mijlocii. Procentul de ocupare a loturilor variază între 30% și 90%.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform legii 575/2001 privind "Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural", arealul amplasamentului se încadrează, din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme de eroziune, vâluriri sau alte elemente specifice ce ar putea conduce la fenomene de instabilitate.

Amplasamentul se încadrează în zona de risc: Zona 71 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Din punct de vedere al riscului la inundații, amplasamentul aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi între 100-150mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a deversării de râuri.

Zona nu prezintă semnele unor fenomene fizico-geologice distructive active.

În cadrul Studiului Geotehnic și de Stabilitate s-a executat analiza de stabilitate, în vederea obținerii suprafețelor potențiale de alunecare pe baza criteriului coeficientului de stabilitate minim, determinat din mulțimea de coeficienți de siguranță calculați pentru mulțimea de suprafețe generate.

Pentru determinarea stabilității amplasamentului în situația existentă, amplasament situat la adresa strada Toma Cozma, nr. 3, municipiul Iași, județul Iași, s-a realizat un profil de stabilitate transversal prin intermediul unui program de calcul automat.

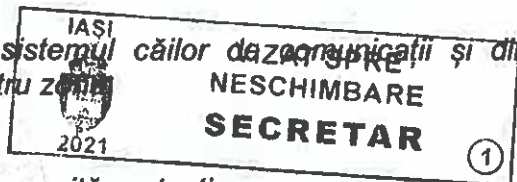
Conform breviarului de calcul (Anexa 3 din Studiul Geotehnic și de Stabilitate), amplasamentul are stabilitatea asigurată pe zona pe care se va construi atât în situația existentă cât și în situația propusă, atât în regim static cât și în regim dinamic.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona studiată
Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Pe amplasamentul studiat prin arest PUZ și care face obiectul lucrării se află clădirea monument istoric înscrisă în LMI la numărul 971 – Fosta Școală Pedagogică, azi corpul D al Universității "Al. I. Cuza", cod LMI 15-II-m-B-03826, edificată la sfârșitul secolului al XIX-lea, în stil eclectic.

De asemenea, situl se află în zona de protecție a următoarelor monumente:



310/31.08.2022

- Universitatea Al. I. Cuza, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 923, având codul IS-II-m-B-03783, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 11 – distanța față de amplasamentul studiat - 53,5 mp;
- Casa Logofătului Nicolae Canta, azi Restaurant "Casa Universitarilor", clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 922, având codul IS-II-m-B-03782, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 9 – distanța față de amplasamentul studiat - 35,0 mp;
- Casa C. B. Pencescu, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 921, având codul IS-II-m-B-03781, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 7 – distanța față de amplasamentul studiat - 34,3 mp;
- Casa Dimitrie Ghika, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 917, având codul IS-II-m-B-03779, amplasată pe Bd. Carol I, nr. 3 – distanța față de amplasamentul studiat - 86,8 mp;

Colegiul Național C Negruzzi, clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice a județului Iași la nr. 972, având codul IS-II-m-B-03872, amplasată pe str. Toma Cozma nr. 4 – distanța față de amplasamentul studiat - 112,5 mp

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației:

Beneficiarul prezentului P.U.Z. – Universitatea "Alexandru Ioan Cuza" din Iași, anunțat pe site-ul propriu, în data de 25 iunie 2021, intenția de achiziționa servicii de proiectare faza PUZ pentru obiectivul "Plan Urbanistic Zonal pentru mansardare Corp D al Universității Al. I. Cuza din Iași cu refacere acoperiș pe dimensiunile existente, strada Toma Cozma nr. 3, mun. Iași, jud. Iași". În acest sens a fost demarată procedura de achiziție prin solicitarea publică a unei oferte de preț.

În baza unui contract de prestări servicii, a fost demarată întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal, Universitatea "Alexandru Ioan Cuza" Iași optând pentru reglementarea lotului studiat, astfel încât să poată acomoda spații suplimentare de învățământ și conexe administrative.

