MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
pentru EMITEREA AVIZULUI de OPORTUNITATE
privind INVESTIŢIA

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE REGLEMENTĂRI
SUBZONA LL - locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, cu P+1,2E, realizate pe baza unor planuri anterioare de lotizare
în SUBZONA LAa – zona rezidenţială, compusă din locuinţe colective cu regim mediu de înălțime
Str. LIBERTĂȚII nr. 9A-11, VASLUI
Beneficiar: **ANTONIU OVIDIU**

1. INTRODUCERE

1.1.1. Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**
MODIFICARE REGLEMENTĂRI
SUBZONA LL - locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, cu P+1,2E, realizate pe baza unor planuri anterioare de lotizare
în SUBZONA LAa – zona rezidenţială, compusă din locuinţe colective cu regim mediu de înălțime

1.1.2. Amplasament: **Strada LBERTĂȚII nr. 9A-11, VASLUI; C.F. 88987**

1.1.3. Beneficiar: **ANTONIU OVIDIU**

1.1.4. Elaborator: **S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI – șef proiect: Ing. Ionuț Hrițuleac**
Proiectant de specialitate – urbanism:
S.C. MAN – ARHI – SERV S.R.L. – Arh. Urb. Tamara Manoilă

1.1.5. Data elaborării: ianuarie 2026 – revizuit: **octombrie 2026**

1.1.6. Scopul investiției:

Investiţia are ca scop reglementarea unui teren în suprafață de 1.419 mp în vederea construirii unui bloc de locuințe colective în regim mediu de înălțime – S/D+P+2E-3R și a amenajărilor aferente, într-o zonă construită, caracterizată preponderent prin locuințe colective cu regim mediu de înălțime – P+4E, locuințe individuale și dependințe.

Se are în vedere și posibilitatea prevederii, la nivelul parterului și, cel mult, la un eventual mezanin, a unor spații cu acces public: comerț și servicii.

Se urmărește construirea unui volum compact, corelat cu blocurile de locuințe colective învecinate, atât ca aliniament, cât și ca volumetrie.

Se preconizează ca nivelul subteran – demisol sau subsol (funcție de rezolvarea arhitecturală a volumului construit propus) – să fie destinat parcajelor subterane, ce vor ocupa

suprafața majoritară a parcajelor de pe parcelă (destinate rezidenților), cele supraterane fiind prevăzute pentru personalul eventualelor spații cu acces public și parcaje ocazionale.

2. PREZENTAREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. ÎNCADRAREA în TERITORIU

2.1.1. DELIMITAREA ZONEI STUDIATE și a ZONEI PROPUSE pentru REGLEMENTARE

Zona din care face parte obiectul prezentei documentaţii se află situată în intravilanul Municipiului Vaslui, în partea sudică a Municipiului Vaslui, cu acces din strada Libertății, accesibilă la rândul ei din bd. Traian prin strada Dragoș Vodă.

În zonă se accede, dinspre centrul municipiului, prin strada Ștefan cel Mare, ce se intersectează cu bd. Republicii și bd. Traian.

În vederea unei analize ce privește contextul în care se încadrează parcela studiată, aria de studiu cuprinde zona situată între:

- Strada Libertății – breteaua relativ paralelă cu râul Delea;
- Strada Dragoș Vodă;
- Bd. Traian;
- Bd. Republicii;
- Nodul rutier creat de intersecția străzilor Traian, Republicii și Ștefan cel Mare,

cu marcarea distinctă a regimului de înălțime al clădirilor ce compun zona respectivă.

În această arie, în perimetrul cuprins între breteaua de acces din strada Libertății, blocul 323, blocurile 322 și 324 și fundacul realizat pe tronsonul ce s-a păstrat din fostul traseu al străzii Libertății, se află parcela studiată prin prezenta documentație, accesibilă atât din traseul menționat, cât și din fundacul specificat.

2.1.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul care face obiectul prezentei documentaţii se află amplasat în aria cuprinsă între străzile Libertății, Dragoș Vodă și Zimbrului, pe o arteră secundară ce pornește din strada Libertății și se constituie într-un fundac având două ramificații, către nord-est și vest – nord-vest; ramificația dinspre vest – nord-vest delimitează latura nordică a parcelei studiate prin prezenta documentație. Latura sudică este parțial delimitată de artera de acces din strada Libertății.

Zona din care face parte amplasamentul studiat cuprinde teritoriul aflat în ”inelul” creat de bd. Traian, bd. Republicii, str. Dragoș Vodă și str. Libertății, frontul de locuințe colective desfășurat la cele două bulevarde fiind separat de subzona strict rezidențială prin strada Zimbrului cu arterele sale secundare.

2.1.3. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚIILE de URBANISM APROBATE

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul municipiului Vaslui, într-o zonă în care nu au fost elaborate anterior documentații de urbanism punctuale. Singura raportare la documentații de urbanism aprobate se poate face la PUG – municipiul Vaslui, aprobat prin HCL nr. 106 / 2007, prelungit prin HCL nr. 56 / 2016, care prevede:

- Încadrarea în **UTR 24 – Zonă de locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, cu P+1,2E – subzona LL – locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, cu P+1,2E, realizate pe baza unor planuri anterioare de lotizare**;
- Funcțiuni admise: locuințe colective mici și individuale, pe baza unor lotizări anterioare care au prevăzut fie un regim cuplat cu locuințe standard (parter), fie un regim izolat sau cuplat cu locuințe nestandardizate – locuințe P, P+1E; echipamente publice; biserică;
- Funcțiuni admise cu condiționări: comerț, servicii profesionale cu ADCmaxim = 200 mp, recomandabil situate la intersecții;
- Caracteristici ale parcelelor: minim 400 mp, cu un front la stradă de minim 12 m, cu adâncimea mai mare decât lățimea – pentru locuințe colective mici (2 apartamente);

- Amplasarea construcțiilor:
    - față de aliniament = pe aliniament, cu obligația ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța față de orice punct al aliniamentului de pe frontul opus; retragerile de la aliniament = 4 m;
    - față de limitele laterale și posterioare = nespecificat;
    - unele față de altele pe aceeași parcelă = minim 2 m între fațade cu ferestre sau balcoane; la limita proprietății vecine; pentru respectarea însoririi și a prevenirii incendiilor – la o distanță de minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.
- Înălțimea clădirilor = 9 / parțial 12 m;
- Indicatori urbanistici: POT = 35%; CUT = 0,35 – 1,75.

Un comentariu legat de corelarea prevederilor PUG pentru subzona studiată cu solicitările prezentei documentații de urbanism este următorul:

În primul rând, subzona din care face parte amplasamentul studiat nu prezintă caracteristicile unei subzone de tip LL – construcții de locuit realizate pe baza unor lotizări anterioare, o subzonă de acest tip fiind caracterizată prin parcele similare ca dimensiuni, amplasate între artere relativ paralele. Or locuințele individuale desfășurate la strada Libertății, ce urmează un traseu sinuos, în care se intersectează artere realizate pe trasee aleatorii, par, mai degrabă, rezultate din evoluția în timp a localității. În subzona studiată se află parcele ce au făcut parte din fondul construit tradițional, rămase după stoparea urbanizării din perioada 1965 – 1989, materializată prin exproprieri forțate și demolări masive; astfel construirea blocurilor planificate s-a oprit în 1990, păstrându-se proprietățile existente la acea dată. Așa cum s-a menționat, parcele proprietate privată din zonă au configurații și suprafețe variate, unele clădiri vechi fiind încă prezente.

Lipsa unor reguli PUG clare de amplasare a construcțiilor, diferențele între valorile înălțimii maxime fără specificarea condițiilor în care se acceptă H_{maxim} = 12 m față de H_{maxim} = 9 m, precum și marja foarte mare a valorii CUT, cuprinsă între 0,35 și 1,75, lasă loc interpretărilor.

