

---

**OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU  
AMENAJARE PARCARE, TROTUARE, SPATII VERZI IN STRADA  
ALEEA VERGEZE NR. 2A**

*Amplasament: intravilan Mun. Barlad, str. Aleea Vrgeze, nr.2A,  
CF81278*

*Teren curti constructii*

---

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Beneficiar:  
MUNICIPIUL BARLAD, JUDETUL VASLUI  
tel: 0729 777 837  
e-mail: urbanism\_primariabarlad@yahoo.com

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Obținerea autorizației de construire pentru amenajare parcare, trotuare, spații verzi în strada Aleea Vergeze nr. 2A**
2. Adresa: intravilan Municipiul Barlad, str. Aleea Vergeze, nr. 2A, jud. Vaslui
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN S.R.L. -Piatra Neamț, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **Municipiul Bârlad, Judetul Vaslui**
5. Data : **2023;**

## LISTA DE SEMNATURI

Sef de proiect

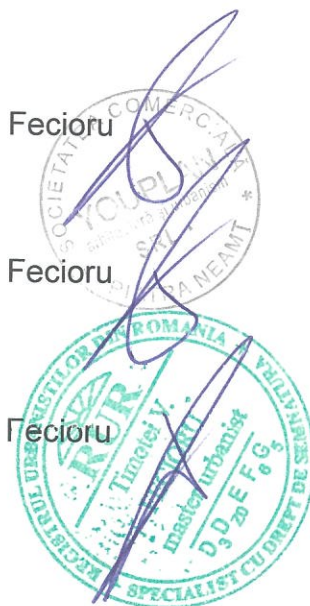
mst. urb. Timotei Fecioru

Proiectat

mst. urb. Timotei Fecioru

Desenat

mst. urb. Timotei Fecioru



## CONTINUT

### **MEMORIU GENERAL :**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Incadrare in judetul Vaslui, in raport cu vecinatatile si in PUG
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatii
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei
- 2.8. Disfunctionalitati

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Elemente esentiale ale temei de proiectare
- 3.3. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificarea functionala, reglementari, bilant, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :**

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 507 din 09.09.2022  
EXTRASE DE CARTE FUNCIARA ACTUALIZATE LA ZI  
PLANURI DE SITUATIE VIZATE O.C.P.I.

## PIESE DESENATE:

U.0.0.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20.000/4.000
U.0.1.	INCADRARE IN ZONA	SC. 1 : 5.000
U.1.0.	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC. 1 : 5.00
U.2.0.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC. 1 : 5.00
U.2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC. 1 : 5.00
U.3.0	REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA	SC. 1 : 5.00
U.4.0.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR -	SC. 1 : 5.00
U.5.0.	PLAN DE INCADRARE – RELATIA CU MONUMENTELE ISTORICE	SC. 1 : 5.00

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

1. Denumire proiect: **Obținerea autorizației de construire pentru amenajare parcare, trotuare, spații verzi în strada Aleea Vergeze nr. 2A**
2. Adresa: intravilan Municipiul Barlad, str. Aleea Vergeze, nr. 2A, jud. Vaslui
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN S.R.L. -Piatra Neamț,**  
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **Municipiul Bârlad, Judetul Vaslui**
5. Data : 2023;

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de obținere autorizație de construire pe terenul aflat în intravilan - suprafețe de teren de 1.703 mp. identificate prin (NC81278), în suprafața totală de 1.703 mp, în vederea înființării de parcuri, trotuare și spații verzi.

Terenul este situat în intravilan Municipiului Barlad (str. Aleea Vergeze) și sunt în proprietatea beneficiarului - Municipiului Barlad - conform extrasului de carte funciara asupra terenului.

În Certificatul de Urbanism nr. 507 din 09.09.2022 eliberat de Municipiul Barlad s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicată, realizarea unei parcuri în zona de protecție a monumentelor istorice impune realizarea unui PUZ.

Prin PUZ se vor stabili funcțiunea/destinația terenului, condițiile de amplasare și conformare a edificabilului propus; se va stabili funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare alocate activității propuse, edificabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, modul de asigurare a acceselor în construcții, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarele funcțiuni, indicatori urbanistici, regimul de înălțime maxim admis, retrageri edificabil față de aliniament și limita posterioară și laterale ale parcelei.

Suprafața totală a terenului care face obiectul PUZ este de 1.703 mp. și este formată dintr-o zonă a parcelei NC81278.

