ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
DIRECȚIA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 87515 din 18.06.2025

Aprobat,
Primar,
ing. Lucian Braniște

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ 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)", beneficiar SC SUPERANI 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 "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)" beneficiar SC SUPERANI SRL, documentație elaborată în scopul stabilirii de reglementări urbanistice pentru schimbarea destinației etajului construcției existente din locuință in spațiu comercial.

Documentația a fost elaborată de **SC NEOHABITAT OFFICE SRL, specialist cu drept de semnătura RUR: arh. Mariana Toma,** la comanda beneficiarului. Terenul în suprafață totală de 578,00 mp 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.

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

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 necesităților 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 și 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 racorda/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 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. 03/21.05.2025.

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 "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)".

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, SC Aquavas SA, Delgaz Grid SA, SC Gaz Est SA, SC GOSCOM SA, Aviz DSP, Punct de vedere privind securitatea la Incendiu, Punct de vedere privind protecția civilă,** 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 existentă clădiri (planșa A2),
- Anexa 3 - Plan Reglementări urbanistice-Zonificare funcțională (planșa A3),
- Anexa 4 - Plan Reglementări edilitare (planșa A4),
- Anexa 5 - Plan Obiective de utilitate publica (planșa A5)
- Anexa 6 - Certificatul de urbanism nr. 357 din 29.05.2024,
- Anexa 7 - Aviz nr. 03/21.05.2025,
- 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.