



Nr. 17338 din 12.05.2022

ANUNT

In conformitate cu REGULAMENTUL LOCAL DE IMPLICARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM IN MUNICIPIUL BARLAD aprobat prin H.C.L.M. Barlad cu nr.46/28.02.2018.

Domnul Stoica Bogdan Gabriel cu domiciliul în com. Perieni , Jud. Vaslui, solicită demararea procesului de informare și consultare a publicului în elaborarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL - LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+2E, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE** în str. Cpt Grigore Ignat, nr. 23, mun. Bârlad, jud. Vaslui.

Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare P.U.Z. în perioada 13.05.2022 - 27.05.2022, pe adresa Primăriei Municipiului Barlad, str. 1 Decembrie, nr. 21.

1. **Etapa pregatitoare**, anuntarea intenției de elaborare P.U.Z. (13.05.2022 – 19.05.2022)
2. **Etapa elaborării propunerilor**, consultare documentație (20.05.2022 - 27.05.2022)

Primar,
Av. Dumitru Boros

p. Arhitect Sef
Ing. Gliga Sorin

Secretar General,
Jr. Cătălin Hăret

Red. Baltă George/2 ex.

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INIȚIERE PUZ

I) Denumirea proiectului:

**ÎNTOCMIRE PUZ - LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+2E, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE
PROPRIETATE**

II) Amplasament:

str. Cpt. Grigore Ignat, nr. 23, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC80641

UTR 14 cf. PUG mun. Bârlad din 1998 – (ZLMu14 zonă locuințe mici de tip urban)

III) Titular

- Numele beneficiarului:

STOICA BOGDAN GABRIEL

- Adresa poștală: - str. Cpt. Grigore Ignat, nr. 23, mun. Bârlad, jud. Vaslui.

- Nr. de telefon, de fax, adresa de e-mail, pagina de internet: 0722468969

- Numele persoanelor de contact:

beneficiar / reprezentant - **STOICA BOGDAN GABRIEL**

IV) Descrierea proiectului

Prezentarea investitiei propuse, sistem constructiv, materiale:

Se propun următoarele obiective:

Funcțiunea solicitată prin temă este de **LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+2E, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE** cu regim maxim de înălțime **P+2E** (cca. 9,30 m față de cota ±0,00, respectiv 10,00 m față de CTN).

Se dorește realizarea unui bloc de locuințe (locuință colectivă) alcătuit dintr-un singur corp de clădire. Va avea un singur acces la parter pe latura de vest, acces dotat cu un pachet de cinci trepte având lățimea utilă de 1,76 m și o rampă pentru persoane cu dizabilități având lățimea utilă de 1,20 m (pantă de 8%). Vor fi în total 18 unități locative, pe fiecare dintre cele trei niveluri vor fi dispuse câte șase: două de tip garsonieră, două apartamente cu două camere și două apartamente cu trei camere.

Finisajele fațadelor vor fi din materiale performante, rezistente la uzură, nuanțele dominante fiind RAL1013 - ivoire și RAL7037 - gri. Accentele vor fi realizate prin:

- placări uscate la pereți, din șipci de lemn compozit (sau similar ca aspect și durabilitate)

- rigle verticale din lemn compozit de tip riflaj cu rol estetic, de protejare a intimității utilizatorilor și de brise soleil.

Tâmplăria exterioară va fi termoizolantă de culoare maro (nuanță stejar) sau gri antracit - RAL7011 / 7016.

Pe amplasament vor fi amenajate 21 locuri de parcare (din care 3 pentru vizitatori și 1 pentru persoane cu dizabilități, conform HG 525/27.06.1996 și RLU). Calea de acces, parcările și circulațiile, cu o suprafață totală de 370,00 mp, vor fi betonate sau cu îmbrăcăminte asfaltică. Circulațiile pietonale având suprafața de 205,00 mp, vor fi amenajate cu dale sau pavele vibropresate.

Spațiile verzi amenajate pe teren vor însuma o suprafață de 515,00 mp - respectiv minimum 30% din suprafața totală a terenului, conform RLU.