Odată cu aprobarea, PUZ capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației publice locale.

### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIU BARLAD și RLU aferent, avizat și aprobat prin HCL nr. 17/30.01.2013

- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extrase de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

---

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

### 2.1. Incadrarea in judetul Vaslui, in raport cu vecinatatile, in PUG Municipiu Barlad

---

#### Plansa nr. U.0.0. " Incadrare in judetul Vaslui " evolutie istorica

Bârladul, străveche vatră de cultură românească, a fost considerat printre primele aşezări din Moldova. După unele informații din cronicile rusești, localitatea data din secolul al XII-lea, punct de vedere îmbrățișat de unii istorici români și străini. Cu certitudine s-a dezvoltat, după slăbirea dominației Hoardei de Aur, la sfârșitul secolului al XIII-lea și prima jumătate a secolului al XIV-lea, o aşezare pe valea Bârladului ca important centru comercial și vamal, așa cum o demonstrează săpăturile arheologice și, mai ales, documentele interne, emise în primele decenii ale secolului al XV-lea, în timpul domniei lui Alexandru cel Bun (28 iunie 1401, 6 octombrie 1408), dar și documentele diplomatice (Tratatul de la Lublau din 1412 și lista cu delegații la consiliul ecumenic de la Constanța / Baden, datorată lui Ulrich van Richental, din 1415). Localitatea a prosperat sub domnitorii Alexandru cel Bun, Ștefan cel Mare, Petru Rareș, ceea ce a determinat fixarea Bârladului ca centru vamal (1408) și reședință a Marii Vornicii a Țării de Jos a Moldovei (prima jumătate a secolului al XVI-lea) statut menținut până în secolul al XVIII-lea.

Epoca modernă a avut consecințe pozitive și pentru orașul Bârlad, sub aspect economic, social-politic, dar mai ales cultural-educativ. Bârladul secolului al XIX-lea, a dat două mari personalități politice, legate de destinul noului stat român ce se făcea și consolida : Alexandru Ioan Cuza (1820-1873), primul domnitor al României moderne și Manolache Costache Epureanu (1820-1880), fost prim-ministru, ministru, diplomat, organizatorul Partidului Conservator.

Instaurarea regimului totalitar comunist, pe o perioadă de aproape cinci decenii, a avut consecințe deosebite și asupra evoluției vieții politico-administrative din această parte a țării. Desființarea județului Tutova, integrarea în componența mai multor forme administrative impuse de noile autorități (regiunea Bârlad, 1953-1956, regiunea Iași, 1956-1968, județul Vaslui, din 1968 și în prezent), cu momente de echilibru, dar și disfuncționalități a marcat nu numai viața economică și politico-socială, dar și spiritualitatea acestor locuri. Au existat și unele elemente de progres (sporul demografic la peste 77.000 locuitori, modificările în structura socio-economică, transformarea localității într-un centru industrial-comercial, prin înființarea unor mari întreprinderi economice: I.R.B., I.E.P.A.M., Abrazive, Vigonia, ș.a. ; apariția unor noi cartiere, aplicarea unui plan de sistematizare, care a contribuit la

modernizarea urbei prin construirea unor noi obiective social-culturale: grădinițe, școli, spitale, policlinici, Gara feroviară, Poșta, Casa de Cultură, etc.),

După evenimentele revoluționare din decembrie 1989, care au dus la prăbușirea regimului comunist, s-au deschis noi oportunități pentru România, pe calea democrației și progresului. Aceste transformări au devenit treptat vizibile și pentru spiritualitatea acestei zone sudice a Moldovei, Bârladul reluându-și locul printre localitățile care, la bogata zestre culturală, a adăugat realizările prezentului.

## Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in PUG Municipiul Barlad " - Încadrarea în teritoriu

Municipiul Bârlad se situează, din punct de vedere geografic, aproape de intersecția paralelei de 46° latitudine nordică cu meridianul de 27° longitudine estică. În cadrul țării ocupă o poziție estică. În unitatea fizico-geografică a Podișului Moldovei, se situează în zona de contact dintre dealurile Fălciului la est și colinele Tutovei la vest. Este așezat pe valea consecventă a râului Bârlad (de unde a împrumutat și denumirea). În zonă sunt mai multe văi în confluență: dinspre est valea Popeni, a Trestianei și a Jăravățului; dinspre nord văile Horoiata și Simila; din nord-vest râul Tutova și altele. De-a lungul văilor, din totdeauna, s-au organizat drumuri, permițând orașului bune legături cu așezările din preajmă și de la distanțe apreciabile: din valea Prutului, a Dunării de Jos, a râul Siretului. Analizând geneza localității, geograful Vintilă Mihăilescu apreciază Bârladul ca târg de vale tipic. Altitudinea maximă din aria urbană este de 172 m, iar cea minimă de 89 m.