Prezentul PUZ se realizează în vederea amplasării unui bloc de locuințe colective în regim de înălțime S/D+P+2E+R pe un teren în suprafață de 1.419 mp, în vecinătatea unui bloc de locuințe colective existent, în regim P+4E (blocul 323) și a unor parcele private, construite cu locuințe individuale vechi și noi și dependințe vechi. Evident, reglementările PUG pentru subzona în care se află amplasamentul studiat nu oferă prescripții clare și, oricum, nu raportate la propunerea avansată, care nu se încadrează în prevederile emise pentru subzona rezidențială caracterizată prin locuințe individuale și colective mici.

2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ și PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Zona din care face parte amplasamentul studiat se caracterizează prin locuințe individuale mici și locuințe colective medii. Locuințele individuale sunt grupate în zona străzii Dragoș Vodă, pe tronsonul cuprins între Blocul 323 și o arteră pietonală ce delimitează un front de blocuri cu deschidere la strada Zimbrului, și a fundacului existent. Zona locuințelor individuale este delimitată de fronturile de locuințe colective cu regim mediu de înălțime executate în anii 1980. Amplasamentul studiat face parte din aria parcelelor destinate locuințelor individuale, însă, spre deosebire de acestea, suprafața și configurația parcelei studiate sunt mult mai mari decât cele ale locuințelor existente, parcela respectivă fiind cuprinsă între aleea pietonală aferentă acceselor secundare în Blocul 323 și fundacul existent. Lateral amplasamentului studiat, între limita vestică a acestuia și artera locală de circulație rutieră, se află parcele de foarte mici dimensiuni, mobilate cu dependințe de tip rural și garaje, realizate din materiale diverse.

Proprietatea ce face obiectul prezentei documentații aparține persoanei fizice Antoniu Ovidiu, dobândită prin Sentința Civilă de partaj nr. 2822 / 2022 a Judecătoriei Vaslui, în baza Certificatului de Moștenitor nr. 177 / 1989 și a Certificatului de Moștenitor nr. 32 / 2009, precum și prin Sentința Civilă nr. 976 / 2020.

Pe amplasamentul studiat este prezentă o dependință în suprafață de 33 mp, în regim de înălțime ”parter”, executată în anul 1993 în baza unei autorizații de construire.

Terenul studiat este împrejmuit cu o împrejmuire de tip rural.

Fiind inițial compus din două parcele distincte, s-a procedat la alipirea acestora, la finele anului 2025 fiind emis Actul de Alipire nr. 632 / 18.12.2025.

Principalele disfuncționalități semnalate în zona amplasamentului studiat se referă la fondul construit existent și configurarea circulațiilor existente.

Prezența pe teren a dependinței cu aspect rural impune desființarea acesteia.

Dimensiunea redusă a fundacului existent implică supralărgirea acestuia, cel puțin în dreptul parcelei studiate.

Nu se semnalează disfuncționalități în ceea ce privește echiparea edilitară, zona fiind complet echipată edilitar cu rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale, acestea fiind realizate concomitent cu execuția blocurilor de locuințe colective din anii 1980.

Nu se semnalează disfuncționalități privind protecția mediului, pe parcelă nerealizându-se niciun fel de activități.

În ceea ce privește vecinătățile amplasamentului studiat, cea mai importantă disfuncționalitate constă în prezența anexelor cu aspect rural din vecinătatea vestică, prezente pe parcele cu dimensiuni reduse. Locuințele individuale existente, cu acces din fundac, având regim mic de înălțime, sunt grupate aleator față de fundac; o parte din acestea sunt realizate după 1990 și se prezintă într-o stare bună, altele fac parte din vechiul țesut urban.

2.2.2. **CARACTERISTICILE ȚESUTULUI URBAN EXISTENT și REGIMURILE de ÎNĂLȚIME din ZONA STUDIATĂ**

Analiza situației existente pe amplasamentul studiat este necesar a fi realizată în contextul ariei din care face parte, precum și a istoricului ce a generat însăși existența parcelei studiate.

În perioada de dezvoltare a localității din anii 1965 – 1985, în Vaslui s-a construit masiv, realizându-se modernizarea arterei Ștefan cel Mare și, respectiv, a zonei centrale a localității. Blocurile de locuințe colective construite în ansambluri compacte au urmărit o gândire coerentă, în zone bine delimitate, sau în lungul principalelor artere de circulație a localității. Dezvoltarea municipiului Vaslui a urmărit, în principal, reperele consacrate, respectiv traseul străzii Ștefan cel Mare de la intersecția cu drumul național DN 24 până la intersecția cu Bulevardul Traian, de unde continuă, în linie dreaptă, cu Bulevardul Republicii până la strada Gării, cu pod peste râul Delea. Urbanizarea a vizat în special zona vestică a localității, cuprinsă între bd. Traian – de o parte și de alta a acestuia, str. Ștefan cel Mare – de o parte și de alta a acesteia, dezvoltându-se către nord până la străzile Alecu Donici – Mihail Kogălniceanu – Vasile Alecsandri, închizând astfel ”inelul” central al localității, cu ramificații locale, ce a făcut obiectul construirii obiectivelor publice în special în centrul civic și a blocurilor de locuințe colective precum și a funcțiunilor aferente acestora.

Dezvoltarea din partea sudică a localității, cuprinsă între bd. Traian – str. Ștefan cel Mare (breteaua estică) și linia ferată, fragmentată de cursul râului Delea, s-a realizat în ansambluri compacte de locuințe colective în regim P+4E, ce s-au înscris între limitele traseelor de circulație, uneori reconfigurate, și cursul de apă, conducând la grupuri repetitive de ansambluri de blocuri similare (în zona cuprinsă între linia ferată și cursul râului Delea), respectiv la grupări de blocuri ce urmăresc un traseu relativ circular, formând incinte comune destinate circulației, platformelor gospodărești și spațiilor verzi.

Dacă în zona cuprinsă între străzile Feroviari, Decebal și Podurilor, precum și în cea cuprinsă între râul Delea, bd. Republicii, str. Ștefan cel Mare și str. Decebal, sistematizarea din acea perioadă s-a realizat, probabil, prin demolarea integrală a fostelor case, în zona cuprinsă între râul Delea, bd. Republicii și bd. Traian, demolarea s-a realizat parțial, probabil în baza unor planuri de etapizare. Blocurile din zona respectivă au fost realizate prin anii ‘80. Astfel, în aria cuprinsă între străzile Libertății, Dragoș Vodă și frontul de blocuri cu deschidere la strada Zimbrului s-au păstrat parcele cu locuințe individuale în regim ”parter” și dependințe, ”inelul” compus din blocuri de locuințe colective, probabil proiectat inițial, nefiind închis.

Se estimează faptul că acest lucru se datorează Revoluției din 1989, când s-au stopat demolările forțate și construirea de blocuri de locuințe colective de către stat.

În ultimii 36 de ani, evoluția din zona respectivă (cuprinsă între străzile Libertății, Dragoș Vodă și Zimbrului) a avut în vedere intervenții de mică amploare: blocurile de locuințe colective cu P+4E din zonă, cu acoperiș tip terasă, au fost toate acoperite cu șarpantă în vederea dirijării apelor

pluviale, alte intervenții vizând cosmetizarea, în timp ce pe parcelele private au apărut noi locuințe și dependințe, în regim P – P+1E, păstrându-se, totodată și unele din locuințele vechi. În prezent, zona respectivă nu prezintă omogenitate, creând discrepanțe în cadrul fondului construit existent.

