ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
DIRECȚIA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 87507 din 18.06.2025

Aprobat,
Primar,
ing. Lucian Braniște

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ elaborat pentru „Modificare HCL nr. 68 din 28.04.2022 pentru aprobare PUZ- SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE" PRIN ACTUALIZARE INDICATORI TEHNICI, beneficiar SC NOVA ORIZONT SRL.

Direcția de Amenajare a Teritoriului si Urbanism supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Vaslui, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata si completata, Planul Urbanistic Zonal - PUZ elaborat pentru „Modificare HCL nr. 68 din 28.04.2022 pentru aprobare PUZ- SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE" PRIN ACTUALIZARE INDICATORI TEHNICI, beneficiar SC NOVA ORIZONT SRL, documentație elaborată pentru stabilirea de reglementari urbanistice pentru realizarea unei construcții cu funcțiune mixta de comerț, servicii și cazare, urmărindu-se totodată sistematizarea zonei pentru crearea unor soluții optime care sa îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

Documentația a fost elaborată de **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. Tîrîlă Daniel, specialist cu drept de semnătura RUR: arh. Mariana Toma,** la comanda beneficiarului. Terenul în suprafață totală de 578,00 mp (587,00 mp real măsurat) este situat în intravilanul municipiului Vaslui, strada Stefan cel Mare, identificat prin NC 80633, delimitat la Nord de parcare publica, la Est de proprietate privata identificata cu NC 72878, la Sud de proprietate privata identificata cu NC 80634 și la Vest de strada Stefan cel Mare.

Amplasamentul ce face obiectul investiției prezintă terenuri cu următoarele categorii de folosință: TERENURI CURȚI CONSTRUCȚII;

Pentru modificarea reglementărilor PUZ - ului aprobat anterior prin HCL 68 din 2022, se propun următoarele condiții în vederea implementării investiției în bune condiții:

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Zona mixta: Comerț și servicii

Z.I. ss -ZONA MIXTA COMERT SI SERVICII

Funcțiunea dominantă a zonei:

- zona mixta comerț si servicii

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- comerț;
- servicii;
-meșteșuguri care nu afectează funcția dominantă.

Utilizări permise:

- sunt funcțiuni comerciale mici;
- servicii profesionale;
- servicii adiacente funcției de cazare.

Utilizări permise cu condiții:

- s-au stabilit pentru zonele în care este necesara obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism si legislația in vigoare.
- se permite conversia locuințelor in alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea comercială, cu condiția să nu contribuie la poluarea fonică sau de alta natură a zonei înconjurătoare.

Utilizări interzise:

- Se interzice amplasarea unităților sub distanțele minime de protecție stabilite de Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.
- Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.
- Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Accesuri

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția utilitarelor în zonă: pompieri, salvare.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fară îndeplinirea condițiilor de mai sus însă cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesurile carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate si trebuie sa fie păstrate libere in permanență.

Pentru situația studiată prin documentația PUZ: În partea din nord se propune un acces in incinta cu lățime de 3.55 metri care va permite aprovizionarea zonei dar si accesul clienților.

Parcaje

Locurile de parcare au fost prevăzute astfel:
S-au proiectat: 4 locuri de parcare;
Accese pietonale: Circulația pietonala se va desfășura pe platformele pavate cu dale carosabile din beton, propuse în incinta investiției.

Echipare edilitară:

Energia electrica :
- racord la rețeaua existenta in zonă;

Canalizare:
- racord la rețeaua existență în zonă;

Alimentare apa:
- racord la rețeaua existentă în zona sau bazinul vidanjabil deja existent:

Racordurile sau branșamentele noi se vor autoriza separat.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

- este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulațiilor pietonale si a dotărilor edilitare comune:
- spațiul verde amenajat nu va fi mai mic de 2-5%
- se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Deoarece terenul beneficiarului este foarte mic nu exista posibilitatea de a realiza spații verzi la nivelul solului optându-se astfel pentru soluția de acoperiș terasă de tip acoperiș verde.