Municipiul Bârlad este una dintre cele mai importante localități urbane din județul Vaslui, deținând o pondere de circa 35% din totalul populației înregistrate în mediul urban județean.

Municipiul Bârlad este traversat pe direcția nord-est – sud-vest de E581 (componentă a coridorului IX european), care face legătura între Albița și Iecuci. Un alt drum important este DJ243, acesta asigurând legătura între Bârlad și localitățile din zona de vest a Regiunii de Dezvoltare Nord-Est.

Amplasamentul care face obiectul studiului este poziționat în partea nordică a orașului, respectiv pe str. Aleea Vergeze. Circulația carosabilă majoră este reprezentată de str. Str. Aleea Vergeze și alee, situate pe limitele de sud și nord ale terenului.

Pe planse se regasesc informații cu privire la funcțiunea terenurilor, vecinătățile administrative ale municipiului Bârlad, principalele echipamente privind utilitățile urbane și rețeaua hidrografică reprezentată de râul Bârlad.

Amplasamentul studiat este situat în intravilan. Terenul studiat este cu categoria de folosință curți construcții. Terenul aparține Municipiului Bârlad. Terenul studiat este încadrat conform certificatului de urbanism în zona UTR21 ZLI21a, având următoarea zonificare:

- Zona locuințe înalte situate în zona de protecție a monumentelor istorice.

Ca repere urbane în vecinătate se regasesc :

- Judecătoria Bârlad

- ProLife Medical – laborator de analize medicale
- Centrul Cultural Eminescu

Amplasamentul este deservit de str. Aleea Vergeze la sud si de alee la nord;

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL terenul se afla in intravilanul municipiului Barlad.

Vecinatati zona studiata:

- o nord: Alee de trecere
- o est: UAT Barlad; NC 208
- o sud: NC 80529 – Aleea Vergeze
- o vest: UAT Barlad; NC 1507

## 2.2 Elemente ale cadrului natural

Clima municipiului Barlad este proprie Europei rasaritene, fiind temperat continentală, cu veri calduroase si ierni geroase, influentate de anticiclonul Siberian Temperatura medie anuala este cuprinsa intre 9,400, apropiindu- de media pe tara care este de 9,50, luna cea mai rece fiind ianuarie si cea mai calduroasa-iulie, iar trecerea de la anotimpul cald la cel rece si invers se face brusc.

Regimul eolian pune in evidenta dominarea curenților din nord-nord vest si sud-sud est. Aceasta are o influenta directa asupra regimului precipitatiilor care sunt sarace in perioada lunilor noiembrie – martie, cand vanturile din est si nord est au o frecventa mai mare si mai bogata in celelalte luni ale anului cand frecventa vanturilor dinspre nord si chiar sud-vest creste.

Cantitatile mari de precipitatii cad in perioada calda a anului, cu maxime inregistrate in lunile mai si iunie (media multianuala fiind de 80,79 mm).

Stratul de zapada are o grosime medie ce variaza intre 12,21 si 33,6cm.

Din punct de vedere tehnic, raionarea climatica a teritoriului national, incadreaza judetul Vaslui in urmatoarele zone:

- presiunea de referinta a vantului, mediate pe 10 minute  $q_{ref} = 0,7$  KPa, conform CR 1-1-4/2012-“Cod de proiectare.Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului”.
- Valoarea caracteristica a incarcarii de zapada pe sol este 2, 5 KN/mp, conform CR 1-1-3-2012 “Cod de proiectare.Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor”.

Geomorfologic, zona luata in studiu face parte din cadrul Podisului Central Moldovenesc, incadrandu-se in subunitatea acestuia denumita Dealurile Barladului.Altitudinile acestora sunt cuprinse intre 80-240m. Privite in ansamblu Dealurile Barladului se prezinta fragmentate, sub forma unor dealuri inalte cu platouri largi la partile superioare. Transversal dealurile sunt strabatute de numerosi torenti a caror putere eroziva este uneori foarte accentuata.