În acest sens, prin Planul Urbanistic Zonal, se vor elabora soluții concrete de reglementare a amplasamentului în vederea extinderii spațiilor de învățământ și a dotărilor conexe administrative, obținerii confortului urbanistic și a unei imagini de calitate din punct de vedere arhitectural.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Conform Extrasului de Carte Funciară, terenul pe care se propune a fi realizată investiția se află în proprietatea Universității "Al. I. Cuza". Nu există înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Amplasamentul studiat se află în partea de nord a intravilanului municipiului Iași, în Cartierul Coppii, delimitat la strada Toma Cozma.

Pe acest teren, beneficiarul dorește să intervină asupra corpului D, prin mansardarea acestuia, cu refacerea acoperișului pe dimensiunile existente.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Ca etapă premergătoare întocmirii prezentei documentații, s-a întocmit și aprobat de către Comisia de Urbanism a Municipiului Iași Avizul de Oportunitate pentru întocmirea acestui PUZ, ce are ca obiect propuneri de organizare funcțională, estetică și tehnică a zonei și reglementarea indicilor teritoriali, urmărindu-se relaționarea coerentă cu clădirea monument istoric – Fosta Școală Pedagogică, azi corpul D al Universității "Al. I. Cuza", cod LMI IS-II-m-B-03826, dar și cu zonele învecinate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Amplasamentul face parte din zona CB7 – zonă care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, situate în afara zonei centrale – alte unități dispersate existente, noul spital încadrându-se în această categorie. Conform P.U.G. Iași, aprobat prin H.C.L.163/1999, pentru această zonă este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, precizate în Certificatul de Urbanism nr. 1075/14.05.2021, preluate din RLU, sunt:

- POT conform PUZ;
- CUT conform PUZ ;
- Regim de înălțime: conform PUZ;
- Aliniamente: conform PUZ.

**3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Fiind un amplasament urban, cadrul este antropic și nu au fost identificate elemente ale cadrului natural care să fie valorificate.

3.4. Modernizarea circulației:**3.4.1. Căi de comunicație:**

Accesul în zona studiată se va face din strada Toma Cozma. Circulațiile auto învecinate cu terenul studiat sunt modernizate și se află într-o stare bună. Însă, trama stradală care deservește amplasamentul studiat, dar și în general centru Iașului, nu mai are resurse de teren pentru a-și mări gabaritul prin lărgirea amprizei. Drept urmare, trebuie identificate noi tipuri de transport, în comun sau individual, care să permită creșterea numărului utilizatorilor, dar care să necesite mai puțin spațiu pentru rulare și staționare.

Atât în timpul zilei, cât și în timpul nopții accesul auto în zona poate fi restricționat sau controlat.

3.4.2. Transportul în comun:

Zona este complet deservită de transport public în comun, atât prin autobuze, cât și prin tramvaie, care circulă pe bulevardul Carol I.

3.4.3. Parcaje:

Parcajul amenajat va avea o capacitate stabilită prin calcul, în funcție de soluția de arhitectură.

Conform HCL 425/2007, sunt necesare:

- locuri pentru studenți: 1 la 10 studenți;
- locuri pentru angajați: 1 la 3 cadre didactice



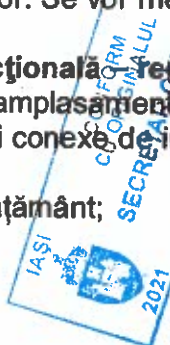
Având în vedere poziționarea lotului în cadrul orașului, proximitatea acestuia față de campusul universitar Titu Maiorescu, precum și politicile urbane europene privind dezvoltarea durabilă și sustenabilitatea, nu se justifică amplificarea numărului de locuri de parcare pentru studenți. Propunem în schimb să fie amenajate minim 500 locuri protejate pentru parcare pentru biciclete. Se vor menține cele 25 locuri de parcare existente.

3.5. Zonificare funcțională, reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Se propune pentru amplasamentul studiat încadrarea sa în zona UTR CB U1 – zona cu dotări de învățământ și conexi de importanță supramunicipală.

