ROMÂNIA
JUDEŢUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
DIRECŢIA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI URBANISM
Nr. 114279/18.09.2025

Aprobat,
Primar,
ing. Lucian Braniște

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E SI DEMOLARE CONSTRUCTIE ANEXA C1", beneficiar SC LOTURI SERVICE 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, Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E SI DEMOLARE CONSTRUCTIE ANEXA C1", documentație elaborată pentru stabilirea de reglementari urbanistice pentru realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuințe colective mici, cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, locuri de parcare, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului.

Documentația a fost elaborată de **COMPANIA EMO SRL, specialist cu drept de semnătura RUR: arh. Irinel Copacenschi,** la comanda beneficiarului. Terenul, în suprafață de 1257,00 mp este amplasat în intravilanul municipiului VASLUI, pe strada Slt. Ioanesi Adrian, numărul 72, delimitat la Nord de NC 75015, la Sud - Est de str. Slt. Ioanesi Adrian, la Vest de râul Delea.

Amplasamentul ce face obiectul investiției prezintă terenuri cu următoarele categorii de folosință: TERENURI CURȚI CONSTRUCȚII în suprafață de 249 mp si ARABIL în suprafață de 1.008 mp;

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

Prevederi P.U.G. - U.T.R. 6, LL - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, IZOLATE SAU CUPLATE, DE MĂRIME P+1,2;
FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: zonă de locuințe individuale;
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI: comerț, servicii, meșteșuguri care să nu afecteze funcțiunea dominantă;
UTILIZĂRI PERMISE: locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, echipamente publice de nivel rezidențial;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp Adc si ca acestea sa nu afecteze liniștea, securitatea si salubritatea zonei; Având în vedere că indicatorii

reglementați prin PUG și RLU aferent, se aprobă de către Consiliu Local, în forma propusă prin documentația PUD, aceștia nu vor putea fi modificați, motiv pentru care **nu se admite mansardarea** considerându-se in calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZARI INTERZISE: funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au program prelungit după orele 22 si produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; construcții provizorii de orice natura; depozitarea en-gros; depozitari de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare si producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; service auto; lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si/sau colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă nu va depăși 9,0 m, parțial 12,0 m (perimetru casei scării);
Regim de înălțime max.= P+2E;
POT max.: 35%;
CUT max.: 1,75;

Prevederi PUD propuse:
Înălțimea propusă = 10,05 m la atic; 12,15 m în perimetru casei scării;
Regim înălțime propus P+2E;
POT propus : 26,26%
CUT propus : 0,81
Număr unități locative propuse: 12;
Număr locuri de parcare propuse: 19;
Retrageri :

- Fata de limita de proprietate din partea de Nord, dinspre imobilul identificat cu NC 75015, clădirea se va retrage cu minim 1 m;
- Fata de limita de proprietate din partea de Sud - Est, dinspre strada Slt. Ioanesi Adrian, clădirea se va retrage cu minim 3m;
- Fata de limita de proprietate din partea de Vest, dinspre Râul Delea, clădirea se va retrage cu minim 10 m;
- Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- Retragerea este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- Păstrarea distanțelor impuse de Codul Civil;
- Păstrarea distanțelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu;

Asigurarea accesului:

- Accesul carosabil si pietonal în incintă se va realiza din strada Slt. Ioanesi Adrian;
- Se propune amenajarea unui număr de 19 locuri de parcare;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației

construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

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. 02/25.03.2025.

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 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 de detaliu - P.U.D. pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE

COLECTIVE P+2E SI DEMOLARE CONSTRUCTIE ANEXA C1", beneficiar SC LOTURI SERVICE SRL., insa in perioada 15.04-15.05.2025 alocata transparentei decizionale a avut loc dezbatere publica incheiata cu **raport nefavorabil** nr. 81714/29.05.2025 anexa 4 la hotarare.

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 parcurse toate condițiile legale, astfel ca se poate iniția procedura de dezbatere si analiza 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 FINANCIAR URBAN SRL, Aviz DSP, Aviz Orange Romania Communications S.A., Punct de vedere privind securitatea la Incendiu, Punct de vedere privind protecția civilă, Aviz Comisia de Circulație, Poliția Municipiului Vaslui - Biroul Rutier, Studiu Geotehnic, Ridicarea topografică,** 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.

Prezentul raport este însoțit de:

- Anexa 1 - Plan Analiza situației existente (planșa U 1.1),
- Anexa 2 - Plan Reglementari urbanistice (planșa U 2),
- Anexa 3 - Plan Obiective de utilitate publică (planșa U 04),
- Anexa 4 - Plan de situație - propunere (planșa U 5),
- Anexa 5 - Volumetrie propusa (planșa U 6),
- Anexa 6 - Volumetrie propusa (planșa U 7),
- Anexa 7 - Certificatul de urbanism nr. 16 din 11.01.2023 (prelungit până la data de 12.01.2026),
- Anexa 8 - Aviz nr. 02/25.03.2025,
- Anexa 9 - fișe vot C.T.A.T.U. ,
- Anexa 10 - Raport de informare și consultare a publicului (inclusiv dovada publicării).

Arhitect Șef,

Int/red.- Maftei Ana