IV. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin temă

Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune stabilirea condiţiilor de CONSTRUIRE A IMOBIL CU DESTINATIA DE SPATIU COMERCIAL PANA IN 200MP SI LOCUINTE P+2E+3R, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI.

Se vor REMODELA dimensiuni ale drumurilor de acces, conform avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. In vederea realizarii investitiei vor fi necesare si lucrari conexe, precum amenajarea in plus a incintei cu circulatii carosabile si pietonale, parcare, amenajarea spatiilor verzi, bransarea la utilitati sau redimensionarea acestora daca va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna functionare.

Constructia propusa va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va incadra cu suprafetele construite rezultate in POT-ul maxim si CUT-ul maxim si regim de inaltime maxim prevazute in PUG-ul Municipiului Vaslui, documentatie in vigoare care reglementeaza zona.

Functiunea propusa se incadreaza in functiunile admise in unitatea de referinta de locuire, existand astfel compatibilitate functionala cu vecinatatea.

Imobilul va fi compartimentat astfel: La parter se va amenaja un spatiu comercial de pana in 200mp, iar la etajele superioare vor fi 10 unitati locative, patru la etajul 1 si 2 si 2 la al treilea etaj retras. Accesul in zona de locuinte se va face din fatada vestica, iar accesul in spatiu comercial se va face direct de pe trotuarul existent, la intersecţia strazilor Vasile Lupu şi Economiei.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, conform normelor in vigoare, în parcările amenajate la sol. Se va asigura 1 loc de parcare la fiecare locuinta si un loc de parcare pentru spatiul comercial, acestea fiind necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcarea din incinta.

Accesul pietonal se poate realiza din strazile Economiei si Vasile Lupu. Pentru accesul auto s-a propus intrarea in incinta de pe strada Economiei si iesirea din incinta pe strada Vasile Lupu.

Constructia va avea:

- dimensiuni de 13.40 m x 18,60 m
- regim de inaltime: P+2E+3R
- structura alcatuita din fundatii continue din beton armat sub siruri de stalpi, cadre din beton armat, inchideri din zidarie de BCA, placi din beton armat, acoperis tip terasa necirculabila si partial sarpanta.

4.2 Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor CONFORM P.U.G. MUN. VASLUI

Amplasamentul se incadreaza in zona UTR 8 - L.C. – zone de locuinte individuale si colective de mici dimensiuni P+2. In aceasta zona fiind permise si locuinte colective medii P+2, 3 cu comert, servicii sau echipari la nivel rezidential la parter

Investitia propusa se incadreaza in reglementarile aferente zonei de locuire, conform prevederilor de mai jos.

UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte individuale izolate sau cuplate;
- locuinte colective medii P+2; 3, cu comert, servicii sau echipari la nivel rezidential la parter.
- Eechipamente publice de nivel rezidential;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu obligatia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp Adc si ca acestea sa nu afecteze linistea, securitatea si salubrizarea zonei – se recomanda ca acestea sa fie dsipuse la intersectii;

POT MAXIM 40%

CUT MAXIM 1.75

Amplasarea fata de aliniament :

Locuinta va fi amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate cu strada) cu 1.60-1.70 m.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a constructiei.

- *limita proprietate la nord - proprietate privată- locuinte- 13.05m*
- *limita proprietate la sud – proprietate privata- 10.15m, respectiv 12,13m*
- *limita proprietate la est – strada Vasile Lupu / blocuri locuinte – 20.48m*
- *limita proprietate la vest – proprietate privata -locuinte – 12.29m*

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatriei.
- Reglementari privind protectia mediului

CLĂDIREA este structurată P+2E+3R (parter, doua etaje si al treilea etaj retras)

PARTER: Spatiu comercial de pana in 200mp, casa scarii pentru accesul la etaj si doua locuri de parcare acoperite.

ETAJ 1: Casa scarii si patru unitati locative de aproximativ 55mp utili fiecare.

ETAJ 2: Casa scarii si patru unitati locative de aproximativ 55mp utili fiecare.

ETAJ 3: Casa scarii si doua locuinte locative de aproximativ 80mp utili + terasa circulabila.

Ventilaţia se va face natural, iar iluminarea spaţiilor va fi mixtă.

Casa scarii va fi natural iluminata si ventilata.