Amplasamentul studiat se află situat în subzona descrisă anterior, cuprinsă între străzile Libertății, Dragoș Vodă și Zimbrului, fiind accesibil printr-o bretea carosabilă de tip fundac ce se deschide din strada Libertății între fronturile celor două ansambluri de locuințe colective – blocurile 322 și 323, parcurge un traseu șicanat ce urmărește orientarea blocurilor de locuințe colective P+4E existente (blocurile 322 și 324) și se îndreaptă către vest, unde se oprește în dreptul capătului blocului P+4E existent – ramura vestică a blocului 323.

Se presupune faptul că, anterior construirii blocurilor existente pe strada Libertății, aceasta a avut un traseu continuu, echivalent cu traseul actualului fundac, însă în urma exproprierilor, a demolărilor parțiale și a execuției blocurilor 322 și 323, traseul străzii Libertății a fost reconfigurat, respectiv deviat paralel cu râul Delea. În aceste condiții, ce s-a păstrat din fosta stradă se concretizează în actualul fundac, iar legătura cu noul tronson al străzii Libertății (paralel cu râul Delea) a fost creată fortuit în vederea realizării accesului la parcelele ce urmau a fi expropriate, iar casele demolate într-o etapă viitoare.

Cert este faptul că în prezent, subzona din care face parte amplasamentul studiat, respectiv aria cuprinsă între străzile Libertății, Dragoș Vodă și Zimbrului, se prezintă lipsită de coeziune funcțională, acest lucru fiind generat de dezvoltarea haotică de după anul 1990. Repararea acestui aspect nu poate consta decât într-o regenerare urbană locală, dictată de fondul construit compus din ansamblurile de locuințe colective existente.

Dezvoltarea haotică din această arie constă în asocierea urban – rural, în care ruralul este reprezentat de parcelele rămase în proprietatea cetățenilor după anul 1990, pe care s-au executat locuințe individuale P+1E și dependințe alături de unele clădiri vechi de locuit și anexele aferente, în regim ”parter”, care s-au păstrat, dar se află într-o stare foarte proastă. Un alt aspect a fost generat de amplasarea garajelor și a magaziilor de diferite dimensiuni și materiale în prelungirea împrejmuirilor de tip rural ce delimitează dependințe vechi, aliniate în lungul bretelei ce pornește din strada Libertății, și care, prin amplasarea lor, strangulează, fizic și vizual, traseul străzii respective.

Această asociere a imaginii de tip rural cu ansamblurile de locuințe colective de tip urban creează o identitate neclară prin fragmentarea spațială lipsită de un reper urban distinct, degradare fizică și ambiguitate funcțională. Consecințele acestei asocieri, marcată de prezența multor dependințe vechi, unele aflate în stadiu avansat de degradare, chiar de autodemolare, conduc atât la probleme de mediu, cât și la o mobilitate deficitară, oferind în același timp perspective vizuale închise și defavorabile în parcursul arterelor de circulație.

Cele două tipuri de locuire – colectivă și individuală – în formula actuală, deși coexistă de peste 30 de ani, creează un fond construit și funcțional lipsit de omogenitate, oferind totodată perspective vizuale scurte, închise, dezagreabile.

În acest context, amplasamentul studiat și funcțiunea propusă a acestuia – cea de locuințe colective, se așează firesc în continuarea zonei rezidențiale compusă din blocuri de locuințe colective, completând zona rezidențială existentă, caracterizată în principal de locuirea colectivă.

Se fac următoarele aprecieri:

Cum municipiul Vaslui, centrul administrativ al județului Vaslui, a cunoscut o dezvoltare rapidă în perioada 1965 – 1985, apoi o stagnare importantă după decembrie 1989 datorată închiderii industriilor, iar ulterior a început o dezvoltare înceată, în ultimii ani localitatea a demarat o dezvoltare mai accentuată, ca în orice localitate din România secolului XXI ce urmează un trend ascendent în ceea ce privește modernizarea prin construirea unor noi obiective de referință, fapt ce reprezintă un pas către viitor; și dacă noile obiective sunt însoțite și de o arhitectură modernă, acest aspect dă tonul viitoarei dezvoltări a localității.

În ceea ce privește aria din care face parte amplasamentul studiat, o dezvoltare viitoare se pliază pe considerente clare: prezența blocurilor de locuințe colective în regim P+4E, ce compun funcțiunea dominantă a zonei, forma de proprietate a terenurilor situate de o parte și de alta a arterei de circulație de tip fundac din zona parcelelor aparținând persoanelor private – proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice; existența unor locuințe individuale noi în regim P+1E; prezența locuințelor vechi și a clădirilor de tip anexă (garaje, magazii), în regim ”parter”, ce pot fi dezafectate. În acest context, o viitoare dezvoltare a zonei trebuie să țină seama de posibilitățile reale de restructurare urbană. Acest lucru presupune identificarea parcelelor ce prezintă posibilitatea reconversiei prin înstrăinări, dezafectarea construcțiilor vechi, majoritatea în stare

foarte proastă, și, ulterior, realizarea unor clădiri ce se armonizează ca funcțiune și gabarit cu cele existente, ținând seama de traseele de circulație și perspectivele oferite. Nu mai puțin importantă este dublarea funcțiunii de locuire cu funcțiuni conexe: comerț și servicii de proximitate, precum și eventuale echipamente publice.

Parcela ce a generat prezenta documentație urbanistică, fiind poziționată între Blocul 323 și breteaua de acces din strada Libertății, învecinându-se de o parte și de alta cu proprietăți private pe care sunt prezente o locuință individuală (pe latura vestică) și dependințe (pe latura estică), solicitarea investitorului de a construi un bloc de locuințe colective vine în sprijinul argumentației anterioare privind zona pe de-a întregul ei.

Având în vedere caracterul propus al amplasamentului studiat – bloc de locuințe colective cu posibilitatea amplasării unor spații publice la nivelul parterului, se apreciază faptul că acesta se va încadra armonios cu vecinătățile imediate, încadrându-se în caracterul general al zonei, în condițiile realizării unei treceri volumetrice între gabaritul P+4E al blocurilor de locuințe colective existente și cel al locuințelor P – P+1E din vecinătatea imediată.

3. OBIECTIVUL de INVESTIȚII și SOLUȚIA URBANISTICĂ REVIZUITĂ

Prezenta documentație a parcurs procedura aferentă soluției urbanistice prezentată anterior, inclusiv etapa de informare și consultare a publicului și analiza în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului (CTATU), etapa de analiză a oportunității fiind soluționată prin emiterea unui aviz de oportunitate nefavorabil.

În etapa anterioară s-a propus pe terenul studiat un volum în regim S/D+P+4E cu destinația de bloc de locuințe colective cu parter comercial și de prestări servicii. Totodată, breteaua de acces din str. Libertății s-a propus a fi supralărgită la un profil carosabil transversal de 7 m – câte o bandă pe sens de 3,50 m lățime, cu trotuare laterale pietonale de 1 m lățime, urmând ca spațiile verzi cuprinse între trotuarele respective și lateralele blocurilor 322 și 323 să fie reamenajate cu vegetație; investiția în reprofilarea bretelei de acces și amenajarea spațiilor verzi urma să cadă în sarcina investitorului, pe cheltuiala sa.

Prin Avizul de Oportunitate nefavorabil s-au invocat următoarele aspecte:

- **Regimul de înălțime**:

În documentația inițială, regimul de înălțime s-a justificat prin faptul că parcela se află într-o zonă în care clădirile dominante sunt blocurile de locuințe colective în regim P+4E, iar amplasamentul se învecinează cu blocul 323 – în regim de înălțime P+4E. Pe de altă parte, s-a considerat faptul că implantarea noului volum la aceeași înălțime cu blocul învecinat 323, la care s-a impus alinierea tronsonului dinspre acesta, închide capătul de perspectivă dinspre accesul din strada Libertății pe breteaua de acces existent.