*** calea de acces va fi menținută permanent liberă, pentru accesul autospecialelor de intervenție în caz de urgență.

Amplasamentul studiat se deschide spre str. Cpt. Grigore Ignat din partea de sud, care comunică cu str. Luceafărului (la o distanță de 87,00 m față de terenul studiat) și cu str. Grigore Ghica (la o distanță de 38,00 m față de terenul studiat).

Nu se află în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Materiale folosite, sistem constructiv:

- structură tip cadre din beton armat pe fundație continuă sau de tip radier general din beton armat;
- închiderile perimetrare din zidărie de cărămidă tip GV + termosistem de fațată cu grosime variabilă 10... 20 cm;
- acoperiș tip terasă necirculabilă, delimitată de atic pe contur cu înălțimea de cca. 60 cm.;
- tâmplărie PVC sau AL cu geam termoizolant;

Realizarea racordării la utilități:

- alimentare cu apă - branșament la rețeaua existentă în zonă
- canalizare – branșament la rețeaua existentă în zonă
- energie electrică – branșament la rețeaua existentă în zonă
- energie termică - centrale termice murale proprii pentru fiecare unitate locativă

REGIM JURIDIC:

Imobil situat în intravilan, proprietate privată conform Contract de vânzare nr.1053/15.04.2020 și Act de alipire nr.2258/18.05.2021.

REGIM ECONOMIC:

Destinație actuală (categoria de folosință) curți - construcții+arabil

Dest. stabilită prin RLU - UTR14 - ZLMu14 zonă locuințe mici de tip urban.

REGIM TEHNIC:

Funcțiunea dominantă a zonei - **locuire**. POT zonă = **35-40%**. Zona este echipată cu utilități.

Imobil cu NC 80641, S teren=1703,00 mp.

Zonificare și Indicatori urbanistici propuși

BILANȚ TERITORIAL			
SUPRAFEȚE	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL
CONSTRUITĂ	0,00	520,98	520,98
DESFĂȘURATĂ	0,00	1.562,94	1.562,94
P.O.T.	0,00 %	30,60 %	30,60 %
C.U.T.	0,00	0,92	0,92
TEREN	1.703,00 mp		

REGLEMENTĂRI		
POT / CUT (zona studiată, amplasament):		
POT zonă 35-40%	POT propus (amplasament) 30,60 %	POT max. admis 45,00 %
CUT zonă 0,90	CUT propus (amplasament) 0,92	CUT max. admis 1,80
REGIM DE ÎNĂLȚIME:		
existent (în zonă) P // propus (amplasament) P+2E // max. admis (amplasament) P+3E (14,00m)		
REGIM ECONOMIC - destinația:		
existent - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI - PÂNĂ LA 3 NIVELURI		
propus - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI ÎNALTE (CU MAI MULT DE 3 NIVELURI) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		

Modul de integrare a investiției în zonă

În zona mai sunt prezente investiții pentru construcții noi sau intervenții la clădiri existente cu destinația de locuințe, spații comerciale sau de prestări servicii. Prin prezenta documentație se solicită schimbarea indicatorilor urbanistici conform tabelului de mai sus, astfel: regim de înălțime maxim admis P+3E, POT maxim admis 45,00 %, CUT maxim admis 1,80.

Totodată zona studiată va deveni "**ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI ÎNALTE (CU MAI MULT DE 3 NIVELURI) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**"

De asemenea se va realiza completarea regulamentului local de urbanism în zonă cu datele cuprinse în pl. U-2 anexată.

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

- Vor fi create premisele dezvoltării unui fond construit durabil și eficient din punctul de vedere al performanței energetice.
- Vor crește încasările la bugetul local din taxe și impozite.
- Se vor extinde rețelele edilitare necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.
- Se vor crea noi locuințe cu un grad ridicat de confort și siguranță.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investiția va fi realizată din fondurile proprii ale beneficiarilor.

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Beneficiarii nu solicită utilități sau fonduri din partea autorității publice locale pentru realizarea investiției de pe amplasamentul studiat.

Propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Conform cu prevederile din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 publicul va fi informat și consultat prin:

- afișare la sediul Primăriei
- afișare pe site-ul web al Primăriei
- anunțuri în ziar
- panouri amplasate la locul investiției
- sedința publică

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

Situarea terenului: intravilanul municipiului Barlad, str. Cpt. Grigore Ignat, nr. 23, județul Vaslui.

Destinația terenului – Curți construcții și arabil.

- Arealele sensibile - nu este cazul.
- Impactul asupra florei și faunei - nu este cazul.
- Natura transfrontieră a impactului - nu este cazul.

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Calitatea fondului construit	Țesut tradițional rezidențial caracterizat prin diversitate tipologică și varietate a limbajului arhitectural. Fronturile stradale sunt discontinue, retragerile clădirilor față de aliniament fiind diferite. În alcătuirea fronturilor se regăsesc atât clădiri în stare bună de întreținere cât și clădiri inestetice în stare avansată sau medie de degradare. Având în vedere că în alcătuirea fronturilor str. Cpt. Grigore Ignat se regăsesc în special clădiri inestetice în stare medie de degradare, acestea pot fi considerate fronturi inestetice care nu contribuie în mod pozitiv la valoarea arhitecturală ambientală a zonei studiate.	Propuneri de intervenții de reabilitare a construcțiilor în stare avansată sau medie de degradare. Se recomandă instituirea unui regim de aliniere față de aliniamentul către căile majore de circulație pentru a reface continuitatea fronturilor stradale. Se recomandă respectarea Codului Civil cu privire la retragerile față de celelalte limite de proprietate.
Circulație	Circulație carosabilă și pietonală pe strada Cpt. Gr. Ignat cu îmbrăcăminte degradată din piatră de râu	Propuneri de reabilitare a circulației
Probleme de mediu	Lipsa măsurilor de termo și hidroizolare, fapt care duce la pierderi de căldură și infiltrații la fundații/învelitoare/pereteți.	Dezafectarea construcțiilor cu probleme sau reabilitarea lor. Utilizarea de echipamente performante, eficiente și agrementate, pentru încălzirea clădirilor.
Utilități	În zona studiată sunt utilități necesare bunei funcționări a investiției propuse: alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale	Realizarea utilităților edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zonă sau extinderea rețelelor aflate pe terenul studiat.

IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor

- alimentare cu apă - branșament la rețeaua existentă în zonă
- canalizare – branșament la rețeaua existentă în zonă

Apele pluviale de pe învelitoare se vor folosi la întreținerea spațiului verde.

PE AMPLASAMENT NU SUNT LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCȚIONALE.

2. Protecția aerului

Clădirirea propusă nu este o sursă de poluare a aerului.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Nu este cazul.

4. Protecția împotriva radiațiilor

Sursele de radiații – nu este cazul

5. Protecția solului și a subsolului

Sursele de poluanți pentru sol și subsol;

Lucrările și dotările pentru protecția solului și subsolului.

- canalizare – apele uzate vor fi evacuate prin branșament la rețeaua orșului. Apele pluviale vor fi folosite pentru intretinerea spațiilor verzi.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – nu este cazul

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Natura activităților desfășurate pe amplasament determină un impact minim asupra locuințelor și spațiilor cu altă destinație aflate în vecinătate.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

a) Deșeurile rezultate în perioada de execuție a obiectivelor propuse (deșeuri de construcții și moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale;

b) Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în containere tip EUROPUBELĂ, amplasat pe o platformă special amenajată și cu acces ușor, pentru a putea fi preluate și transportate la rampa de gunoi a localității.

9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase – nu este cazul

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Obiectivul studiat are un impact minim asupra factorilor de mediu.

VI. Lucrări necesare organizării de șantier

Înainte de începerea lucrărilor de construcții-montaj, beneficiarii investiției împreună cu constructorul vor amenaja o baracă pentru depozitarea materialelor de construcție;

După terminarea activităților de construire se vor executa lucrări de refacere ecologică a zonelor afectate temporar în timpul construcției prin organizarea de șantier, unde va fi cazul;

Deșeurile rezultate în perioada de execuție a obiectivelor propuse (deșeuri de construcții și moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale;

VII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile.

