ANEXA NR. 7 LA RAPORTUL DE SPECIALITATE

ROMÂNIA
Județul Vaslui
Primaria Municipiului Vaslui

Ca urmare a cererilor adresate **SC SUPERANI SRL**, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Călugăreni, nr. 115, birou nr 1, județul Vaslui, înregistrată la nr. 55335 din 07.03.2025 (avizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism în data de 06.05.2025, după îndeplinirea procedurii de informare a populației), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, se emite:

AVIZ

Nr. 03 **din** 21.05.2025

pentru Planul urbanistic zonal - P.U.Z. elaborat pentru "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zonă de locuințe individuale si colective mici izolate si cuplate de mărime P+1,2) IN ISL (instituții de interes local)";

Inițiator : SC SUPERANI SRL
Proiectant general: SC NEOHABITAT SRL
Specialist cu drept de semnătura RUR: arh. Mariana Toma

Amplasare, delimitare, suprafață, zona studiata in P.U.Z.:

Conform anexei A.0 (PLAN URBANISTIC ZONAL DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ) la prezentul aviz, este situat în intravilanul municipiului Vaslui, strada Stefan cel Mare, identificat prin NC 80634, delimitat la Nord de proprietate privata identificata cu NC 80633, la Est de proprietate privata identificata cu NC 72878, la Sud de proprietate privata identificata cu NC 74506 și la Vest de strada Stefan cel Mare.

Prevederi P.U.G. - U.T.R. 16:

LL - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE COLECTIVE MICI, IZOLATE SAU CUPLATE, DE MARIME P+1,2, REALIZATE PE BAZA UNOR PLANURI ANTERIOARE DE LOTIZARE;

Prevederi R.L.U. propuse: U.T.R. 16:

ZONĂ ISL - INSTITUȚII DE INTERES LOCAL

SUBZONA ZC - ZONA DE COMERT SI SERVICII

1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă a zonei:

- comerț și servicii;

Funcțiuni complementare admise zonei:

- accese auto;
- accese pietonale;
- rețele tehnico - edilitare.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- Spații de comerț, servicii și funcțiuni complementare acestora.

Utilizări admise cu condiționări:

- Se pot asocia funcțiuni care nu se jenează reciproc, dar cu necesitatea obținerii unor avize sau acorduri în conformitate cu legislația în vigoare;

Utilizări interzise:

- Se interzice funcționarea unor activități care nu respectă distanțele impuse de OMS NR. 119/2014, față de activitățile existente în zona studiată.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), conform PUZ:

- dimensiunea parcelei este de 578 mp.
- forma terenului este regulată, aproximativ dreptunghiulară:

- în caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât sa permită amplasarea clădirilor in bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.), asigurarea accesului/acceselor (dimensionate conform legislației în vigoare) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste condiții se aplica atât parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirea este existentă, nu își modifica aliniamentul;

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:

- conform art. 24 din RGU
- respectând legislația in vigoare, conform necesitaților tehnologice si normelor specifice. Ținând cont de distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si pentru intervenția in caz de incendiu.
- fata de punctele cardinale - conform Anexei 3 din RGU ;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție contra incendiului si de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- Se va întocmi studiu de însorire pentru construcțiile pentru care nu se respecta condițiile impuse prin Ordinul119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- în cazul in care nu se respecta, din punctul de vedere al siguranței la foc, distantele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua masuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118 - 99 si legislației de specialitate in vigoare.

4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul la clădirea existentă se realizează din strada Ștefan cel Mare;
- drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute in Normativul P118 - 99;

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor in vigoare si conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată in afara spațiilor publice, in interiorul proprietății.
- pentru construcțiile de comerț se va asigura parcarea pentru un număr de autoturisme care va fi minim egal cu numărul impus prin RGU, Anexa 5.

6. Regim de înălțime (RH max) și înălțimea maximă (H max) a clădirilor

RH max/existent= D+P+E;

7. COLECTAREA DEȘEURILOR

- Se va realiza pe o platformă pe proprietate, dimensionată pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public.
- Se va avea in vedere accesibilitatea punctului de depozitare pentru colectarea cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectării selective;
- se va avea in vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate;
- se impune rezolvarea lor in așa fel încât sa împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție.
- Deșeurile provenite din materialele de construcții, substanțele poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic si aparatura electrocasnica vor fi predate unor operatori specializați.

În cazul in care nu se vor amenaja astfel de platforme se va asigura un sistem de management intern al deșeurilor care sa asigure aceasta cerința esențială.

8. ESTETICA ARHITECTURII

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se vor utiliza materiale de bună calitate, cu texturi si culori armonios studiate;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitații) si materiale de construcții cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

9. Condiții de echipare edilitara

- Construcția existenta este racordata la rețele existente în zonă;
- În cazul în care se dorește un nou racord ./branșament, acesta se va autoriza separat în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 ;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CA TV.

10. Spatii libere și spații plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi si plantate in funcție de destinația si capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

11. Procentul de ocupare al terenului :

POT propus/existent: 33,50 % ;

12. Coeficientul de utilizare al terenului :

CUT propus/existent: 1,03 ;

În urma analizei documentației PUZ de către Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si a transmiterii punctelor de vedere de către membrii acesteia, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări urbanistice/Zonificare funcțională - A3 , anexată la documentație.

Elaboratorul si beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea înscrisurilor cuprinse in PUZ-ul care face obiectul prezentului aviz, in conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic si poate fi folosit doar in scopul aprobării prezentului PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea prezentului PUZ si cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se considera ca fiind îndeplinite toate condițiile legale, astfel ca se poate iniția procedura de informare înainte de aprobare in cadrul Consiliului Local Vaslui, respectiv de aprobare in cadrul Consiliului Local ;

Conform art. 35.(3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite, in termen de 15 zile de la aprobarea in Consiliul Local Vaslui, in format tipărit si după caz in format digital Ministerului Dezvoltării Regionale si Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobata pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 357 din 29.05.2024, emis de Primăria municipiului Vaslui.

Achitat taxa de 149 lei, conform chitanței nr. 1508578 din 20.05.2025

Arhitect Șef,
arh. Maftei Ana

Int. Ing. Cepreagă Ionela
Verif. Jrs. Livița Liviu