
PUD - OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMENAJARE PARCARI, TROTUARE, SPATII VERZI IN STRADA VARARIEI NR. 40A, 40B, 40C

intravilan mun. Barlad, str. Varariei, nr. 40A, 40B. 40C, CF81273; NC81277; NC81279,

jud. Vaslui

Beneficiar: MUNICIPIUL BARLAD, JUDETUL VASLUI

PROIECTANT:

S.C. YOUPLAN SRL - PIATRA NEAMT

1

FOAIE DE CAPAT

- 1. Denumire proiect:** PUD – OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU AMENAJARE PARCARI, TROTUARE, SPATII VERZI IN STRADA VARARIEI NR. 40A, 40B, 40C
- 2. Adresa:** intravilan mun. Barlad, str. Varariei, nr. 40A, 40B, 40C, CF 81273, NC81277, NC81279, jud. Vaslui
- 3. Proiectant:** S.C. YOUPLAN S.R.L., - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU
- 4. Beneficiar:** MUNICIPIUL BARLAD, JUDETUL VASLUI
- 5. Data:** 2023

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

CONTINUT

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

2. INCADRAREA IN TERITORIU, IN PUG, IN PUZ

2.1. Incadrarea in teritoriu si localitate

2.2. Incadrarea in PUG si RLU aprobate

2.3. Incadrarea in PUZ aprobat prin HCL

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic

3.2. Regimul economic

3.3. Regimul tehnic

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

4.2. Descrierea solutiei

4.3. Organizarea circulatiei

4.4. Regimul juridic

4.5. Regimul de aliniere

4.6. Regimul de inaltime

4.7. Modul de utilizare al terenului

4.8. Plantatii

4.9. Echiparea edilitara

4.10. Imprejmuiri

4.11. Igiena, salubritate, protectia mediului

5. CONCLUZII

ANEXE : CERTIFICAT DE URBANISM nr. 398/07.07.2022

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL, NC 81273, NC81277, NC81279

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

PIESE DESENAE

U.0.0.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 :20.000/4.000
U.0.1.	INCADRARE IN ZONA	SC. 1 :5000
U.1.0.	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC. 1 :500:1:200
U.2.0.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC. 1 :500
U.2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC. 1 :500
U.3.0.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA	SC. 1 :500

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 :500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: PUD – OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU AMENAJARE PARCARI, TROTUARE, SPATII VERZI IN STRADA VARARIEI NR. 40A, 40B, 40C
2. Adresa: intravilan mun. Barlad, str. Varariei, nr. 40A, 40B, 40C, CF 81273, NC81277, NC81279, jud. Vaslui
3. Proiectant: S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L., - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar: MUNICIPIUL BARLAD, JUDETUL VASLUI
5. Data: 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrării este o suprafață de teren de 474mp. format din trei parcele NC81273 – 133mp; NC81277 – 167 mp; NC81279 – 174mp. situate în intravilanul Municipiului Barlad, str. Varariei, nr. 40A, 40B, 40C, jud. Vaslui, UTR 11 zona de locuințe înalte, proprietate privată a beneficiarului, conform **Extrasului de Carte Funciara**. Terenul are numărul cadastral NC 81317.

În Certificatul de Urbanism nr. 398/07.07.2022 eliberat de Municipiul Barlad **s-a impus elaborarea PUD**, deoarece așa se specifică în prevederile PUG.

Parcelele care fac obiectul PUD sunt terenuri intravilane, categoria de folosință «curti-construcții» și sunt identificate cu nr. cadastral **81273; 81277; 81279** și sunt înscrise în **Cartea Funciara** a localității nr. **25159; 25157; 25158**.

Parcelele sunt situate în **UTR 11 zona de locuințe înalte**, iar în prezent nu sunt ocupate de construcții.

Prin PUD se vor stabili condițiile de amplasare a construcției propuse; se va stabili zona aferentă edificabilului, retrageri față de limitele de proprietate, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale, procentul de ocupare al terenului, modul de asigurare cu utilități.

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

PUD este opozabil în justiție în clarificarea conflictelor ce pot să apară între persoane fizice, între administrația publică locală și persoane fizice, sau în alte situații.