Utilizări admise:

- dotări de învățământ;



350/4.08.2022

- dotări conexe: spații administrative, spații tehnice, dotări sportive, alimentație publică, comerț;
- alei carosabile și pietonale, parcaje auto, terenuri de sport;
- utilități pentru funcțiunile sus menționate, ateliere de întreținere.

Utilizări interzise:

- se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolul precedent;
- se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

Se vor utiliza materiale de construcție și finisaje de bună calitate. Podurilor li se va asigura lumina naturală prin intermediul unor ferestre practice în planul învelitorii, orientate spre curtea interioară.

Zona edificabilă propusă pentru UTR CB U1 se va retrage conform planșei atașate U2 astfel:

- la nord – pe limita de proprietate, corpul D, edificat în a doua jumătate secolului al XIX-lea fiind astfel amplasat – distanța față de cea mai apropiată construcție cu funcțiunea sală de sport - 47,6m;
- la est – 5 m față limita de proprietate – proprietate Casa Universitarilor, distanța dintre corpul D și cea mai apropiată construcție cu funcțiunea anexă - 10,0m;
- la vest – 5 m față limita de proprietate, distanța dintre corpul D și cea mai apropiată construcție cu funcțiunea bloc de locuințe - 15,3m;
- la sud – 5 m față limita de proprietate, distanța dintre corpul D și cea mai apropiată construcție cu funcțiunea bloc de locuințe > 20,0m;

Compoziția planimetrică se va face astfel încât volumele să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită circulații, accesul în incintă, amenajări peisagere, terenuri de sport, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice.

Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI

Suprafața terenului:	11.247,0 mp	100,0%
Arie construită existentă (C1+C2)	2.302,0 mp	20,5%
Arie desfășurată existentă	6.328,0 mp	
Suprafață parcaje, alei, trotuare și platforme betonate	7.995,0 mp	71,1%
Spații plantate	950,0 mp	8,4%
P.O.T. existent	Ac/St*100	20,47%
C.U.T. existent	Adc/St	10,6%

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE
SECRETAR

①

Bilanțul teritorial propus:**INDICI TERITORIALI PROPUȘI**

Suprafața terenului:	11.247,0 mp	100,0%
Arie construită propusă (C1+C2)	2.302,0 mp	20,5%
Arie desfășurată propusă	9.050,0 mp	
Suprafață alei, trotuare și platforme betonate	7.995,0 mp	71,1%
Spații plantate	950,0 mp	8,4%

350/31.08.2022

P.O.T. rezultat	Ac/St*100	20,47%
C.U.T. rezultat	Adc/St	0,8
P.O.T maxim propus prin P.U.Z.	Ac/St*100	25%
C.U.T. maxim propus prin P.U.Z.	Adc/St	0,85



Valoarea procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 25,0%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren – C.U.T. va fi maxim 0,85mp ADC/mp teren.

Înălțime maximă = 16,0m – față de C.T.A.

Regim de înălțime maxim = D+P+1+M

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

3.6.1. Alimentare cu apă și canalizare:

Corpul D al Universității "Al. I. Cuza" este bransat la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare, aflată în administrarea APAVITAL. În urma realizării investiției, nu va fi necesar realizarea unui nou bransament.

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă. Efluentul evacuat în rețeaua de canalizare centralizată se va încadra în limitele de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

Apele pluviale de pe întreg amplasamentul studiat vor fi colectate în mod divizor (fața de rețelele de canalizare menajera). Colectarea apelor pluviale se va realiza diferit, funcție de natura suprafeței, astfel:

Apele pluviale de pe învelitoarea clădirilor vor fi dirijate spre zonele cu spații verzi.

Apele pluviale de pe suprafața aleilor pietonale vor fi colectate prin intermediul rigolelor și utilizate pentru irigația spațiilor verzi.