Finisaje exterioare:

- Tencuială decorativă pe termosistem, culoare alb/crem, profile decorative arhitecturale in stil clasic
- Soclu tencuit cu tencuiala mozaicata, culoare gri
- Tâmplărie PVC cu geam termopan, culoare gri
- Burlane tablă prevopsită, culoare gri
- Invelitoare tigla metalica, culoare gri

AMENAJARE INCINTA:

- alei pietonale si auto din dale de beton vibropresate;
- spatii verzi –amenajate, plantate cu flori, arbori şi arbuşti specifici zonei; Accesul in incintă: se face din strada Iris – acces auto si pietonal,

Amenajare incinta: alei pietonale şi platformă parcare auto înierbate la exterior, amenajare spaţii verzi

Bilantul teritorial propus S teren= 618,00 mp

Sc construcţie propusă= 242,42 mp

S desfăşurată propusă = 1075.32 mp

Circulatii auto si pietonale = 205.24 mp

Parcaje = 112.50 mp

Zona verde amenajata = 51.25 mp

Platforma gospodareasca amenajata = 6.89 mp

H atic propus =+11.00m faţă de cota +0.00

H maxim partial propus = + 14.00m faţă de cota +0.00

INDICI TEHNICI DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUS

POT propus= 39.23 %;
CUT propus= 1.74;
Nr. niveluri: P+2E+3R

4.3 Capacitate, suprafaţa desfăşurată

Suprafaţă teren= 618,00 m
Pentru constructie propusa :
S construita = 242.42 mp,
S desfasurata = 1075.32mp
POT propus = 39.23 %,
CUT propus = 1.74
POT max. adm. = 40%
CUT max. adm = 1.75

4.4 Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi.

Obiectivul propus se va incadra intr-un stil clasic-contemporan, neintrand in contradictie cu caracterul zonei, prin respectarea urmatoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi unul clasic cu accente contemporane, cu cromatica deschisa si fara accente contrastante.
- Constructia va fi prevazuta cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate

4.5 Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale

Accesul pietonal se poate realiza din strazile Economiei si Vasile Lupu.

Pentru accesul auto s-a propus intrarea in incinta de pe strada Economiei si iesirea din incinta pe strada Vasile Lupu.

4.6 Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural

Constructia noua se va integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect contemporan din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate

4.7 Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de acesta

- imobilul nu este inclus în zona protejată conf. PUG.

4.8 Soluţii pentru reabilitare ecologică şi dimensionarea poluării

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu.

4.9 Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spatiilor verzi

Suprafata spatiilor verzi va fi de 51,25 mp din totalul terenului de 618 mp. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; Parcajele vor fi realizate pe dale ecologice. Se propune plantarea a 6 arbori, 1 arbore la 100mp de teren.

4.10 Profiluri transversale specifice

Se pastreaza profilul stradal al strazilor Vasile Lupu si Economiei.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Sistematizare verticala locuinta: - Cota ±0.00 (109.50 - cota absoluta) a constructiei va fi considerata cota +0.15 fata de CTS-ul propus in zona de intrare pentru locuinte si +.040 pentru zona spatiului comercial. - Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale. - Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

4.12 Regimul de construire (alinierea şi înălţimea construcţiilor, procentul de ocupare al terenului)

Locuinta familiala propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus P+2E+3R si H max . +11.00 m. la atic ; + 14.00 h maxim partial.

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

Obiectivele propuse se vor amplasa în perimetrul construibil propus conform planşei 2 – Reglementări urbanistice – Situaţia propusă

- *limita proprietate la nord - proprietate privată- locuinte- 13.05m*
- *limita proprietate la sud – proprietate privata- 10.15m, respectiv 12,13m*
- *limita proprietate la est – strada Vasile Lupu / blocuri locuinte – 20.48m*
- *limita proprietate la vest – proprietate privata -locuinte – 12.29m*

ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCTIILOR

- Funcţiunea propusă: spatiu comercial de pana in 200mp la parter si locuinte
- Regimul de înălţime: P+2E+3R
- H atic propunere = +11.00 m faţă de cota +0.00
- H maxim partial propunere = +14.00 m faţă de cota +0.00

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR
POT propus= 39.23 %;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI
CUT propus= 1.74;

4.13 Asigurarea utilităţilor (surse, reţele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilităţi:

Alimentarea cu energie electrică

Construcţia propusă se va branşa la reţeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu apa rece

Construcţia propusă se va branşa la reţeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură (Gaze naturale)

Încălzirea constructiei se va realiza prin intermediul centralelor termice individuale pentru fiecare unitate locativa care va funcţiona cu combustibil tip gaze naturale .