În Avizul de Oportunitate nefavorabil se consideră faptul că investiția propusă se află în interiorul zonei delimitată de blocurile de locuințe colective în regim P+4E, zonă caracterizată prin clădiri de locuit compuse din locuințe individuale cu regim mic de înălțime – P – P+1E. Astfel, trecerea directă de la regimul P+1E la regimul S/D+P+4E ar produce o diferență prea mare de scară și volumetrie. Se recomandă ca, pentru realizarea unei tranziții urbanistice corespunzătoare, să fie avut în vedere un regim de înălțime de maximum S/D+P+2E.

Potrivit art. 31 din RGU, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, diferența de înălțime a unei construcții noi nu poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea medie a clădirilor învecinate, respectiv a clădirilor de locuit amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii – fundacul existent. Acest aspect conduce la prevederea unui regim de înălțime de maximum S/D+P+2E-3R.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, interpretarea este diferită între elaboratorul PUZ și administrația publică: în documentația avansată se ia în considerare regimul de înălțime al clădirilor dominante din zonă, cu justificarea prevederii capătului de perspectivă, iar prin avizul de oportunitate se invocă regimul de înălțime al clădirilor individuale de locuit învecinate, cu acces din fundac, în condițiile situării amplasamentului în interiorul subzonei delimitată de blocuri.

Cum niciuna din interpretări nu este lipsită de sens, este necesară luarea în considerare a unei medii privind înălțimea clădirii propuse.

- **<u>Lărgirea căii de acces existentă</u>**:

În documentația inițială s-a prevăzut supralărgirea bretelei de acces din strada Libertății, de 4,44 m lățime, desfășurată pe o lungime de cca 26,50 m la un profil transversal carosabil de 7 m, dublat de trotuare laterale de 1 m. Lărgirea respectivă s-a justificat prin necesitatea realizării accesului lesnicios al autospecialelor ISU. Totodată, s-a impus ca amenajarea lărgirii bretelei respective de circulație și amenajarea spațiilor verzi adiacente să se realizeze prin grija investitorului.

Prin Avizul de Oportunitate nefavorabil se justifică faptul că lărgirea respectivă reprezintă o intervenție care ar afecta două suprafețe de teren cuprinse în Registrul Spațiilor Verzi, ceea ce este contrar art. 18, al. (5) din Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, prin care se interzice schimbarea destinației, reducerea suprafețelor spațiilor verzi, ori strămutarea acestora; aceste aspecte sunt stabilite și prin art. 72, al. (1) și (2) din OUG nr. 195 / 2005. Totodată, se consideră faptul că lărgirea căii de acces pentru deservirea unei investiții rezidențiale private nu reprezintă o lucrare de utilitate publică și nu justifică afectarea suprafețelor înscrise în Registrul local al spațiilor verzi.

În aceste condiții, se renunță la lărgirea căii de acces propusă inițial, urmând ca, după parcurgerea actualei etape, să se solicite avizul ISU, prin care se va stabili modul de acces al autospecialelor de intervenție la obiectivul propus.

3.1. JUSTIFICAREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE din SUBZONA **LL** în SUBZONA **LAa**

Având în vedere descrierea privind caracteristicile țesutului urban existent, generate de istoricul zonei, modificarea reglementărilor urbanistice din subzona **LL – locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, cu P+1,2E, realizate pe baza unor planuri anterioare de lotizare** în subzona **LAa – zona rezidenţială, compusă din locuinţe colective cu regim mediu de înălțime** este justificată de poziția parcelei în prelungirea Blocului 323 și a aleii secundare de acces la acesta, de vecinătatea blocurilor 322 și 324 la distanțe cuprinse între 11,42 m (blocul 322) și 17,45 ÷ 21,24 m (blocul 324) față de limitele parcelei studiate, precum și de necesitatea realizării unui capăt de perspectivă care să susțină imaginea urbanistică de ansamblu, caracterizată prin blocurile de locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

Deși inițial s-a optat pentru o înălțime similară blocurilor existente, având în vedere existența locuințelor individuale din vecinătățile nordică și vestică, prin prezenta documentație se propune reducerea regimului de înălțime de la S/D+P+4E la S/D+P+2E-3R.

Având în vedere cele detaliate anterior, modificarea propunerilor avansate se pliază pe următoarele considerente:

- În ceea ce priveşte **<u>funcţiunea propusă</u>**, cea de bloc de locuinţe colective, aceasta respectă caracterul general al zonei din care face parte amplasamentul studiat, funcțiunea principală, dominantă, a zonei fiind cea rezidențială, caracterizată prin blocuri de locuințe colective în regim P+4E și locuințe individuale. Prin rezolvarea circulaţiilor şi a acceselor optime, amplasamentul studiat va constitui, în corelare cu vecinătăţile imediate, o zonă cu un caracter propriu, ce va funcţiona coerent fondul construit existent dominant.

  De asemenea, este necesară și corelarea noii clădiri cu poziția sa față de punctele cardinale și, nu mai puțin important, cu percepțiile vizuale pe care le va oferi.

  O eventuală completare a funcțiunii rezidențiale cu funcțiunile comerciale și de prestări servicii, care pot fi prevăzute la nivelul parterului și, cel mult, la mezanin / etajul 1, vine în sprijinul populației din întreaga zonă.

  Se menține funcțiunea propusă inițial.
- Conformarea terenului, în corelare cu relieful de pe amplasament, impune **<u>conformarea ansamblului propus</u>**, cu orientarea către cele două artere din care se realizează accesul pe amplasament. Este necesar, de asemenea, a se ţine seama de percepţiile vizuale de pe arterele de circulaţie existente și dinspre împrejurimi, mai ales că amplasamentul este vizibil din parcurgerea străzii Libertății.

  Percepțiile vizuale oferite în prezent de pe acest traseu lasă perspectiva liberă către zona rezidențială existentă în plan secund, compusă din locuințe individuale mici, complet defavorabilă datorită faptului că în prim plan sunt prezente împrejmuirile de tip rural vechi, din

lemn, dublate de anexele dezagreabile, ceea ce impune închiderea percepției cu un ansamblu de tip accent, care să susțină perspectiva. Această abordare a închiderii spațiului vizibil dintre blocurile 322 și 323 cu un volum având rol de capăt de perspectivă va aduce un element benefic în ceea ce privește percepția asupra zonei.

Prezența clădirilor mici – locuințe și dependințe – nu condiționează dramatic modul de amplasare al clădirii propuse, dar participă la configurarea viitoare a subzonei în sensul că locuințele noi se vor păstra; locuințele vechi se pot înlocui cu altele noi, însă dependințele cuprinse între parcela studiată și breteaua de circulație paralelă cu blocul 324, amplasate pe parcele de foarte mici dimensiuni, neconstruibile, creează un disconfort funcțional și vizual ce va trebui eliminat prin dezafectarea construcțiilor existente și amenajarea corespunzătoare a fâșiei respective de teren – aspect ce va face obiectul unui studiu ulterior, distinct.

Pentru a nu crea o discrepanță volumetrică între clădirile existente – blocurile de locuințe colective cu regim mediu de înălțime P+4E și locuințele cu regim mic de înălțime P – P+1E, s-a propus adoptarea regimului de înălțime S/D+P+2E-3R, în care:

- S/D reprezintă subsolul sau demisolul ce va fi configurat în vederea realizării parcajelor subterane și a spațiilor tehnice ce vor deservi clădirea:
- P+2E este regimul de înălțime propus pentru volumul principal;
- 3R reprezintă retragerea de la ultimul nivel. Configurarea retragerii respective va fi studiată prin proiectul de arhitectură ce va fi elaborat ulterior aprobării PUZ, dar se impune ca retragerea minimă a acestui nivel de pe laturile orientate către locuințele individuale, N-NE și V-NV, să fie de minim 2,50 m.