Proiectanții vor avea in vedere obținerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

Împrejmuiri

Se recomanda împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente.
Terenul nu se va împrejmui către pietonalul străzii Stefan cel Mare ci doar pe latura de Sud si Est a proprietății.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

- se păstrează aliniamentul si suprafața existenta;

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- se va asigura pentru fiecare suprafață de teren studiata posibilitatea dublei orientări pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.
- regim de aliniere: se păstrează aliniamentul existent.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai daca se respecta: distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale

parcelei, conform Codului civil si distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Amplasarea clădirilor
- Pe latura de vest extinderea pe orizontală va avea același aliniament cu clădirea comerciala existentă față de pietonalul străzii Stefan cel Mare;
- se vor respecta retragerile si aliniamentele stabilite în planșa A1 - Plan situație propusă.
Pentru distantele mai mici decât cele prevăzute in Codul Civil se va obține acord notarial de la vecinul dinspre sud.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim / propus /48%

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural şi suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2,00 m2, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

Anexele gospodărești - parcări acoperite, garaje, magazii, pavilioane de grădină, pergole, foișoare nu vor depăși mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției propuse, și o înălțime de maxim 3,00 m.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim 1,75;

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran a suprafețele-or balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

Regim de înălțime propus:

D+P+3E

În urma analizării din cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Vaslui din 06.05.2025, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia. Membrii comisiei au consemnat în fișele de vot aferente documentației, puncte de vedere, acestea materializându-se prin Avizul nr. 04/21.05.2025.

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 și completările ulterioare.

Pentru asigurarea transparenței decizionale în conformitate cu prevederile Legii 52 din 2003, cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice pe site-ul Primăriei Municipiului Vaslui, au fost publicate: referatul Primarului Municipiului Vaslui, Raportul de specialitate al Direcției de Amenajare a Teritoriului si Urbanism - Serviciul Urbanism și proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ elaborat pentru „Modificare HCL nr. 68 din 28.04.2022 pentru aprobare PUZ- SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE" PRIN ACTUALIZARE INDICATORI TEHNICI.

Nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ.

Documentația tehnica 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 aprobare in cadrul Consiliului Local Vaslui.

Documentația este structurata conform normelor metodologice in vigoare, Indicativ GM-010-2000 si este însoțita de avizele/acordurile si studiile de specialitate necesare, respectiv de la **Agenția de Protecție a Mediului Vaslui, Aviz Agenția Națională pentru Arii Protejate, SC Aquavas SA, Delgaz Grid SA, SC Gaz Est SA, SC FINANCIAR URBAN SRL, Aviz DSP, Punct de vedere privind securitatea la Incendiu, Punct de vedere privind protecția civilă, Aviz Comisia de Circulație, Poliția Municipiului Vaslui - Biroul Rutier, Aviz Orange Romania Communications S.A, Aviz DIGI, Studiu Geotehnic,** inclusiv procedura de

informare a publicului, realizata prin amplasarea la fata locului a panourilor conținând date referitoare la intenția beneficiarilor, pe site-ul primăriei, la avizierul acesteia cât și in două ziare locale.

Luând în considerare tendința de dezvoltare a zonei studiate prin PUZ, ținând cont de compatibilitatea cu celelalte funcțiuni învecinate conform regulamentului local de urbanism, susținem aprobarea planului urbanistic zonal.

Prezentul raport este însoțit de:

- Anexa 1 - Plan încadrare în zona (planșa A0),
- Anexa 2 - Plan de situație propusă (planșa A1),
- Anexa 3 - Plan Reglementări urbanistice-Zonificare funcțională (planșa A3),
- Anexa 4 - Plan Reglementări edilitare (planșa A4),
- Anexa 5 - Volumetrie propusă (planșa A7)
- Anexa 6 - Certificatul de urbanism nr. 97 din 12.02.2025,
- Anexa 7 - Aviz nr. 04/21.05.2025,
- Anexa 8 - fișe vot C.T.A.T.U. ,
- Anexa 9 - Raport de informare și consultare a publicului (inclusiv dovada publicării).

Arhitect Șef,
Arh. Maftei Ana

Verif. Jrs. Livita Liviu

Int/red. - Rata M.