ANEXA NR. 7 LA RAPORTUL DE SPECIALITATE

ROMÂNIA
Județul **Vaslui**
Primăria Municipiului **Vaslui**

Nr. 176261 din 23.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 16 **din** 11.01.2023

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E SI DEMOLARE CONSTRUCTIE ANEXA C1

Ca urmare a cererii adresate de **SC LOTURI SERVICE SRL** cu **sediul** în **judetul Vaslui, municipiul Vaslui, Strada George Cosbuc, nr. 5**, e-mail _____, înregistrată la nr. **176261** din **23.11.2022** .

Pe imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judetul Vaslui, municipiul Vaslui, Strada Slt. Ioaniesei Adrian, nr. 72 numar cadastral/topografic**: 84884.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de Urbanism nr. **15029** din **2003**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local **Vaslui** nr. **106** din **2007 prelungit cu Hotararea Consiliului Local nr. 56/24.11.2016.**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Situarea terenului: INTRAVILANUL LOCALITATII; Natura proprietatii: PRIVATA CONFORM CONTRAT DE VANZARE CUMPARARE NR. 1080/09.08.2021. Terenul nu face parte din lista monumentelor istorice; Accesul la teren se va realiza din str. Slt. Ionesei Adrian.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: TEREN CURTI CONSTRUCTII SI TEREN ARABIL; Destinatia terenului conform PUG: UTR 6, ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, IZOLATE SAU CUPLATE, DE MARIME P+1,2 - LL. Functiune dominanta: zona de locuinte mici; Functiuni complementare admise zonei: comert, servicii, mestesuguri care nu afecteaza functiunea dominanta; Utilizari permise: locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate, echipamete publice de nivel rezidential; Utilizari permise cu conditii: se admit functiuni comerciale si functiuni profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp; Utilizari interzise: functiuni comerciale si functiuni profesionale care depaseasc suprafata de 200 mp, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22 si produc poluare; activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozite de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deseurilor urbane, depozite pentru vanzare unor cantitati mari de substante inflamabile; activitati care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatii publice, service auto; lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe terenurile vecine; Cladirile noi construite sau reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu arhitectura din zona. Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei zincate nevopsite. Pentru constructia de alte obiective sau cu alti indicatori tehnici fata de cele mentionate se va intocmi P.U.Z.; Obligatii fiscale ale investitorului: sa regularizeze taxa de autorizatie potrivit legii dupa realizarea obiectivului; sa declare constructia la organul financiar al municipiului Vaslui, in termen de 15 zile de la expirarea termenului de executie prevazut in autorizatia de construire; Imobilul /terenul se afla in zona: B de impozitare, conform HCL 50/2016; Destinatia conform cererii de certificat de urbanism: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E SI DEMOLARE CONSTRUCTIE ANEXA C1.
SE VA INTOCMI PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) CONFORM LEGII 350 din 6.07.2001 (actualizata) PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL.

