ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
DIRECȚIA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 87497 din 18.06.2025

Aprobat,
Primar,
ing. Lucian Braniște

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚE P+2E+3R, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI VASLUI, STR. IZVOARELOR, NR. 2", generat de imobilul cu NC: 87975

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, Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚE P+2E+3R, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI VASLUI, STR. IZVOARELOR, NR. 2", documentație elaborată pentru stabilirea conform reglementărilor urbanistice existente pentru realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuințe colective mici, cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a locurilor de parcare, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.

Documentația a fost elaborată de **SC DECO PROIECTARE SRL, specialist cu drept de semnătura RUR: arh. Nicolae Hanganu,** la comanda beneficiarului. - Terenul în suprafață totală de 618,00 mp este situat în intravilanul municipiului Vaslui, strada Izvoarelor, nr. 2, identificat prin NC 87975, delimitat la Nord de strada Economiei, la Est strada Vasile Lupu, la Sud de proprietate privata cu NC 86884 și la Vest de proprietate privata identificată cu NC 71480.

Amplasamentul ce face obiectul investiției prezintă terenuri cu următoarele categorii de folosință: TEREN VII în suprafață de 618 mp.

PE TERENUL STUDIAT PRIN PUD SE STABILESC URMĂTOARELE REGLEMENTARI/ CONDITIONARI, PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI ÎN BUNE CONDIȚII:

Prevederi P.U.G. - U.T.R. 8, LC - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI DE MARIME P+1-2;
Funcția dominantă a zonei:

- locuințe cu caracter predominant rurale, individuale, mici, cu regim de construire discontinuu.

Funcțiuni complementare admise zonei:
- comerț, servicii, meșteșuguri, etc, care nu afectează funcția dominantă.

Utilizări permise:
- dotări noi conform viitoarei analize P.U.Z.
- locuințe colective medii P+2,3; cu comerț, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter;
- locuințe individuale, mici, izolate și/sau cuplate; - echipamente publice de nivel rezidențial.

Utilizări permise cu condiții:
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu obligația ca suprafața acestora să nu depășească 200 m.p. Adc și ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei - se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: -dispensarele să aibă un acces separat de cel al locuințelor; creșele și grădinițele să aibă în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de cel puțin 100 m.p.
- se admite conversia locuințelor de la parter în spatii comerciale și birouri cu obligația să nu afecteze în nici un fel locuirea;
- se admite mansardarea considerându-se în calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;
- locuitele sociale nu vor depăși 30% din numărul total al locuințelor.
- se admit inserții și/sau reconstrucții cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/și a celor admise.

Înălțimea maximă nu va depăși 12,0 m, parțial 15,0 m;
Regim de înălțime max.= P+2E+3R (etaj trei retras);
POT max.: 40%;
CUT max.: 1,75;

Prevederi PUD propuse:
INDICI TEHNICI DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUS
POT propus = 39,23 %;
CUT propus = 1,74;
Nr. niveluri: P+2E+3R

Bilanțul teritorial propus:
S teren= 618,00 mp
Sc construcție propusă= 242,42 mp
S desfășurată propusă = 1075,32 mp

Circulații auto si pietonale = 205,24 mp
Parcaje = 112,50 mp
Zona verde amenajata = 51,25 mp
Platforma gospodărească amenajata = 6,89 mp
H atic propus =+11,00m față de cota +0.00
H maxim parțial propus = + 14,00m față de cota +0,00
Număr locuri de parcare propuse: 11;
Imobilul va fi compartimentat astfel: la parter se va amenaja un spațiu comercial de până în 200 mp, iar la etajele superioare vor fi 10 unități locative.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a construcției:
- limita proprietate la nord - proprietate privată- locuințe- 13,05m
- limita proprietate la sud - proprietate privata- 10,15m, respectiv 12,13m
- limita proprietate la est - strada Vasile Lupu / blocuri locuințe - 20,48m
- limita proprietate la vest - proprietate privata -locuințe - 12,29m

Amplasarea fata de aliniament:
Locuința va fi retrasă fata de aliniament (limita de proprietate cu strada) cu 1,60 - 1,70 m.

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

Accesul pietonal se poate realiza din străzile Economiei si Vasile Lupu. Pentru accesul auto s-a propus intrarea in incintă de pe strada Economiei si ieșirea din incintă pe strada Vasile Lupu.

Condiții de echiparea edilitară:
- Pentru asigurarea utilităților se propune echiparea edilitară a zonei studiate prin realizarea de rețele edilitare: alimentare cu apă menajeră, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale;
- Branșamentele/racordurile la utilități se vor autoriza separat, conform legislației în vigoare, în baza documentațiilor elaborate în baza avizului tehnic de racord, cu respectarea condițiilor impuse prin acesta;

Spații verzi:
Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare, după cum urmează:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Modul de configurare si colectare a deșeurilor:
- Se va amenaja o platformă pe proprietate, dimensionata astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor și accesibila din drumul public;
- Se va avea in vedere accesibilitatea punctului de depozitare pentru colectarea cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectării selective separata pe categorii pentru deșeuri menajere; carton/ hârtie; sticla; plastic; metal.
- Se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică si accesibilitate.
- Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului si a apelor, crearea unor focare de infecție.

În urma avizării din cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Vaslui propusă pentru luna februarie 2025, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia. Membrii comisiei au transmis punctele de vedere prin fisele de vot, acestea materializându-se prin Avizul nr. 05/29.05.2025.

Elaboratorul si beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea înscrisurilor cuprinse in PUD-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 caracterul public, cu cel puțin 10 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 de detaliu - P.U.D. pentru „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚE P+2E+3R, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI VASLUI, STR. IZVOARELOR, NR. 2", beneficiar SC HABITATE SRL.

Documentația tehnica pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea prezentului PUD 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-009-2000 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, Aviz Comisia de Circulație, Poliția Municipiului Vaslui - Biroul Rutier**, 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 presa locală.

Luând în considerare tendința de dezvoltare a zonei, în scop de rezolvare a problemelor funcționale, tehnice și estetice existente și detalierea reglementarilor urbanistice, ținând cont de compatibilitatea cu celelalte funcțiuni învecinate conform regulamentului local de urbanism, susținem aprobarea planului urbanistic de detaliu.

Prezentul raport este însoțit de:

- Anexa 1 - Plan situație existentă (planșa U1.0),
- Anexa 2 - Plan Reglementari urbanistice (planșa U.2),
- Anexa 3 - Plan Reglementări edilitare (planșa U.3),
- Anexa 4 - Plan Reglementări juridice (planșa U.4),
- Anexa 5 - Plan Posibilitate mobilare urbanistică (planșa U.5),
- Anexa 6 - Volumetrie propusă,
- Anexa 7 - Certificatul de urbanism nr. 48 din 30.01.2025,
- Anexa 8 - Aviz nr. 05/29.05.2025,
- Anexa 9 - fișe vot C.T.A.T.U. ,
- Anexa 10 - Raport de informare și consultare a publicului (inclusiv dovada publicării).

Arhitect Șef,
Arh. Maftei Ana

Verif. Jrs. Livita Liviu

Int/red.- Rata M.