Se recomandă ca, pentru a se putea realiza accesele și circulațiile optime din zona intrării pe parcelă din strada Libertății, precum și pentru a crea, vizual, o imagine dinamică, deschisă, volumul să fie decupat pe latura sud – sud-vestică, latura clădirii ce avansează către blocul 323 fiind aliniată, cel puțin la etaje, cu latura dinspre breteaua de acces a blocului.

- **Circulaţiile** din zonă se desfășoară satisfăcător, fără disconfort în fluența traficului.

  Accesul pe parcelă din breteaua de acces din str. Libertății se va realiza prin supralărgirea locală a arterei existente, în interiorul proprietății studiate, ce va fi materializată prin retragerea împrejmuirii și amenajarea platformei din afara perimetrului împrejmuit similar platformei interioare destinate circulațiilor auto și pietonale.

  Se menține calea de acces existentă din strada Libertății în formula actuală.

  Limita ce delimitează proprietatea pe latura nord – nord-estică va necesita reprofilarea în dreptul parcelei studiate. Cu toate acestea, se impune ca din fundacul respectiv să se realizeze doar accese pietonale, pentru a nu aglomera circulația pe artera de acces paralelă cu blocul 324 și fundacul existent.
- Necesarul de **parcaje** va fi acoperit prin prevederea acestora suprateran și subteran, respectând legislația în vigoare – HGR nr. 525 / 1996 R și HCL Vaslui nr. 18 / 2021. De asemenea, organizarea spațiilor de parcare va depinde de modul de abordare al volumului construit, precum și a unităţilor de locuire, de tipul şi modul de configurare al acestora. Se vor lua în calcul atât locurile de parcare necesare unităților locative, cât și cele necesare eventualelor spații de dotări ce pot fi prevăzute la parterul ansamblului.
- **Relieful** de pe amplasament va prezenta avantajul realizării unei imagini dinamice prin decalarea pe verticală a amenajărilor aferente ansamblului, favorizând realizarea acceselor la parcajul subteran. Relieful valorificat astfel, prin eventuale terase succesive, va spori atractivitatea ansamblului în percepția acestuia dinspre strada Libertății.
- Prezenţa **utilităţi**lor în zonă prezintă un avantaj important, ansamblul propus având posibilitatea racordării imediate. Branșamentele existente vor necesita redimensionarea în raport cu noii consumatori.

În ceea ce priveşte materializarea Planului Urbanistic Zonal, se apreciază faptul că acesta va avea un viitor apropiat, în condiţiile în care un bun management va conduce la continuarea proiectului. Fiind accesibil din două artere de circulație și, totodată, vizibil din parcurgerea traseului străzii Libertății, amplasamentul va trebui să reprezinte un ansamblu atractiv, constituindu-se în acelaşi timp într-un reper al zonei din care face parte.

Documentația fază PUZ, ce modifică reglementările existente din zonă de locuințe individuale și colective mici în ansamblu de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, se realizează în vederea amplasării unui bloc de locuințe colective în regim de înălțime S/D+P+2E-3R pe terenul în suprafață de 1.419 mp, în vecinătatea blocului de locuințe colective existent, în regim

P+4E (blocul 323), precum și în vecinătatea unor parcele private, construite cu locuințe individuale vechi și noi, în regim P – P+1E, și dependințe vechi.

În acest sens, pornind de la analiza situaţiei existente, a opţiunilor beneficiarului, precum şi de la potenţialul zonei, în cadrul prezentului studiu, se propun:

- Caracterul zonei: **REZIDENŢIAL**. Ansamblul propus pe parcela studiată va fi compus dintr-o locuinţă colectivă având regim de înălţime S/D+P+2E-3R cu H_{max} = 12 m de la cota cea mai ridicată a CTN. Se prevede și posibilitatea amenajării parterului ca nivel de dotări – comerț și servicii, alte funcțiuni conexe funcțiunii rezidențiale; acest nivel se poate prelungi pe verticală cu cel mult un mezanin / etaj 1, dacă acest lucru va fi justificat prin proiectul de arhitectură.

Totodată se propune şi amenajarea unor alte obiective ca funcţiuni conexe locuirii: dependinţe încorporate clădirii principale (aferente eventualelor dotări; boxe locatari); loc de joacă pentru copii; mobilier de grădină, pergole; platforme pentru circulaţii; platforme parcare descoperite sau acoperite cel mult cu pergole cu acoperiş transparent sau translucid (sticlă, policarbonat), eventual dublate de plante cățărătoare; spaţii verzi plantate.

Toate amenajările conexe locuirii vor fi realizate astfel încât volumul să fie perceput ca un ansamblu unitar împreună cu amenajările de pe parcelă.

Se va avea în vedere conformarea clădirii pe panta reliefului natural, care permite realizarea unui subsol / demisol accesibil din breteaua de acces din strada Libertății. Local, artera se va lărgi pe parcela studiată prin retragerea împrejmuirii pe porțiunea laturii delimitată de artera de circulație.

Fundacul ce delimitează amplasamentul pe latura nord – nord-vestică necesită reprofilarea doar în dreptul parcelei studiate, aici recomandându-se prevederea doar a acceselor pietonale.

Se va respecta HCL Vaslui nr. 18 / 2021 privind prevederea locurilor de parcare pe parcelă, ținând cont de relieful natural și cel ce va fi amenajat, precum și de accese, astfel încât platformele alocate parcajelor să fie minime în favoarea spațiilor verzi amenajate peisagistic. Locurile de parcare vor fi dimensionate atât pentru locatarii rezidenți, cât și pentru personalul de deservire al spațiilor cu acces public – dacă acestea vor fi prevăzute.

În cazul prevederii parterului cu acces public, funcție de destinația / destinațiile acestuia, se va analiza posibilitatea aprovizionării periodice, prin separarea distinctă a modului de aprovizionare, astfel încât aceasta să nu incomodeze spațiile de circulație și parcare a rezidenților.

- Caracteristicile parcelei: se păstrează parcelarul existent. Pentru ca terenul să rămână construibil se propune evitarea dezmembrării parcelei.

În eventualitatea unei viitoare dezmembrări, dictată de motive obiective ce nu țin de intențiile actuale ale beneficiarului, se vor avea în vedere: conformarea parcelei cu o deschidere de minim 15 m la o arteră de circulație; suprafața de minim 500 mp; posibilitățile de acces pietonal și auto; varianta cuplării clădirilor pe limita comună a proprietății.

- Conformarea clădirii va avea în vedere reguli de amplasare şi conformare dublate de reguli de conformare a spaţiilor exterioare amenajate perimetrale, ce țin seama de configurația parcelei, de poziția acesteia în raport cu arterele de circulație, precum și de relieful natural. Nu mai puțin importante sunt percepțiile asupra ansamblului atât de pe traseul dinspre accesul din strada Libertății, cât și dinspre zona estică față de ansamblul studiat.

Orice anexă va fi încorporată în volumul principal.

Volumul construit se va încadra în indicatorii urbanistici prevăzuți, regimul maxim de înălțime fiind S/D+P+2E-3R, cu $H_{max.}$ = 12 m de la cota cea mai înaltă a CTN.

Prin proiectul / proiectele de arhitectură se va explicita soluția adoptată.

Locul de joacă pentru copii va deservi și blocurile învecinate.

- Echiparea edilitară va fi realizată prin racordarea la reţelele edilitare de pe arterele existente, respectiv redimensionarea branșamentelor existente funcție de noii consumatori.