art. 32 alin (1) lit d). În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.
art. 32 alin (4) lit. b).Prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto şi pietonale, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spaţiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentaţia de urbanism.
art. 48 alin. (1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.
art. 48 alin. (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puţin:a) modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;b) retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei;c) procentul de ocupare a terenului şi modul de ocupare a terenului;d) accesele auto şi pietonale;e) conformarea arhitectural-volumetrică;f) conformarea spaţiilor publice
art. 48 alin. (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunţită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.
Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog şi digital (piese scrise şi desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecţie stereografică 1970.
Pentru îndeplinirea procedurii de informare a publicului, in aceasta faza,este necesar de parcurs o prima etapa, ce revin in responsabilitatea iniţiatorului documentaţiei PUD, in scopul argumentarii unor obiective ale planului sau pentru identificarea şi evaluarea unor posibile opinii şi interese divergente, în vederea determinării oportunităţii planului în interes public, se va aduce la cunoştinţa publicului intenţia de elaborare a PUD şi obiectivele acestuia prin afişărea anunţului în zona de studiu preconizată. Afişarea în vederea informării populaţiei se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa la Ordinul 2701/2010 – Metodologie de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi se va transmite dovada afişării panourilor către Primăria Municipiului Vaslui;
Informarea şi consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului: a) etapa pregătitoare - anunţarea intenţiei de elaborare; b) etapa de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare;c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare; d) elaborarea propunerii finale, care include toate observaţiile avizatorilor şi care se supune procedurii de transparenţă decizională. Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Ordinului 2701/2010, Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare, şi conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata terenului: 1257 mp; Se vor respecta la amplasare conditiile impuse de Codul Civil art. 611, 612, 613, 614, 615; POT - max: 35 %; CUT -max: 0,35 - 1,75; IN CAZUL IN CARE NU SE VOR RESPECTA CONDITIILE IMPUSE IN CODUL CIVIL SE VA OBTINE ACORDUL NOTARIAL AL VECINILOR FATA DE CARE NU SE RESPECTA CONDITIILE; Forma si dimensiunile acoperisului, numarul, modelul si modul de prindere a parazapezilor se vor stabili astfel incat zapada si apele pluviale sa nu cada pe proprietatile vecine. SE VOR RESPECTA SUPRAFETELE UTILE MINIME CONF. LEGISLATIEI IN VIGOARE; SE VOR RESPECTA CERINTELE MINIME DE PERFORMANTA ENERGETICA; NECESARUL DE ENERGIE AL CLADIRII SE VA INCADRA IN NIVELUL PREVAZUT IN REGLEMENTARILE TEHNICE SPECIFICE; DISTANTA DINTRE CLADIRILE PROPUSE A SE CONSTRUI SI CLADIRILE INVECINATE VA FI CEL PUTIN EGALA CU INALTIMEA CLADIRII CELEI MAI INALTE SAU SE VA INTOCMI STUDIU DE INSORIRE; SE VA ASIGURA PUNCT GOSPODARESC. Forma si dimensiunile acoperisului, numarul, modelul si modul de prindere a parazapezilor se vor stabili astfel incat zapada si apele pluviale sa nu cada pe proprietatile vecine. Alinierea clădirilor este obligatorie. Nu se vor autoriza constructiile care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc, depreciaza valoarea peisajului;
Locurile de parcare necesare se vor asigura pe domeniul privat, in interiorul parcelelor si vor fi calculate conform legislaţiei in vigoare. Se va asigura racordarea urbanistică fluentă a accesului la carosabilul existent. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HCL 43/2021, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile. Se vor asigura parcaje conform legislatiei in vigoare; Pentru construcţii de locuinţe unifamiliale, semi colective si colective: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmeaza:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare locuinţă individuala cu lot propriu; b) Se va asigura minimum 1 loc de parcare la fiecare apartament pentru locuinţe semi - colective cu acces propriu si lot folosit in comun; c) Se va asigura minimum 1 loc de parcare la 2 apartamente în locuinţe colective cu acces si lot in comun; d) In cazul vânzării/ închirierii unui apartament, din cadrul unei locuinţe colective semi colective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcarconform lit. a), b) si c), acestea vor rămâne la dispoziţia noului locatar. În cazul amplasării parcajelor la sol distanţa de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spaţiu de locuit va fi de minimum 5 m.
Construcţia de locuinţe este permisa cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform PUG.
În parcelele în care nu se poate respecta aliniamentul se propune realizarea de documentaţie de PUD pentru construcţii de locuinţe şi PUZ pentru restul dotărilor.
Spatiile neconstruite si neechipate cu accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu minim 5 arbori la fiecare 100mp; se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimul necesar de accese; Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2.20m care vor masca catre vecini garaje, sere, anexe; Se va asigura in mod special evacuarea rapida, captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare; Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile pentru locatari, pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru obtinerea Avizului de oportunitate se va prezenta plan de situatie pe suport topografic vizat de OCPI Vaslui; PUZ -ul ce urmează a fi elaborat va stabili reglementări specifice zonei: funcţiunea zonei, regimul de construire, înălţimea maximă admisă, retragerea clădirilor fata de aliniament şi distanta fata de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor (materiale admise), circulatii, parcări, zone verzi, alinieri şi indicii urbanistici de ocupare şi utilizare a terenului; Utilitatile se vor realiza astfel: prin grija beneficiarului la retele existente in zone; SE VA FOLOSI ACCESUL EXISTENT LA PROPRIETATE.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru:**
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E SI DEMOLARE CONSTRUCTIE ANEXA C1

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. în urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE
va fi însoţită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentaţia tehnică — D.T., după caz:

[X] D.T.A.C. [X] D.T.A.D. [X] P.U.D.

d) Avize şi acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

[X] alimentare cu apă SC AQUAVAS SA	[X] gaze naturale SC GAZ EST SA	[X] canalizare SC AQUAVAS SA
[X] telefonizare ORANGE ROMANIA COMUNICATION; RCS & RDS;	[X] alimentare cu energie electrică SC DELGAZ GRID SA	[X] salubritate SC FINANIAR URBAN SRL
[ ] alimentare cu energie termică	[ ] transport urban	

Altele:

d.2) Avize şi acorduri privind:

[X] prevenirea şi stingerea incendiilor PUNC DE VEDERE PENTRU ELABORARE PUD - ISU VASLUI	[X] sănătatea populaţiei DSP VASLUI	[ ] Protecţia Mediului.
[ ] aviz Adm. de Drumuri conform O.G. 43/97	[X] apărarea civilă PUNCT DE VEDERE PENTRU ELABORARE PUD - ISU VASLUI	[X] aviz Comisia de Circulaţie din cadrul Primăriei.
[X] aviz S.G.A. SGA VASLUI	[ ] aviz A.N.I.F.	

d.3) Avizele / acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
AVIZ APROBARE PUD

d.4) Alte avize / acorduri (1 exemplar original):
ACORDUL POLITIEI RUTIERE VASLUI

d.5) Studii de specialitate:

STUDIU GEOTEHNIC; Pentru obtinerea Avizului de oportunitate se va prezenta plan de situatie pe suport topografic avizat de O.C.P.I. Vaslui. STUDIU PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZARII UNOR SISTEME ALTERNATIVE DE EFICIENTA RIDICATA IN FUNCTIE DE FEZABILITATEA ACESTORA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC SI AL MEDIULUI INCONJURATOR; P.U.D.- elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul-cadru;

e) Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

_____

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

ROMÂNIA MUNICIPIUL VASLUI CIF 3337532 JUDEȚUL VASLUI

Primar,
ing. Vasile Pavăl

Secretar,
jrs. Eduard Lăcătușu

Arhitect sef,
arh. Alexandrina-Ana Maftei

Achitat taxa de: 20 **lei,** conform Chitanței nr 500653 din 12.01.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism

de la data de 12.01.2025 până la data de 12.01.2026

Primar.
ing. Lucian Dranișteanu

ROMÂNIA MUNICIPIUL VASLUI CIF 3337532 JUDEȚUL VASLUI

Secretar,
jrs. Eduard Lăcătușu

Arhitect sef,
arh. Alexandrina-Ana Maftei

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**.

Int. Red. Ing. Dumitriu Giorgian

Cons. Juridic Livita Liviu