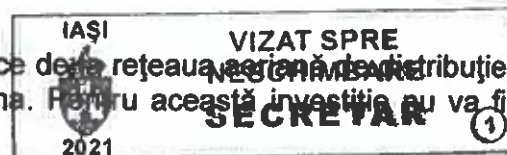
Apele pluviale de pe suprafața parcarilor amenajate în aer liber vor fi colectate prin intermediul rigolelor și dirijate spre separator de hidrocarburi echipat cu filtru cu coalescență. Din separatorul de hidrocarburi, apele vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

3.6.2. Alimentarea cu căldură:

Asigurarea cu căldură a corpului D al Universității "Al. I. Cuza" se face de la centrala proprie, care este echipată cu 2 cazane, fiecare de 350kW, cu combustibil gazos. Vor fi eliminate unitățile exterioare de pe fațadele clădirii, aportul de aer rece va fi asigurat printr-o centrală de tratare a aerului.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a incintei se face de la rețeaua aeriană de distribuție amplasată pe stâlpii existenți pe strada Toma Cozma. Pentru această investiție nu va fi necesar un nou bransament.



3.6.4. Racordul la rețelele de comunicație:

În zona studiată au fost identificate cel puțin 2 furnizori de servicii CATV / Telefonie / Internet cu rețele de fibră optică aeriene, amplasate pe stâlpii din beton.

3.6.5. Evacuarea gunoierului:

Deșeurile rezultate vor fi colectate în containere adecvate, pe categorii, și vor fi preluate de operatorul de salubritate autorizat, cu care se va încheia contract.

3.7. Protecția mediului:

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

350/31.08.2022

În zonă nu se vor prevedea funcțiuni care să producă poluarea mediului. Se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari). Pentru protecția factorilor de mediu, se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006, privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Din observațiile de teren, ce au stat la baza întocmirii Studiului Geotehnic și de Stabilitate, rezultă că zona nu 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 și nici de formare a viiturilor sau a alunecărilor de teren.

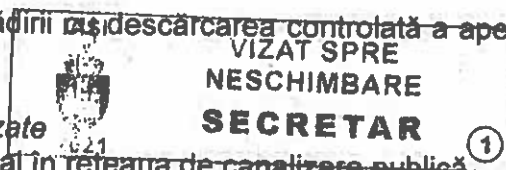
Studiul Geotehnic și de Stabilitate recomandă:

- excavațiile pentru realizarea infrastructurilor se vor realiza în taluz cu înclinație mai mică de 45° (mai mică de 1:1); Taluzurile vor fi acoperite obligatoriu cu folie de protecție PVC împotriva apelor din precipitații;
- proiectantul va recalcula fundațiile la stare limită ultimă (SLU) și stare limită de serviciu (SLS) pentru situația propusă;
- elementele infrastructurii se vor hidroizola atât în plan orizontal cât și în plan vertical;
- conductele purtătoare de apă se vor poza în canivouri pentru a facilita accesul la acestea în caz de defectiuni;
- la execuția eventualelor umpluturi se va realiza compactarea acestora până la un grad de compactare de minim 95%;
- având în vedere cotele terenului amenajat, faza în care se realizează documentația tehnică actuală (P.U.Z.), imposibilitatea spargerii plăcii de beton (suprafața drumului de acces) cât și a pământului din amplasament, stratificația forajului F01 a fost echivalată pe baza celorlalte 2 foraje (F02, F03) în vederea realizării profilului de stabilitate. Forajul F01 va fi realizat ulterior, la faza de proiectare D.T.A.C. când se va sparge placa de beton și se vor executa lucrările de prospecțiune geotehnică; prezenta documentație este valabilă doar pentru faza de realizare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.);
- evitarea umezirii terenului din zona fundațiilor, în timpul exploatării acestora, prin luarea de măsuri privind sistematizare verticală și îndepărtarea rapidă a apelor din precipitații de pe acoperisul clădirii (prevăzându-se burlane și jgheaburi pentru scurgerea apei) și prin realizarea de trotuare și rigole perimetral construcției cu lățime minimă de 1,00m și rosturi impermeabilizate cu mastic bituminos; apa colectată va fi dirijată 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, puțuri, instalații de pompare); săpăturile generale vor fi prevăzute cu rigole perimetrale pentru a putea realiza epuismențe directe;
- se va realiza un dren perimetral clădirii cu descărcarea controlată a apei spre aval.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor utilizate

Apele uzate menajere se vor deversa numai în rețeaua de canalizare publică.