De asemenea, se va asigura evacuarea apelor pluviale de pe parcelă şi evitarea stagnării acesteia pe platformele amenajate, adoptându-se o eficientă sistematizare verticală.

3.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

Nu este necesară gruparea zonei în unităţi teritoriale de referinţă. Astfel, zona se compune dintr-o singură unitate teritorială de referinţă, respectiv

UTR 24 – LAa – zona rezidenţială, compusă din locuinţe colective cu regim mediu de înălțime – S/D+P+2E-3R.

Se propune realizarea unui ansambu compact, materializat printr-un volum ce ocupă zona centrală a parcelei, amenajările exterioare având nu numai rol funcțional (platforme pentru circulații, staționare, accese, parcaje, loc de joacă pentru copii, spații verzi), ci și estetic, de natură să pună în evidență noul volum propus a fi construit.

3.3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI; REGIM de ÎNĂLȚIME

Având în vedere concluziile analizei situaţiei existente şi propunerile avansate, aşa cum este precizat şi în planşele ce fac parte integrantă din prezenta documentaţie, se propun următorii indicatori urbanistici pe amplasament:

POT = 40%

CUT = 2,10

Așa cum s-a menționat, regimul de înălțime propus este S/D+P+2E-3R, cu o retragere a ultimului nivel față de planurile fațadelor estică, nordică și vestică de minim 2,50 m și o înălțime de maximum 12,00 m de la cota cea mai înaltă a CTN la atic.

3.4. RETRAGERI FAȚĂ de ALINIAMENT și FAȚĂ de LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ale PARCELEI

Poziția și configurația planimetrică a parcelei, precum și posibilitățile de acces, corelate cu vecinătățile imediate, au impus următoarele retrageri al volumului propus:

- **Retragerea față de aliniamentul sudic** va fi de minim 10 m față de limita sudică a parcelei, respectiv de minim 15 m față de blocul 323, măsurat de la planul cel mai avansat al fațadei. Aceste condiții trebuie respectate cumulativ. Totodată, față de axul arterei publice de circulație, volumul propus se va retrage cu minim 11,95 m.

Această retragere, echivalentă cu înălțimea blocului 323, va păstra însorirea blocului existent și va asigura totodată și însorirea volumului propus.

- **Retragerea față de aliniamentul nordic** va fi de minim 7,50 m față de axul fundacului existent, generând o retragere variabilă de minim 3,45 ÷ 3,60 / 4,52 m a volumului propus față de limita nordică actuală a parcelei.

În acest mod, distanța dintre clădirea propusă pe amplasamentul studiat și cea mai apropiată locuință față de artera de circulație va fi de peste 12,50 m, noul volum neafectând însorirea locuințelor individuale învecinate pe latura nordică.

- **Retragerea față de limitele laterale** va fi de minim 3,00 m față de limitele vestică și estică ale parcelei.

Pe latura estică, amplasarea noului ansamblu construit va asigura distanțe variabile de cel puțin 21,08 ÷ 23,95 m între volumul propus și blocul 324, însorirea clădirilor nefiind afectată.

Pe latura vestică, distanța între ansamblul propus și locuința ”parter” existentă va fi de minim 18 m, corespunzătoare unei distanțe echivalente cu minim o dată și jumătate înălțimea volumului propus, neafectând însorirea locuinței individuale existentă.

Având în vedere faptul că parcela se află situată parțial între două artere de acces – fundacul ce delimitează integral latura nordică și artera de acces din strada Libertății ce delimitează parțial latura sudică, pe restul laturii sudică fiind prezentă o alee pietonală destinată acceselor secundare la Blocul 323, se consideră faptul că parcela studiată nu are o latură posterioară.

3.5. CIRCULAȚIILE, ACCESURILE AUTO și PIETONALE și MODUL de ASIGURARE a LOCURILOR de PARCARE

Terenul fiind amplasat între două artere de circulație, respectiv artera de acces din strada Libertății – pe limita sudică și fundacul existent – pe limita nordică, accesurile la parcelă se vor realiza în modul următor:

Din artera de acces din strada Libertății se vor realiza accesurile pietonale și auto. Accesul pietonal se va realiza din trotuarul public existent, ce se continuă cu aleea pietonală aferentă accesurilor pietonale secundare la Blocul 323, în mod direct, acesta fiind adiacent limitei de proprietate. Accesul auto se va realiza din circulația publică prin prevederea unei supralărgiri locale a arterei de circulație existentă, materializată prin retragerea împrejmuirii sudice în zona accesului rutier; retragerea respectivă va fi studiată prin proiectul de arhitectură, ulterior aprobării PUZ,

funcție de rezolvarea funcțională a amenajărilor exterioare, astfel încât distanța dintre limita respectivă a parcelei și accesul la rampa ce asigură intrarea la subsol / demisol să permită realizarea manevrelor autovehiculelor, dar să nu fie mai mică de 15 m.

Pe latura nordică, delimitată de fundacul existent, se impune realizarea strict a accesurilor pietonale. Se poate realiza ocazional și accesul auto necesar aprovizionării spațiilor comerciale și de prestări servicii de la parter, dacă acestea vor fi prevăzute și dacă în zona sudică nu va fi posibilă amenajarea distinctă a aprovizionării, fără a afecta circulația pietonală și auto de pe parcelă a rezidenților. În acest scop, se propune, în dreptul parcelei studiate, reprofilarea fundacului existent la un profil carosabil de 7,00 m dublat de trotuarele pietonale, supralărgirea urmând a se realiza simetric față de axul existent. Prevăzând un trotuar public pietonal de 1 m lățime, ce se va racorda cu cel existent în vecinătăți, delimitarea terenului pe latura nordică se va realiza la o distanță variabilă de 50 – 65 cm în interiorul parcelei față de limita juridică a acesteia.

Accesele principale și secundare în clădire vor fi amenajate funcție de rezolvarea funcțională a ansamblului propus, stabilită prin proiectul de arhitectură ce se va realiza ulterior aprobării PUZ.

Circulațiile pe parcelă vor fi organizate astfel încât să se evite, pe cât posibil, intersecțiile de fluxuri – între circulațiile auto și circulațiile pietonale, în special către locul de joacă pentru copii; între accesele pietonale în clădire și circulația auto către parcajul subteran; între alte fluxuri de circulație. Pe latura nordică se vor organiza platformele de circulație și eventualele accese. În cazul prevederii unei platforme de aprovizionare, aceasta se va amenaja distinct de accesele pietonale ale rezidenților ansamblului, dimensionată corespunzător.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurată prin prevederea platformei de parcare supraterană și a parcajului subteran, prevăzut la subsolul / demisolul clădirii. Accesul la parcajul subteran se va realiza printr-o rampă de acces, ce se va deschide de pe platforma frontală (de pe latura sudică), amenajată pentru accese și circulații.

Numărul locurilor de parcare se va dimensiona în raport cu numărul apartamentelor, considerându-se 1 loc de parcare / 1 apartament + 1 loc pentru vizitatori; locul suplimentar se va prevedea suprateran.

În situația prevederii spațiilor cu acces public la nivelul parterului clădirii și cel mult la mezanin / etajul 1, se recomandă ca numărul locurilor de parcare, ce se vor dimensiona conform HCL Vaslui nr. 18 / 2021, să fie prevăzut suprateran.

3.6. MODUL de ASIGURARE a ACCESULUI AUTOSPECIALELOR de INTERVENȚIE

Autovehiculele pentru intervenție vor fi accesibile din calea de acces ce pornește din strada Libertății. Accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor poate fi asigurat pe trei fațade, având în vedere faptul că parcela este situată între două artere de acces, legate de o bretea similară la o distanță de cca 13,50 m față de latura estică a clădirii, chiar dacă între parcelă și breteaua respectivă există acum anexe regim ”parter”.