Lucrarea este întocmită conform prevederilor legale în vigoare:

- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, republicată ;
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnică cu indicativ GM 009 – 2000;**
- **Ghidul metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra**

mediului, ca parte integranta a planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism – reglementare tehnica cu indicativ GM 008 – 2000 in conformitate cu ordinul comun Nr. 214 / RT / 1999 al MAPPM si nr.16 / NN / 1999 al MLPAT;

- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, inclusiv anexele;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si Codul Civil ;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind procedura de informare si consultare a publicului;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** , pentru **MUNICIPIUL BARLAD, JUDETUL VASLUI** aprobat de Consiliul Local prin HCL nr. 17/30.01.2013.

Obiectivele urmarite :

Determinarea conditiilor de amplasare si conformare a unei parcarii auto pe un teren proprietate privata intr-o zona rezidentiala

Determinarea elementelor urbanistice care vor sta la baza conformarii si amplasarii constructiei, pentru obtinerea autorizatiei de construire si anume :

- Stabilirea suprafetei edificabile maxime in care se va inscrie constructia, astfel incat sa nu se deterioreze relatiile de vecinatate;
- Rezolvarea accesului carosabil si pietonal pe parcele;
- Reglementari privind relatia de vecinatate individual - colectiv si public - privat ;
- Echiparea cu utilitati tehnico - edilitare ;
- Modificare procent de ocupare al terenului
- Reglementare coduri de culoare permise

2. INCADRAREA IN TERITORIU, IN PUG aprobat prin HCL nr. 17/30.01.2013.

2.1. INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE

In plansa 1.0 "Incadrare in Teritoriu", scara 1:20000/4000 este prezentata pozitia parcelor in cadrul retelei stradale majore a Mun. Barlad. Caile de comunicatie majore din teritoriul administrativ al localitatii sunt: Bulevardul Republicii – E 581. Reteaua hidrografica este reprezentata de raul Barlad.

2.2. INCADRAREA IN PUG si RLU APROBATE

Parcellele care fac obiectul PUD sunt situate in Mun. Barlad, str. Varariei, nr. 40A, 40B, 40C, jud. Vaslui - UTR 11 zona de locuinte inalte.

Legatura cu trama stradala majora a Municipiului se face printr-o strada de categoria a III, str. Varariei.

Este prezentata pozitia parcelor studiate in raport cu trama stradala a zonei si functiunile existente din zonele invecinate.

Funciunea predominata a parcelor situate in vecinatatea apropiata a amplasamentului este zona rezidentiala, regim de inaltime maxim -, CUT maxim -, POT -.

Funcțiunile la nivelul zonei în care se afla parcelele studiate sunt: locuințe colective.

2.3. INCADRAREA IN ZONA

În planșa “ Incadrare în zona” sc. 1:5000 sunt prezentate parcelele care fac obiectul PUD, limita parcelor de teren care a generat PUD.

Parcellele care fac obiectul PUD nu a făcut obiectul unor documentații de urbanism.

Se poate observa relația parcelor care fac obiectul PUD cu vecinătățile imediate, modul de acces la parcele și lotizarea existentă.

Nu există rețele care afectează parcelele beneficiarului.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenurile destinate amplasării construcțiilor propuse sunt proprietate privată a beneficiarului conform extrasului de carte funciara. Suprafața parcelor care fac obiectul PUD are **474 mp**, este în intravilan, are categoria de folosință

«**curti-construcții**», este identificată nr. cadastral **81273; 81277; 81279** și sunt înscrise în **Cartea Funciara** a localității nr. **25159; 25157; 25158**. și au următorii vecini:

CN81273 – 133mp.

- Nord – UAT Barlad; NC841
- Sud – Str. Varariei
- Est – Alee de trecere
- Vest – Str. Traian

CN81277 – 167mp.

- Nord – UAT Barlad; NC1348
- Sud – Str. Varariei
- Est – Alee
- Vest – Alee
-

CN81279 – 174mp.

- Nord – UAT Barlad; NC343
- Sud – Str. Varariei
- Est – Str. Varariei
- Vest – Alee

3.2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenurilor ce fac obiectul PUD – **curti-construcții** (S totală=474 mp).

Funcțiunea dominantă stabilită prin PUG și RLU – UTR 11 zonă de locuințe înalte.

Funcțiunea zonei în care se află parcelele studiate: zonă de locuințe înalte.

Amplasare : UTR 11. Terenurile nu se află în zonă de protecție a patrimoniului cultural.