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid. Se va asigura colectarea și epurarea apelor de pe platformele betonate.



3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate vor fi colectate în containere adecvate, pe categorii, și vor fi preluate de operatorul de salubritate autorizat, cu care se va încheia contract.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Vor fi respectate prevederile Studiului Geotehnic.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

La finalul investiției, terenul va fi resistemizat și înierbat / plantat.

Pentru fiecare arbore afectat de amenajările propuse, va fi replantat un alt exemplar, cu diametrul trunchiului min. 10 cm și înălțimea 3 m.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniului prin instituirea de zone protejate

Pe amplasamentul studiat prin acest PUZ și care face obiectul lucrării se află clădirea monument istoric înscrisă în LMI la numărul 971 – Fosta Școală Pedagogică, azi corpul D al Universității "Al. I. Cuza", cod LMI IS-II-m-B-03826, edificată la sfârșitul secolului al XIX-lea, în stil eclectic.

Pentru a putea fi extinsă capacitatea de învățământ, propunem prin PUZ supraetajarea cu un nivel a tronsonului de sud, care va avea regimul de înălțime D+P+1E+pod. De asemenea, podurile existente peste celelalte tronsoane pot fi amenajate și pot acomoda spații administrative. Intervenția doar asupra șarpantei de pe latura de sud, nu alterează imaginea construcției și determină ca spre curtea interioară streășina clădirii să aibă aceeași cotă. Înălțimea maximă a clădirii nu va fi modificată, aceasta rămânând cea a celor două decrașuri dinspre strada Toma Cozma.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Poluarea posibilă cauzată de șantier va trebui prevenită și limitată prin aplicarea legislației specifice. La finalul investiției, terenul va fi înierbat / plantat.

În urma realizării investiției va fi valorificat potențialul urbanistic al lotului studiat.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Pe sit toate rețelele vor fi realizate îngropat pentru a nu parazi vizual zona.

3.8. Obiective de utilitate publică:**Identificarea tipului de proprietate a terenurilor.**

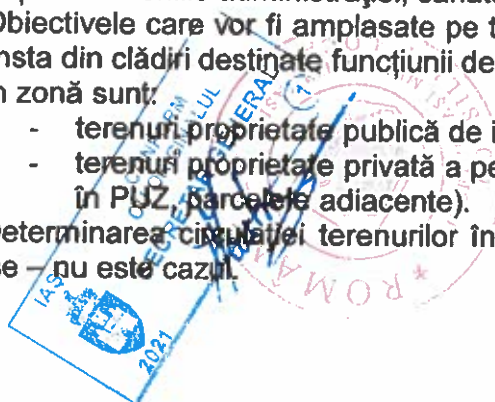
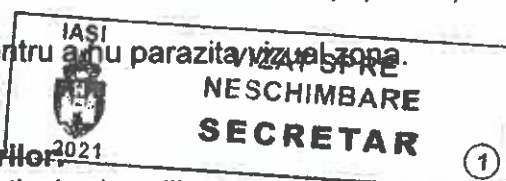
Zona aferentă PUZ-ului va beneficia de obiectivele de utilitate publică amplasate în mun. Iași în domeniile administrației, sănătății, culturii, serviciilor și comerțului.

Obiectivele care vor fi amplasate pe terenul ce a generat acest plan urbanistic zonal vor consta din clădiri destinate funcțiunii de învățământ și dotărilor conexe.

În zonă sunt:

- terenuri proprietate publică de interes local (căi acces, drumuri);
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (parcele prevăzute în PUZ, parcelele adiacente).

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu este cazul.



350/21.08.2022

4. Concluzii, măsuri în continuare:

4.1. *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:*

- după aprobarea prezentului PUZ, prevederile și reglementările vor fi incluse în documentațiile ulterioare de urbanism.

4.2. *Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:*

- tratarea cu atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare.