Prin configurația funcțională a clădirii se vor stabili: identificarea riscurilor la cutremure și în caz de incendiu, modul de înștiințare și avertizare a populației, evacuarea, adăpostirea și asistența medicală și primul ajutor. Prin proiectarea detaliată a ansamblului se vor asigura limitarea avariilor în caz de calamitate prin conformarea căilor de acces și modul de intervenție la rețelele de utilități (gaze, apă, energie electrică), stabilindu-se planul de acțiune privind evacuarea și punerea în siguranță a persoanelor evacuate.

Pentru documentația PUZ se va obține avizul ISU, ulterior parcurgerii procedurii privind etapa de inițiere PUZ.

3.7. ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Având în vedere faptul că parcela se află într-o zonă construită cu blocuri de locuințe colective și locuințe individuale, utilitățile urbane pentru alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale sunt prezente pe arterele de circulație existente. Parcela studiată are asigurate utilitățile urbane, însă acestea vor necesita redimensionarea în scopul deservirii noilor consumatori, la capacitățile ce vor fi stabilite prin proiectele de specialitate – arhitectură și inginerie.

Proiectarea noilor branșamente și echiparea clădirii vor ține seama de funcționalitatea acesteia – strict rezidențială sau rezidențială și funcțiuni comerciale și de prestări servicii la nivelul inferior, de modul de amenajare al parcajului subteran, precum și de modul de amenajare al spațiilor exterioare perimetrale volumului construit.

3.8. BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT și PROPUS

Pe amplasamentul studiat este prezentă o construcție cu destinația de anexă, în suprafață de 33 mp. Raportat la suprafața terenului, acesta ocupă un procent de POT = 2,33%, respectiv CUT = 0,02. Pentru materializarea obiectivului propus se impune dezafectarea acesteia.

Alte amenajări nu există pe parcelă, de natură să conducă la un bilanț teritorial detaliat.

Bilanţul teritorial pe parcela studiată, comparativ existent – propus, este următorul:

ZONA – AMPLASAMENT STUDIAT	SUPRAFAŢA (mp)		PROCENT din SUPRAFAŢA PARCELEI (%)	
	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	EXISTENT	PROPUS
SUPRAFAŢA de TEREN, din care:	**1.419**	**1.419**	**100**	**100**
CONSTRUCŢII	**33**	**568**	**2,33**	**40**
CIRCULAŢII, PARCAJE	**0**	**638**	**0**	**45**
SPAŢII VERZI, AMENAJATE	**1.386**	**213**	**97,67**	**15**
TOTAL	**1.419**	**1.419**	**100**	**100**

Valorile din tabelul de mai sus se raportează la suprafaţa parcelei studiate, respectiv proprietatea Antoniu Ovidiu, ce a generat prezentul PUZ.

3.9. MODUL de INTEGRARE al INVESTIŢIEI în CARACTERUL URBANISTIC al ZONEI

Având în vedere cele prezentate în capitolele anterioare, ansamblul propus prin prezenta documentaţie se va încadra în mod favorabil în cadrul zonei din care face parte, corelându-se cu imobilele executate în vecinătăţi, în special cu fondul construit predominant, constituit din locuințe colective cu regim mediu de înălțime – P+4E, dar va face o trecere graduală de la regimul de înălțime dominant la înălțimea locuințelor individuale existente.

Analizând zona în ansamblu şi în relaţie cu vecinătăţile, propunerile din prezenta documentaţie au urmărit integrarea ansamblului propus în fondul construit existent, ţinând cont de particularităţile amplasamentului și de poziția acestuia în cadrul localității.

3.10. PREZENTAREA CONSECINŢELOR ECONOMICE şi SOCIALE la NIVELUL UNITĂŢII TERITORIALE de REFERINŢĂ şi la NIVELUL LOCALITĂŢII

Investiţia va răspunde, într-o primă etapă, creării de noi locuri de muncă, iar mai apoi, va da satisfacţie populaţiei în sensul oferirii unei locuiri de calitate într-o zonă în plină dezvoltare.

Posibila prevedere a parterului comercial și de prestări servicii vine în sprijinul populației rezidente din cadrul întregii zone în care se încadrează investiția propusă, spațiile cu acces public prevăzute aici urmând a deservi o arie mai mare, respectiv atât pe rezidenții ansamblului propus, cât și pe cei din vecinătăți

De asemenea, parcul de joacă pentru copii va fi amenajat astfel încât acesta să fie accesibil și dinspre vecinătăți, deservind și clădirile de locuit învecinate.

Acest aspect impune tratarea împrejmuirilor de pe latura sudică a parcelei de așa natură încât spațiile de deservire (comerț și prestări servicii; loc de joacă) să fie accesibile și din zonele învecinate, conform unui program impus de investitor.

3.11. PLANUL de ACȚIUNE pentru ETAPIZAREA INVESTIȚIEI; CATEGORII de COSTURI

3.11.1. PLANUL de ACȚIUNE pentru ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Etapele principale ale planului de acțiune cuprind următoarele categorii de activități:

1) **Etapa de elaborare și aprobare PUZ**:

În urma parcurgerii procedurii de inițiere și a informării publicului, finalizată prin Avizul de Oportunitate pentru investiția propusă, va urma procedura de elaborare a studiilor de fundamentare, elaborarea PUZ preliminar, avizarea, introducerea concluziilor din studiile de fundamentare și a condiționărilor impuse de avizatori iar la final – aprobarea PUZ.

2) **Etapa post-aprobare PUZ și pregătirea investiției**:

După aprobarea PUZ prin HCL, investitorul demarează etapa post-aprobare, ce constă în:

- Intrarea în vigoare a aprobării PUZ – după publicarea HCL;
- Obținerea certificatului de urbanism pentru etapele specifice construcției.

Perioada privind etapa post-aprobare PUZ se estimează a dura cca 1 – 1,5 luni.

3) **Proiectarea și avizarea tehnică – faza PAC / PTh**:

Etapa de proiectare și avizare tehnică implică o perioadă ce depinde de complexitatea investiției, estimându-se următoarele subetape:

- Întocmirea studiilor necesare elaborării fazei PAC (ridicare topografică, întocmirea studiului geotehnic, alte studii conexe anterioare stabilirii soluției de arhitectură și care pot condiționa soluția adoptată – dacă este cazul) – 1 lună;
- Întocmirea soluției pentru investiția propusă – durată estimată de cca 1 – 1,5 luni;
- Întocmirea documentației PAC – 1 – 1,5 luni;
- Întocmirea documentațiilor pentru avize – 1 lună;
- Obținerea avizelor – 1 lună;
- Finalizarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire, cu preluarea condiționărilor și a observațiilor din avizele emise – 1 lună;
- Obținerea autorizației de construire – 1 lună;
- Elaborarea proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție – PTh + DDE – cca 2 luni.

Se estimează astfel, o perioadă de cca 10 luni, dacă nu se ia în considerare varianta cumulării unora dintre subetapele precizate.

4) **Executarea obligațiilor stabilite prin PUZ – infrastructură**:

Obligațiile stabilite prin PUZ ce țin de infrastructură implică:

- Amenajarea căilor de acces – reprofilarea propusă în zona intrării de pe latura sudică a parcelei, precum și reprofilarea locală, în dreptul parcelei, a fundacului existent;
- Realizarea redimensionării branșamentelor la rețelele edilitare, conform capacităților stabilite prin proiectele de specialitate;
- Trasarea amenajărilor exterioare: platforme de circulație, parcare, loc de joacă pentru copii, spații verzi, conform proiectului elaborat.