Municipiul Barlad este situat in albia majora a raului Barlad, fapt pentru care a suferit dese inundatii in trecut. Nivelul freatic este sub influenta acestui rau, intr-o continua oscilatie pe verticala, uneori ajungand foarte aproape de suprafata.



Amplasamentul studiat are în contextul actual stabilitatea locală asigurată. Amplasamentele nu prezintă pericol de inundare dacă se rezolvă problemele de hidraulică a drumurilor vicinale și de regularizare a emisarilor locali. Nivelul apei subterane este variabil, fiind influențat de poziționarea amplasamentului, situarea acestuia față de un curs de apă și de regimul precipitațiilor.

În zona nu există risc de inundabilitate, dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații. Se estimează pentru terenul studiat o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic moderat.

Geologic, zona luată în studiu face parte din cadrul Depresiunii Barladului - Promontoriu Predobrogean, a cărui fundament este prăbușit față de cel al Platformei Moldovenesti.

Fundamentul Depresiunii Barladului se află la 1300-2000m adâncime și este format din roci cristalofiliene, metamorfozate (Proterozoic), constituind o regiune rigidă de cratogen, peneplenizată.

Peste soclu se găsește cuvertura Depresiunii Barladului (1800m grosime) alcătuită din marne, gresii, calcare, argile, etc. și care stratigrafic aparțin intervalului Juristic mediu-Cuaternar.

Stratigrafic, pe raza municipiului Barlad depozitele sedimentare aparțin Cherssonianului, Meotianului, Pontianului și Dacianului, acoperite de Cuaternar.

Depozitele sedimentare cherssoniene sunt alcătuite litologic din nisipuri cenușii, adesea feruginoase, argile galbui și marne în plăci.

Meotianul este reprezentat prin orizontul cineritic de Nutasca -Ruseni, argile și nisipuri.

Peste Pontian și Dacian urmează depozitele Cuaternare care alcătuiesc terasele, deluviile, glaciurile, aluviunile și depozitele loessoide.

Tectonic, depozitele păstrează caracterul specific de platformă fiind monoclinale, cu o ușoară înclinare NW-SE (cvasiorizontale).

### 2.3. Date privind zonarea seismică

Amplasamentul este situat în zona seismică, caracterizată printr-o intensitate seismică de gradul VIII MSK(STAS 11100/1 93) cu valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare -  $ag = 0,35g$  cu IMR 225 ani, și o perioadă de colt a spectrului de răspuns,  $T_c = 1\text{sec}$ .

### 2.4 Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț, în zona are valoarea de 90cm adâncime de la cota terenului natural.

### 2.5 Zona de risc

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001 - privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național Secțiunea V, zone de risc natural, municipiul Barlad se află într-o zonă de risc, cauzată de:

- cutremure de pământ, cu intensitatea seismică de gradul VIII, MSK
- inundații, posibile, pe râuri și torenți
- alunecări de teren, cu potențial mediu.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare și a condițiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza în acest perimetru este necesar și obligatoriu întocmirea de studii geotehnice de detaliu.

Această obligație revine beneficiarilor construcțiilor respective.

La fazele următoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu soluția de fundare cea mai fiabilă în concordanță cu proiectantul de specialitate.

Pentru proiectarea fundațiilor pe terenuri sensibile la umezire, compresibile, vor fi efectuate în prealabil studii geotehnice mai amănunțite decât la proiectarea pe terenuri obișnuite, care să pună în evidență stratificația detaliată și caracteristicile fizico-mecanice ale fiecărui strat de pământ și posibilitățile de umezire a terenului de fundare.

## 2.3 Circulația

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din drumurile publice - străzi urbane - Str. Aleea Vergeze la sud și alee la nord. Strada și aleea prezintă îmbracaminte carosabilă și au un profil carosabil amenajat.

- Str. Aleea Vergeze lățime minimă carosabil 2.3 m.

- Alee lățime minimă carosabil 3.9 m.

Nu sunt necesare propuneri la nivelul tramei stradale - de modernizare a profilului drumurilor și a îmbracamintii carosabile.

În planșa nr. U.1.0., „Analiza situației existente” se poate studia relația parcelelor studiate din punct de vedere al accesului cu circulațiile publice din vecinătate.