Canalizare/ ape uzate menajere

Apele pluviale sunt captate şi evacuate de pe constructii prin jgheaburi şi burlane racordate la o reţea pluvială din incintă; ulterior prin pante longitudinale şi transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere şi rigole dreptunghiulare acoperite cu gratar metalic racordate la reţeaua de canalizare.
Se va asigura deversarea apelor menajere si pluviale conform prevederilor.

4.14. BILANŢ TERITORIAL

Bilanţ Teritorial Existent/Propus:

Bilanţ teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
Suprafţă teren sudiat	618.00		-	
Suprafaţa construită	-	-	242.42	39.23
Circulaţii pietonale si auto	-	-	205.24	33.21
Parcari auto	-	-	112.50	18.20
Spaţii verzi	-	-	51.25	8.30
Platforma gospodareasca	-	-	6.59	1.06
TOTAL	618.00	100	618.00	100

V. Concluzii

Realizarea noilor construcţii va continua tendinţa firească de dezvoltare a zonei şi va contribui pozitiv la creşterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluţia propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte şi va duce la îmbunătăţirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la percelele învecinate şi scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

Întocmit:
Arh. Urb. HANGANU NICOLAE

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. __ / ____



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire imobil cu destinatia de spatiu comercial si locuinte P+2E+3R, imprejmuire teren si racord utilitati

Judetul Vaslui
Unitatea administrativ-teritoriala Vaslui
Adresa imobil: intravilan Vaslui, str. Izvoarelor, nr.2, jud. Vaslui, NC 87675

Denumire proprietar:
SC HABITATE SRL

LEGENDA:

- Zona studiata
- Limita proprietate conform Nr. cadastral
- Imprejmuire propusa
- Ax drum
- Strada Economisi / Strada Vasile Lupu
- Suprafata ocupata/luata din domeniul public
- Alei auto si pietonale
- Constructie propusa
- Pursuire cu dale ecologice
- Zone verzi amenajate
- Acces/iesire auto
- Acces pietonal spre spatiu comercial
- Acces locuinte
- Sectiune A – A
- Arbori
- Constructii imobile existente
- Platforme gospodaresti amenajate

Retele edilitare existente

- Gaze naturale
- Retea electrica
- Retea apa
- Retea canalizare

Retele edilitare propuse

- Gaze naturale
- Retea electrica
- Retea apa
- Retea canalizare

DECO

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. __ / ____



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire imobil cu destinatia de spatiu comercial si locuinte P+2E+3R, imprejmuire teren si racord utilitati

Judetul Vaslui
Unitatea administrativ-teritoriala Vaslui
Adresa imobil: intravilan Vaslui, str. Izvoarelor, nr. 2, jud. Vaslui, NC: 87975

Denumire proprietar:
SC HABITATE SRL

LEGENDA

- Zona studiata
- Limita proprietate conform Plan cadastral
- Imprejmuire proiectata
- Ax drum
- Strada Economiei / Strada Vasile Lupu
- Suprafata ocupata/luata din domeniul public
- Alei auto si pietonale
- Constructie propusa S=242,16 mp
- Parcare cu dale ecologice
- Zone verzi amenajate
- Acces/iesire auto
- Acces pietonal spre spatiu comercial
- Acces locuinte
- Sectiune A – A
- Arbori
- Constructii imprejmuire existente
- Platforma gospodareasca amenajata

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROIECTAT mp	%
Constructii propuse	-	-		%
Circulatii auto si pietonale	-	-		%
Parcari	-	-		%
Zone verde amenajate	-	-		%
Zone verde neamenajate		%		%
Platforma gospodareasca amenajata	-	-		%
Total zona studiata		%		%

Imobil cu spatiu comercial parter si locuinte
Regim maxim de inaltime
Regim de construire – izolat
Functiunea propusa: Spatiu comercial parter si locuinte
si parter si locuinte
si alte
si anexe (garaje)

P.O.T. maxim %
C.U.T. maxim
P.O.T. propus %
C.U.T. propus
Suprafata teren







DECO

ANEXA NR. 4 LA HCL NR. __ / _____