4.3. *Priorități de intervenție:*

În vederea demarării investiției, se vor realiza lucrările de sistematizare verticală recomandate în Studiul Geotehnic și de Stabilitate.

4.4. *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:*

Se impune:

- valorificarea perspectivelor interesante;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate;
- tratarea calității spațiilor create;
- tratarea atentă și unitară a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor individualiza

zona;

- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori adecvate;
- nu se acceptă tratarea diferențiată din punct de vedere arhitectural a fațadelor secundare față de cea principală.

4.5. *Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)*

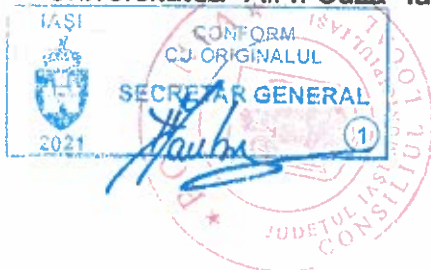
- nu este cazul.

4.6. *Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general*

- rezolvarea circulației auto și pietonale;
- realizarea racordurilor la rețele tehnico-edilitare.

4.7. *Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragere de fonduri, etape de realizare, programe de investiții, etc.)*

Toate costurile aferente realizării investiției vor cădea în sarcina investitorului – Universitatea "Al. I. Cuza" Iași.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**VOLUMUL 2**

**aferent P.U.Z. – Mansardare Corp D al Universității “Al. I. Cuza” Iași,
cu refacere acoperiș pe dimensiunile existente,
strada Toma Cozma, nr. 3, mun. Iași, jud. Iași**

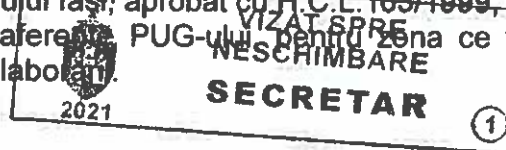
I. Dispoziții generale:**I 1. Rolul regulamentului local de urbanism:**

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările acestei documentații de urbanism.

I 2. Baza legală a elaborării:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, precum și a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul municipiului Iași, aprobat cu H.C.L. 163/1999, și în prescripțiile Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului pentru zona ce face obiectul acestui PUZ constituie suportul legal al elaborării.

**I 3. Domeniul de aplicare:**

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona mai sus amintită, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Iași, fiind o fază premergătoare realizării investițiilor de pe acest amplasament.

Prezentul Regulament constituie baza legală pentru obținerea autorizației de construire în zona de regulament definită în planșa U2. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat cu linie roșie în planșa de regulament.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:**II 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

PUG-ul mun. Iași, aprobat prin H.C.L. 163/1999, stabilește destinația zonei studiate CB7 – zonă care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, situate în afara zonei centrale – alte unități dispersate existente.

Prin P.U.Z. se propune pentru amplasamentul studiat încadrarea sa în zona UTR CB U1 – zona cu dotări de învățământ și conexe de importanță supramunicipală.

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

Compoziția planimetrică se va face astfel încât noile volume să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită circulații, accesul în incintă, amenajări peisagere, terenuri de sport, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice.

350/31.08.2022

II 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Se vor utiliza materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei. Fațadele posterioară și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

II 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**II 6.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- limita zonei edificabile către strada Toma Cozma nu se modifică și este reprezentată de limita de proprietate, poziție pe care se află acum corpul D al Universității "Al. I. Cuza".

II 6.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei astfel încât să nu contravină condițiilor de protecție față de incendii;
- zona edificabilă propusă se va retrage cu 5,0 m față de limitele proprietății pe latura de est, vest și sud.

II 6.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. H/2. Se va lua în considerare H a clădirii mai înalte.

II 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**II 7.1 Accese obligatorii:**

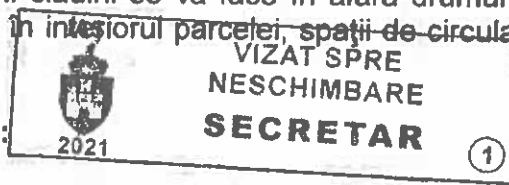
- pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică, permițând accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.
- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și deservire.