Durata estimată pentru aceste lucrări pregătitoare șantierului propriu-zis se încadrează într-o perioadă de 6 – 12 luni, funcție de complexitatea categoriilor de lucrări ce vor fi propuse prin proiectele de specialitate, precum și de durata emiterii avizelor / autorizațiilor din partea furnizorilor de utilități pe baza propunerilor avansate.

5) **Execuția investiției**:

După obținerea autorizației de construire pentru investiția propriu-zisă și a avizelor / autorizațiilor pentru redimensionarea / realizarea branșamentelor la utilitățile urbane, precum și pentru reprofilarea locală a fundacului existent, se procedează la pregătirea și realizarea organizării de șantier pentru începerea lucrărilor, precedată de anunțarea ISC și a primăriei privind începerea lucrărilor de construire.

Durata de execuție a lucrărilor pentru investiția propusă se va putea estima după realizarea proiectului faza PTh + DDE pentru toate specialitățile – arhitectură și inginerie.

La finalizarea construcției se realizează recepția, prin întocmirea procesului-verbal de recepție și înscrierea noii construcții în cartea funciară / întabulare. După această etapă, se poate proceda la darea în folosință / înstrăinări.

3.11.1. CATEGORII de COSTURI ce VOR FI SUPORTATE de INVESTITORII PRIVAȚI

Responsabilităţile investitorului privat, beneficiar al prezentului PUZ, privesc, până la aprobarea prezentei documentaţii, toate categoriile de costuri necesar a fi suportate în vederea implementării proiectului propus:

- Costurile necesare elaborării PUZ şi a obţinerii avizelor aferente, în vederea aprobării;
- Costurile necesare elaborării documentaţiilor pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire;
- Costurile necesare realizării infrastructurii;
- Costurile necesare execuției investiției și a amenajărilor exterioare;
- Costurile ocazionate de întabulări;
- Alte costuri ce vor fi stabilite la faza de proiect pentru construcție și amenajări.

Astfel, categoriile de costuri sunt doar cele ce vor fi suportate de către investitor: costuri de proiectare și avizare; cheltuieli pentru consultanță și lucrări conexe; costuri de realizare a branșamentelor rețelelor edilitare; costuri de reprofilare a căii de acces existentă (fundac); costuri de execuție a lucrărilor propriu-zise de construire; alte costuri ce vor fi ocazionate de investiția propusă, ce vor fi detaliate ulterior, la faza de proiectare.

Etapizarea realizării investiției ține de politica managerială a investitorului, în acest caz putând fi obținută o singură autorizație de construire pentru întreg ansamblul, sau acestea se pot obține în etape distincte, pentru părți din investiția propusă. Acest aspect implică și realizarea într-o singură etapă sau eșalonat a investiției propuse.

3.11.2. CATEGORII de COSTURI ce VOR CĂDEA în SARCINA AUTORITĂŢII PUBLICE LOCALE

Având în vedere faptul că bugetul actual al Consiliului Local Vaslui nu permite realizarea investiţiilor financiare în zone caracterizate prin terenuri private individuale, se apreciază faptul că participarea financiară a autorităţii publice locale în implementarea proiectului propus prin prezenta documentaţie va fi nulă. Astfel, nu se poate face vorbire despre categorii de costuri ce intră în sarcina autorităţii publice locale, în vederea realizării PUZ pentru investiţia propusă.

În concluzie, toate costurile necesare implementării proiectului propus **PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 și CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE S/D+P+2E-3R, ÎMPREJMUIRE TEREN și AMENAJĂRI AFERENTE** – STRADA LIBERTĂȚII nr. 9A-11, VASLUI vor fi suportate de investitor, ANTONIU OVIDIU.

3.12. OBIECTIVE de UTILITATE PUBLICĂ; EXISTENTE și PROPUSE

În zona amplasamentului studiat, respectiv în aria cuprinsă între străzile Libertății, Dragoș Vodă și Zimbrului, nu există obiective de utilitate publică, zona fiind strict rezidențială; spațiile comerciale și de prestări servicii se dezvoltă în lungul străzii Traian, a bd. Republicii și în dreptul intersecției străzilor Ștefan cel Mare, Traian și bd. Republicii.

Tocmai din acest motiv, în documentația prezentată s-a luat în calcul și posibilitatea prevederii, la parter și, cel mult, la mezanin / etajul 1, a spațiilor cu acces public: comerț și prestări servicii, cu rol de deservire al întregii zone.

Pe de altă parte, pe limita nordică a proprietății, va fi necesară trecerea unei fâșii de teren având cotele specificate în planșa anexată prezentei documentații, în suprafață de 36 mp, în vederea reprofilării fundacului existent.

3.13. FIȘĂ a INVESTIȚIEI cu PRIVIRE la NUMĂRUL de LOCITORI / UTILIZATORI; ELEMENTE RELEVANTE GENERATE de DEZVOLTAREA PROPUSĂ

Numărul apartamentelor și modul de configurare, planimetrică, volumetrică și funcțională a investiției propuse va fi stabilit în etapa de proiectare a clădirii.

În prezenta etapă se pot realiza doar unele estimări privind numărul de unități locative, funcție de prevederea sau nu a spațiilor cu acces public la nivelul parterului.

Astfel, se estimează un număr de maxim 6 apartamente pe nivel, cu un maxim de 4 apartamente la ultimul nivel. În situația în care clădirea va avea funcțiune strict rezidențială, va rezulta un total de maxim 22 apartamente pe clădire.

În situația în care parterul va fi destinat spațiilor comerciale și de prestări servicii, rezultă un număr maxim de 16 apartamente pe clădire.

Estimându-se un număr de cca 3,5 persoane / apartament, rezultă faptul că numărul beneficiarilor este cuprins, în condițiile specificate mai sus, între 55 persoane și 75 persoane.

4. CONCLUZII; MODUL în CARE NOUA PROPUNERE URBANISTICĂ RĂSPUNDE MOTIVELOR și OBSERVAȚIILOR care AU FUNDAMENTAT EMITEREA AVIZULUI de OPORTUNITATE NEFAVORABIL

Așa cum s-a precizat anterior, motivele emiterii avizului nefavorabil au fost regimul de înălțime propus inițial, precum și lărgirea căii de acces din strada Libertății.

Prin reanalizarea documentației s-au modificat:

- **Regimul de înălțime** – s-a redus de la S/D+P+4E la S/D+P+2E-3R, unde ultimul nivel este retras față de etajele 1 și 2 cu minim 2,50 m pe trei laturi principale (nordică, estică și vestică). Acest aspect creează o trecere graduală de la regimul blocurilor de locuințe colective existente la cel al locuințelor individuale situate de partea opusă a fundacului;
- **Accesul din strada Libertății**. S-a renunțat la supralărgirea arterei de acces, care implica diminuarea suprafeței spațiilor verzi înscrise în Registrul local al spațiilor verzi. Accesul autospecialelor de intervenție se va realiza prin artera existentă, desfășurată pe o lungime de cca 26,50 m, unde doar o porțiune de 7,40 m lungime pe traseul arterei respective este delimitată de lateralele blocurilor 322 și 323, unde lățimea între aceste laterale este de 14,45 ÷ 15,89 m, din care circulația publică ocupă o lățime totală de cca 6,90 m – carosabil de 4,44 m și trotuare laterale. În aceste condiții, se poate realiza accesul autospecialelor de intervenție, circulația existentă răspunzând condițiilor impuse prin Normativul P118-1/2025.

În concluzie, documentația revizuită răspunde observațiilor formulate de administrația publică locală – UAT Vaslui – Primăria Municipiului Vaslui, prin Avizul de Oportunitate nefavorabil nr. 06 / 30.07.2026, fiind analizate, în detaliu, toate aspectele specificate.

Prin prezenta documentație se propune emiterea avizului de oportunitate pe noua formulă urbanistică adoptată.

Întocmit,
Arh. T. Manoilă