Lucrările de refacere a mediului propuse a se executa la sfârșitul perioadei de funcționare, vor ține cont de prevederile legale privind protecția și refacerea mediului

astfel încât, la finalul lucrărilor terenurile afectate să poată fi redată fie circuitului initial sau pentru o altă folosință ulterior stabilită.

Măsurile și lucrările propuse se vor concretiza într-un plan de închidere care să demonstreze că activitatea curentă va înceta în condiții de siguranță pentru factorii de mediu și că se va readuce zona la o stare satisfăcătoare.

Acest plan de închidere va cuprinde următoarele aspecte și va parcurge următoarele etape principale:

- oprirea alimentării cu utilități;
- scurgerea, spălarea și golirea completă a conductelor, canalelor, căminelor, utilajelor, bazinelor de stocare de orice conținut potențial periculos;
- spălarea și dezinfectarea instalațiilor de canalizare și a instalațiilor ce au deservit activitatea;
- evacuarea prin vidanjare a apelor uzate rezultate din spălarea instalației de canalizare;
- demontarea instalațiilor și transport a materialelor rezultate, spre destinațiile anterior stabilite în vederea valorificării sau eliminării;
- valorificarea/ eliminarea tuturor deșeurilor nepericuloase și periculoase;
- monitorizarea permanentă cantitativă și calitativă a deșeurilor rezultate;
- determinarea gradului de afectare a solului, testarea solului și a apei subterane pentru a constata gradul de poluare cauzat de activitate și necesitatea oricărei remedieri în vederea reconstrucției ecologice, după caz;
- ecologizarea amplasamentului;
- stabilirea destinației finale a folosinței terenului;
- în funcție de destinația ulterioară a terenului, se va reabilita suprafața ocupată de instalații, clădiri;
- măsuri specifice pentru prevenirea poluării apei de suprafață, aerului, solului și apei subterane și în general, de evitare a oricărui risc de poluare a mediului;
- măsuri de remediere a componentelor de mediu afectate;
- măsuri de igienizare și reconstrucție ecologică a amplasamentului, în funcție de rezultatele evaluării de mediu pe întreg amplasamentul;
- precizarea resurselor necesare – materiale, umane și financiare - și a responsabilităților pentru punerea în aplicare a Planului de închidere;
- evitarea accidentelor care pot avea un efect dăunător asupra activităților din vecinătate;
- monitorizarea activităților de dezafectare și după caz, intervenția pentru modificarea/corectarea acestora sub aspectul respectării cerințelor de mediu.

Planul trebuie actualizat, ca urmare a schimbărilor survenite. În situația în care s-ar produce încetarea activității, precum și la modificarea semnificativă a activității, este obligatorie efectuarea Bilanțului de mediu de către titularul activității, în scopul stabilirii obligațiilor de mediu și a costurilor pentru refacerea calității mediului în zona de impact a activităților desfășurate pe amplasament.

Tratarea și gestiunea deșeurilor rezultate din dezafectări se va realiza în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În vederea asigurării condițiilor de securitate și sănătate în muncă, pentru eliminarea factorilor de risc și pentru prevenirea accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, atât în perioada de construcție a obiectivului cât și în perioada de funcționare, titularii au o serie de obligații stabilite prin **LEGEA 319/2006** a securității și sănătății în muncă;

Concluzii:

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Amplasamentul studiat va deveni:

“ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI ÎNALTE (CU MAI MULT DE 3 NIVELURI) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Z.L.Î.c.	P.O.T.	max. 45,00%
	C.U.T.	max. 1,80
	regim înălțime	max. P+3E
	sp. verzi	min. 30%

Condițiile existente în teren, cât și condițiile de construibilitate ale parcelei, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm că funcțiunea propusă se înscrie corect în cadrul existent al zonei, constituind în același timp premiza dezvoltării economice a zonei.

În baza P.U.Z., se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau faza unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

Întocmit:

arh. **Gabriela Hanganu**