II 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**II 8.1 Condiții de echipare edilitară obligatorii:**

- obiectivul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate bransamentele electrice și telefonice vor fi subterane;
- pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de apele freatice;
- deșeurile rezultate vor fi colectate în containere adecvate, pe categorii, și vor fi preluate de operatorul de salubritate autorizat, cu care se va încheia contract.

II 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**II 9.1 Caracteristici ale parcelelor:**

- pentru a fi construibilă, parcela va avea un front minim de 50,0 m la stradă și o suprafață minimă de 2.000 m²;



350/31.08.2021

II 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:**II 10.1 Condiții generale:**

- pentru fiecare arbore afectat de amenajările propuse, va fi replantat un alt exemplar, cu diametrul trunchiului min. 10 cm și înălțimea 3 m.

II 10.2 Împrejurimi:

- împrejurimile nu se vor modifica. Spre vecini pot fi pline, cu înălțimea de până la 2,2m și dublate de vegetație. Spre strada Toma Cozma împrejurirea este transparentă, cu socu plin și fier forjat.

III Zonificarea funcțională:**III 11 Unități și subunități funcționale:**

Terenul studiat, în suprafață de 11.247,0 mp, are în componență o singură zonă funcțională - UTR CB U1 – zona cu dotări de învățământ și conexe de importanță supramunicipală.

III 11.1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT_{maxim} = 25,0%

III 11.2 Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT_{maxim} = 0,85

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale teritoriale de referință:

Se propune pentru amplasamentul studiat încadrarea sa în zona UTR CB U1 – zona cu dotări de învățământ și conexe de importanță supramunicipală

Prevederi legate de utilizarea terenului:**Utilizări admise:**

- dotări de învățământ;
- dotări conexe: spații administrative, spații tehnice, dotări sportive, alimentație publică, comerț;
- alei carosabile și pietonale, parcaje auto, terenuri de sport;
- utilități pentru funcțiunile sus menționate, ateliere de întreținere.

Utilizări interzise:

- se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolul precedent;
- se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor:**Caracteristici ale parcelelor**

Parcela are o suprafață de 11.247,0 mp și o deschidere la strada Toma Cozma de 83,5m.

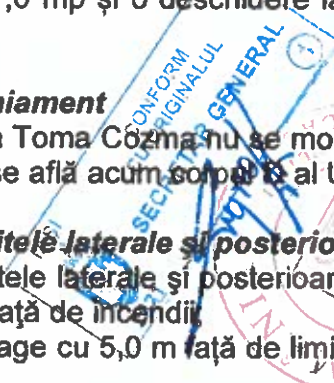
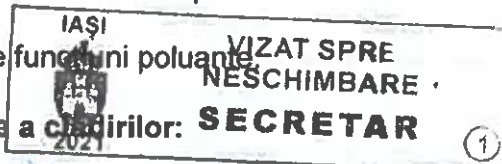
Amplasarea clădirilor față de aliniament

Limita zonei edificabile către strada Toma Cozma nu se modifică și este reprezentată de limita de proprietate, poziție pe care se află acum corpul de al Universității "Al. I. Cuza".

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei astfel încât să nu contravină condițiilor de protecție față de incendii.

Zona edificabilă propusă se va retrage cu 5,0 m față de limitele proprietății pe laturile de est, vest și sud.



350/21.08.2022

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. H/2. Se va lua în considerare H a clădirii mai înalte.

Circulații și accese

Accesul în zona studiată se va face din strada Toma Cozma. Circulațiile auto învecinate cu terenul studiat sunt modernizate și se află într-o stare bună. Însă, trama stradală care deservește amplasamentul studiat, dar și în general centru Iașului, nu mai are resurse de teren pentru a-și mări gabaritul prin lărgirea amprizei. Drept urmare, trebuiesc identificate noi tipuri de transport, în comun sau individual, care să permită creșterea numărului utilizatorilor, dar care să necesite mai puțin spațiu pentru rulare și staționare.