## 2.4 Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. U1.0. „Analiza situației existente” sc 1 : 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor în zonele studiate

Terenul care face obiectul documentației PUZ este situat în **intravilan** Municipiului Barlad, județul Vaslui, și este format dintr-o singură parcelă.

Vecinalități .

1. Parcela **NC81278** cu **S=1.703mp** - teren, intravilan, curți construcții, drept de proprietate UAT Barlad cu următorii vecini:
  - o nord: Alee de trecere
  - o est: UAT Barlad; NC 208
  - o sud: NC 80529 – Aleea Vergeze
  - o vest: UAT Barlad; NC 1507

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, zonificarea funcțională a unui teren în zona de protecție a monumentelor istorice, în vederea construirii de parcare, trotuare și spații verzi se poate realiza numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal întocmit conform legislației în vigoare.

## 2.5 Echiparea edilitara

Municipiul Barlad prezinta retea de alimentare cu apa si canalizare, retea de electricitate, gaz si telefonie.

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de alimentare cu apa, gaz si canalizare. Exista retea de electricitate de joasa tensiune si retea telecomunicatii.

Asupra terenului greveaza urmatoarele servituti:

- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE - 100m.cf. legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (Locuința directorului Școlii Normale de Băieți (Casa Roșie), azi Centrul „Mihai Eminescu”, VS-II-m-B-06757, Str. Republicii 277, situat la o distanta de 60m. fata de amplasament.)

## 2.6 Probleme de mediu

- Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite In zona studlata.
- Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sisternalizarii verticale a terenului.
- Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece amplasamentele vor fi bransate la retelele edilitare, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.
- In zona studiata exista valori de patrimoniu, monumente istorice - cladirile monumente istorice au o zona de protectie de 100m - in mediul urban (Locuința directorului Școlii Normale de Băieți (Casa Roșie), azi Centrul „Mihai Eminescu”, VS-II-m-B-06757, Str. Republicii 277, situat la o distanta de 60m. fata de amplasament).

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: investițiile propuse nu sunt generatoare de deseuri cu un anumit regim. Parcela vor fi prevazute cu cosuri de gunoi, iar primaria va incheia un contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul deseurilor la groapa ecologica cea mai apropiata.

## 2.7 Optiuni ale populatiei

Municipiul Barlad, cu o populatie inregistrata in anul 2014 de 66.949 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) se afla in aria de influenta a orasului Vaslui.

Datorita oportunitatii date de suprafata terenului, acesta isi pastreaza zonificarea functionala pentru a sustine dezvoltarea.

Zonificarea existenta:

- ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE UTR21 ZLI21a

Astfel, prin acest plan urbanistic zonal orasul are sansa sa se dezvolte sustenabil si sa evite greselile trecutului, realizate in cazul dezvoltarilor spontante, neplanificate.

Investitia poate genera cresterea calitatii mediului urban in Barlad prin imbunatirea calitatii spatiului public si a spatiului construit totodata.

Documentatia de urbanism "OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU AMENAJARE PARCARE, TROTUARE, SPATII VERZI IN STRADA VERGEZE NR.2A" a parcurs procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatial public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea Municipiului Barlad prin imbunatatirea calitatii de locuire si diversificarea ofertei de locuri de munca, dezvoltare afaceri si organizare evenimente.

## 2.8 Disfuncionalitati

In urma analizei situatiei existente prezentate anterior, a concluziilor studiilor de fundamentare care au stat la baza intocmirii documentatiei PUZ (studiu topografic, studiu geotehnic) s-a constatat ca amplasamentul nu prezinta disfuncionalitati majore.

Aspectele ce vor trebui sa retina atentia beneficiarului tin de:

- rezolvarea corecta a sistematizarii terenurilor pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare)

Suprafata terenurilor, buna legatura rutiera cu vecinatatile, amplasamentul favorabil din punct de vedere a suprafetei, distantei fata de centru si lipsa locurilor de parcare favorizeaza realizarea investitiilor propuse – construire parcare, trotuare si spatii verzi.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile, iar distantele de siguranta prevazute de legislatia in vigoare (zona de protectie pe baza normelor sanitare prevazute de OMS 119/2014, OMS 536/1997, distante prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat, distantele impuse de Codul Civil actualizat, etc) sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfuncionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematii constatate:

- curatarea zonelor (ierbicidarea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);

- concomitent cu realizarea infrastructurii edilitare se impune realizarea racordurilor de bransament;
- sistematizarea corecta a terenurilor pentru a anula tendinta de baltire a apei din precipitatii;
- amplasamentul care face obiectul PUZ vor gazdui cladiri cu functiuni compatibile cu vecinatatile

### 3.2 Elemente esentiale ale temei de proiectare

**Obiectul activitatii:** se pastreaza zona: Zona de locuite inalte situate in zona de protectie a monumentelor istorice.