3.3. REGIMUL TEHNIC

Parametrii geometrici ai parcelei care face obiectul PUD sunt :

- Suprafata totala a parcelelor (ST): 474 mp;
- Forma parcelelor : neregulata;
- Aliniamentul parcelei NC 81273 catre strada Varariei : 26.7 m;
- Adancimea parcelei: variabila - maxim 5.4 m;
- Aliniamentul parcelei NC 81277 catre strada Varariei : 20.3 m;
- Adancimea parcelei: variabila - maxim 10.6 m;
- Aliniamentul parcelei NC 81279 catre strada Varariei : 29.4 m;
- Adancimea parcelei: variabila - maxim 11.6 m;

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

In plansa nr.2 – «Situatia existenta » sunt prezentate parcelele care face obiectul PUD, modul de utilizare al terenurilor in momentul de fata, zona studiata si parcelele/ proprietatile invecinate.

Terenurile nu sunt construite in prezent.

Au fost evidentiata trei tipuri de limite:

- Limitata PUD ;
- Limita zonei studiate prin PUD;
- Limita parcelei care a generat PUD.

In vecinatatea parcelelor care au generat PUD, exista cladiri cu destinatia de locuinte colective.

Terenurile studiate nu se afla in zona de protectie a patrimoniului cultural.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt :

- *Nu este cazul.*

Elemente ale cadrului natural

Clima municipiului Barlad este proprie Europei rasaritene, fiind temperat continentală, cu veri calduroase și ierni geroase, influențate de anticiclonele Siberian. Temperatura medie anuală este cuprinsă între 9,400, apropiindu-se de media pe țară care este de 9,50, luna cea mai rece fiind ianuarie și cea mai calduroasă iulie, iar trecerea de la anotimpul cald la cel rece și invers se face brusc.

Regimul eolian pune în evidență dominarea curenților din nord-nord vest și sud-sud est. Aceasta are o influență directă asupra regimului precipitațiilor care sunt sărace în perioada lunilor noiembrie – martie, când vânturile din est și nord est au o frecvență mai mare și mai bogată în celelalte luni ale anului când frecvența vânturilor dinspre nord și chiar sud-vest crește.

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).

Studiul geotehnic aprofundat pentru faza DTAC va stabili conditiile si adancimea de fundare.

Riscuri antropice

Suprafata de teren care face obiectul PUD nu este expusa niciunui risc antropic.

Caile de comunicatie

Parcelele care fac obiectul PUD beneficiaza de posibilitate de acces direct la circulatia publica carosabila si pietonala din Str. Varariei.

Strada Varariei este in stare tehnica buna, este asfaltata si amenajata in profil transversal cu carosabil de 7 m.

Echiparea tehnico-edilitara

In zona studiata exista retea de energie electrica, apa, si canalizare in spatiul public al strazii Varariei.

Evacuarea apelor uzate se va realiza – nu este cazul.

Apa potabila se preia - nu este cazul

Accesul la retele publice vor fi extinse de beneficiar conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati, pe cheltuiala proprie pana in dreptul si in interiorul parcelei care face obiectul PUD.

4. PROPUNERI

4.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare a fost intocmita de comun acord cu beneficiarul si prevede ocuparea terenului cu urmatoarele constructii si amenajari :

- Accesul carosabil la parcele se va asigura din str. Varariei la sud;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru autoturisme in numar de 19 bucati;
- Amplasarea edificabilului propus va tine cont de prevederile Codului Civil privind servitutea de vedere si nu va stanjenii in nici un fel proprietatile din vecinatate indiferent de tipul de proprietate.
- Nu se vor modifica indicatorii urbanistici POT -, CUT -, Regim de inaltime maxim -.
- Se amenajeza trotuare pe toata lungimea parcelelor si vor avea o latime de 1.7m.
- Se amenajeza zone verzi si se planseaza arbori

4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

Modul de amplasare si conformare a parcarii, a trotuarelor si ale arborilor plantati propusi este prezentat in plansa nr. 2.1.«Reglementari urbanistice-Mobilare exemplificativa»:

- Accesul carosabil la parcele se va asigura din str. Varariei la sud;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru autoturisme in numar de 19 buc;
- Amplasarea edificabilului propus va tine cont de prevederile Codului Civil privind servitutea de vedere si nu va stanjenii in nici un fel proprietatile din vecinatate indiferent de tipul de proprietate.
- Nu se vor modifica indicatorii urbanistici POT -, CUT -, Regim de inaltime maxim -.
- Se amenajeza trotuare pe toata lungimea parcelelor si vor avea o latime de 1.7m.
- Se amenajeza zone verzi si se planseaza arbori

Scurta descriere a investitiei propuse: OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMENAJARE PARCARI, TROTUARE, SPATII VERZI IN STRADA VARARIEI NR. 40A, 40B, 40C.