Atât în timpul zilei, cât și în timpul nopții accesul auto în zona poate fi restricționat sau controlat.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și deservire.

Parcajul amenajat va avea o capacitate stabilită prin calcul, în funcție de soluția de arhitectură.

Din totalul locurilor de parcare, pentru mașini electrice vor fi configurate minim 10 locuri.

Având în vedere poziționarea lotului în cadrul orașului, proximitatea acestuia față de campusul universitar Titu Maiorescu, precum și politicile urbane europene privind dezvoltarea durabilă și sustenabilitatea, nu se justifică amplificarea numărului de locuri de parcare pentru studenți. Propunem în schimb să fie amănajate minim 150 locuri protejate pentru parcarele bicicletelor.

Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțime maximă = 16,0m – față de C.T.A., 109 în cote absolute

Regim de înălțime maxim = D+P+1+M

Aspectul exterior al clădirilor

Se vor utiliza materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Echiparea edilitară

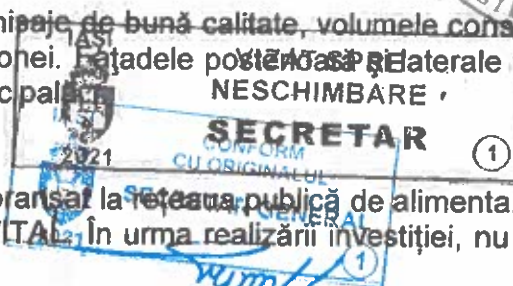
Corpul D al Universității "Al. I. Cuza" este bransat la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare, aflată în administrarea APAVITAL. În urma realizării investiției, nu va fi necesar realizarea unui nou bransament.

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă. Efluentul evacuat în rețeaua de canalizare centralizată se va încadra în limitele de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

Apele pluviale de pe întreg amplasamentul studiat vor fi colectate în mod divizor (fața de rețelele de canalizare menajeră). Colectarea apelor pluviale se va realiza diferit, funcție de natura suprafeței, astfel:

Apele pluviale de pe învelitoarea clădirilor vor fi dirijate spre zonele cu spații verzi.

Apele pluviale de pe suprafața aleilor pietonale vor fi colectate prin intermediul rigolelor și utilizate pentru irigația spațiilor verzi.



350/31.08.2022

Apele pluviale de pe suprafața parcarilor amenajate în aer liber vor fi colectate prin intermediul rigolelor și dirijate spre separator de hidrocarburi echipat cu filtru cu coalescență. Din separatorul de hidrocarburi, apele vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Asigurarea cu căldură a corpului D al Universității "Al. I. Cuza" se face de la centrala proprie, care este echipată cu 2 cazane, fiecare de 350kW, cu combustibil gazos. Vor fi eliminate unitățile exterioare de pe fațadele clădirii, aportul de aer rece va fi asigurat printr-o centrală de tratare a aerului.

Alimentarea cu energie electrică a incintei se face de la rețeaua aeriană de distribuție amplasată pe stâlpii existenți pe strada Toma Cozma. Pentru această investiție nu va fi necesar un nou bransament.

În zona studiată au fost identificate cel puțin 2 furnizori de servicii CATV / Telefonie / Internet cu rețele de fibră optică aeriene, amplasate pe stâlpii din beton.

Deșeurile rezultate vor fi colectate în containere adecvate, pe categorii, și vor fi preluate de operatorul de salubritate autorizat, cu care se va încheia contract.

Spații libere și plantate

La finalul investiției, terenul va fi resistemizat și înierbat / plantat.

Pentru fiecare arbore afectat de amenajările propuse, va fi replantat un alt exemplar, cu diametrul trunchiului min. 10 cm și înălțimea 3 m.

Împrejmuiri

Împrejmuirile nu se vor modifica. Spre vecini pot fi pline, cu înălțimea de până la 2,2m și dublate de vegetație. Spre strada Toma Cozma împrejmuirea este transparentă, cu socu plin și fier forjat.

Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului

POT_{maxim} = 25,6%

CUT_{maxim} = 0,85

Modificări ale P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în cadrul Primăriei municipiului Iași.