Activitatile principale:

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica si peisagistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;
- se vor rezolva accesele auto si pietonale pe lot;
- se vor realiza parcar auto - 44 de locuri de parcare, dintre care 3 locuri vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati;
- se vor realiza alei pietonale si carosabile
- se vor planta arbori
- s vor monta semne de circulatie
- se vor realiza marcaje pt delimitarea locurilor de parcare

Se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicata, prevederile Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, prevederile Ordonantei Guvernului nr.43/1997 republicata privind regimul juridic al drumurilor.

### 3.3 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL 17/30.01.2013, terenul studiat este situat in intravilan Municipiului Barlad. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumurile publice care fac legatura cu trasa majora a Municipiului.

Pentru suprafetele de teren studiate nu exista indicatori urbanistici conform certificatului de urbanism.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, reglementarile urbanistice se stabilesc prin PUZ si RLU aferent, respectiv: functiunea, regimul de inaltime, POT, CUT, edificabil, retrageri.

Consiliul Local al Municipiului Barlad a avizat favorabil "OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU AMENAJARE PARCARE, TROTUARE, SPATII VERZI IN STRADA ALEEA VEERGEZE NR.2A " in sedinta din data de ..... potrivit avizului nr. ....

### 3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o usoara declivitate, aproape neglijabila, conform plansei "Analiza situatiei existente". Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra investitia propusa nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

**Cu toate acestea, in imediata vecinatate, se afla un monument istoric** - (Locuința directorului Școlii Normale de Băleți (Casa Roșie), azi Centrul „Mihai Eminescu”, VS-II-m-B-06757, Str. Republicii 277, situat la o distanță de 60m. fata de amplasament)

Amplasamentul studiat nu prezinta riscuri natural semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei existent si propus face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator. Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

### 3.5 Modernizarea circulatiei

In plansele nr. U.2.0, " Reglementari urbanistice - Zonificare" si plansele nr. U.2.1, " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa - Scenariu" sunt prezentate solutiile de mobilare a parcelei propuse.

- **Accesul pietonal pe parcela** se asigura din spatiul public al drumurilor publice. Se propun un numar total de 2 accese pietonale

- **Accesul carosabil pe parcela** se asigura din spatiul public al drumurilor publice. Se propun un numar total de 2 accese auto, un acces din str. Aleea Vergeze si un acces din alee.

### 3.6 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care fac obiectul PUZ-ului, in suprafata totala de **1.703 mp**, se structureaza conform plansele nr. U.2.0 " Reglementari urbanistice - Zonificare" si U.2.1., " Reglementari urbanistice Mobilare exemplificativa - Scenariu", astfel:

- Nu se modifica functiunea terenului: - Zona locuinte inalte situate in zona de protectie a monumentelor istorice

Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor**

- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - respectare retragere minima conform codului civil: de 1 m. fata de limitele laterale (limita de est si limita de vest) de proprietate;
  - retragerea minima de 5.0m fata de limita posterioara - nord si 5.0m fata de frontul stradal - sud, respectand recomandarile codului civil.
- Se stabileste pentru cladiri: **CUT, regim de inaltime maxim, POT**

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

**SUPRAFATA TOTALA TERENURI PROPUSE PENTRU STUDIU: 1703 mp**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1703	100	1703	100
ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE UTR21 Z1121a	1703	100.00	1703	100.00

(NC81278)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1703	100	1703	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	510.90	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	153.27	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	-	-
REGIM DE INALTIME	-		P	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		0.3	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE		ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE	
* In prezent terenul studiat nu prezinta constructii intabulate - Ac=Acđ=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

In plansele nr. U.2.0. "Reglementari urbanistice - Zonificare" si U.2.1. "Reglementari urbanistice - Mobilare exemplificativa - Scenariu" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care fac obiectul PUZ.

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. U.3.0.)**

In plansa nr. U.2.0. "Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de "pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament exista alte constructii ce isi asigura utilitatile in sistem public si privat.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la rețeaua electrica existenta.

### **Alimentarea cu apa**

Nu este cazul.