1. Se doreste construirea unei parcarii, a unor trotuare si plantarea de arbori.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul carosabil se realizeaza pe latura de sud – str. Varariei.

Accesul pietonal este acelasi cu accesul auto, iar **circulatia in interiorul parcelei** este pietonala, cu exceptia spatiului rezervat parcarii autoturismelor.

Sistematizare verticala

Terenurile nu prezinta declivitate si este stabil, iar sistematizarea verticala nu va crea probleme; directia de scurgere a apelor pluviale va fi catre str. Varariei.

Str. Vararie are prevazut urmatorul profil transversal: parte carosabila 7m. trotuare 1.9m.

4.4. REGIMUL JURIDIC

Prin amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor aferente nu se induc servituti pe parcelele invecinate si nici nu se conditioneaza construirea pe parcelele vecine nici functional, nici configurativ -spatial.

Amplasarea cladirii pe parcele respecta Codul Civil cu privire la **servitutea de vedere (art.611 – 614)** si la **servitutea de streasina (art. 612)**.

Se prevad alte modificari in ceea ce priveste regimul juridic si circulatia terenurilor.

4.5. REGIMUL DE ALINIERE

Definirea limitelor amplasamentului pentru cladirea propusa:

- Nu este cazul

4.6. REGIMUL DE INALTIME

Nu este cazul

4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Au fost preluate valorile pentru procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru parcelele studiata din PUG.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUD	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	474	100	474	100
UTR11 - ZONA DE LOCUINTE INALTE	474	100.00	474	100.00

(NC81273; NC81277; NC81279)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	474	100	474	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	-	50
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	-	-
REGIM DE INALTIME	-		-	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		-	
CUT	-		-	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR11 ZLI 11- ZONA DE LOCUINTE INALTE		UTR11 ZLI 11- ZONA DE LOCUINTE INALTE	
* In prezent terenul studiat nu prezinta constructii intabulate - Ac=Acd=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

- INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME) : POT = - (conform PUG); CUT = - (conform PUG); Regim de inaltime maxim = - (conform PUG).**

4.8. PLANTATII

Se planteaza arbori. Suprafata plantata are rol ambiental si se incadreaza in prevederile Regulamentului general de urbanism.

Se recomanda plantarea de vegetatie de talie medie, arbusti de talie mica si medie, gazon, plante floricole asezonate, pentru a nu umbri cladirile propuse.

4.9. ECHIPAREA EDILITARA

In plansa nr. 5 - " Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

Nu este cazul.

Alimentarea cu apa

Nu este cazul.

Canalizarea menajera

Nu este cazul.

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Incalzirea cladirii

Nu este cazul.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Nu este cazul.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa ecologica cea mai apropiata.

Echipamente specifice

- alei carosabile si pietonale
- indicatoare rutiere

Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarul va tine seama pe parcursul executarii constructiilor de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.

4.10. IMPREJMUIRI

Nu este cazul.

4.11. IGIENA , SALUBRITATE , PROTECTIA MEDIULUI

Se interzice depozitarea, imprastierea deseurilor menajere, stradale, sau de alta natura in alte locuri decat cele amenajate in acest scop.

In curtea interioara, se amenajeaza o platforma pentru amplasarea containerului in care se vor pre colecta deseurile menajere - punct gospodaresc.

Beneficiarul va incheia contract cu o firma specializata pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa ecologica.

Funcțiunea propusa prin PUD (parcare) nu este poluanta si nu ridica probleme de mediu, fiind conditionata de realizarea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare conform normelor specifice din legislatia in vigoare.

5. CONCLUZII

Se apreciaza ca realizarea parcarii, a trotuarelor si a zonelor plantate, propusa in PUD, respecta structura functionala a zonei – « ZONA DE LOCUINTE INALTE », regimul de inaltime maxim si regimul de construire specific ansamblului in care se inscrie.

Prin modul de amplasare si conformare a cladirilor propuse nu se genereaza servituti de nici un tip pe parcelele vecine.

S-au respectat indicatori urbanistici din zona. Indicatorii urbanistici nu se modifica:
POT max.=-. CUT max.=-, regim de inaltime maxim -

Intocmit,

Master urbanist Timotei Fecioru