### **Canalizarea menajera**

Nu este cazul.

### **Alimentarea cu gaze**

Nu este cazul.

### **Alimentarea cu caldura**

Nu este cazul.

### **Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere**

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

### **Gospodaria comunala**

Se va amenaja platforme speciale pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

## **3.7 Protectia mediului**

### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)**

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in fosa septica ecologica vidanjabila; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in puzele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.



La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrifianți pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalici și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, întrucât nu este cazul. Terenul din zona studiată este bun pentru construcții. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care lucrează pe șantier, precum și praful (pulberi în suspensii) rezultate în urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Se vor respecta indicațiile din studiul geotehnic. Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zona și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală.

Se interzice depozitarea/imprăștierea deșeurilor în spațiul public al drumurilor publice.

Deșeurile menajere vor fi pre-colectate și depozitate temporar în puștele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc**

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire clădire, alei, locuri de parcare, platforma betonată depozitare puștele, se va amenaja cu spații verzi plantate.

Nu sunt necesare intervenții pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidări de maluri.

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Procentul de spațiu verde propus prin PUZ asigură caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

In zona se afla o cladire monument istoric cu o zona de protectie de 100m - in mediul urban (Locuinta directorului Școlii Normale de Băieți (Casa Roșie), azi Centrul „Mihai Eminescu”, VS-II-m-B-06757, Str. Republicii 277, situat la o distanta de 60m. fata de amplasament).

### **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

In urma curalariei terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirea propuse si parcul fotovoltaic propus nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

### **Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz**

Nu este cazul.

### **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelilor edilitare majore**

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

**Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local/ teren privat drum.**

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
  - Circulatiile publice carosabile
  - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
  - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)

*Circulațiile carosabile sunt proprietate publică de interes local, drum de exploatare*

- Terenuri proprietate privată ( de interes național, județean și local)  
*Nu este cazul.*
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice  
*Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privată a persoanelor fizice. Terenurile învecinate sunt de asemenea proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.*
- Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hasuri):
  - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului  
*Nu este cazul.*

---

#### 4. CONCLUZII

---

##### **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat în intravilan. Însa, pentru a păstra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor învecinate, pentru a avea aceeași unitate morfologică și de ocupare a terenului.

##### **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- intervenții de lucrări de construcții: construire parcuri
- intervenții de lucrări de construcții: construire trotuare
- intervenții de lucrări de amenajare peisagistică: plantarea și amenajarea spațiilor verzi

##### **Sunt necesare următoarele tipuri de intervenții:**

- intervenții de lucrări de construcții: construire parcuri
- intervenții de lucrări de construcții: construire trotuare
- intervenții de lucrări de amenajare peisagistică: plantarea și amenajarea spațiilor verzi

##### **Priorități de intervenție**

1. intervenții de lucrări de construcții: construire parcuri
2. intervenții de lucrări de construcții: construire trotuare
3. intervenții de lucrări de amenajare peisagistică: plantarea și amenajarea spațiilor verzi

## Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- Prezentul PUZ propune construire parcare, trotuare si spatii verzi pe un teren intravilan cu o suprafata de 1.703mp. format din – NC81278 – 1.703mp; ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 30 % ; CUT = 0.3; regim maxim de inaltime maxim P**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie

### Etapizarea investitiei:

1. Etapa I: brasament retea electricitate, realizare cai de acces
2. Etapa II: construirea investitiei propuse – scoala.
3. Etapa III: Realizarea de alei carosabile si pietonale
4. Etapa IV: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1703	100	1703	100
ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE UTR21 ZLI21a	1703	100.00	1703	100.00

(NC81278)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1703	100	1703	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	510.90	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	153.27	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	-	-
REGIM DE INALTIME	-	-	P	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-	-	-	
POT	-	-	30%	
CUT	-	-	0.3	
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-	-	

FUNCTIUNE	ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE	ZONA LOCUINTE INALTE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE
* In prezent terenul studiat nu prezinta constructii intabulate - Ac=Acđ=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG		

### Categoriile de costuri:

Toate costurile privind bransarea la rețelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public si privat revin in totalitate investitorului– MUNICIPIUL BURLAD.

Toate costurile privind construirea cladirii propuse si amenajarea parcelei cu alei pietonale, carosabile, parcare si spatii verzi revin in totalitate investitorului– MUNICIPIUL BURLAD.

Intocmit,  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

