
ELABORARE 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, NC81273; NC81277; NC81279,
NC79453

jud. Vaslui

Beneficiar: MUNICIPIUL BARLAD, JUDETUL VASLUI
FOAIE DE CAPAT

- 1. Denumire proiect: ELABORARE 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, NC 81273, NC81277, NC81279, NC79453, 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, NC79453
EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| 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: ELABORARE 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, NC 81273, NC81277, NC81279, NC79453, 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 LUCRARIII

Obiectul lucrarii este o suprafata de teren de 2.939mp. format din patru parcele NC81273 – 133mp; NC81277 – 167 mp; NC81279 – 174mp si NC79453 – 2.465mp. situate in intravilanul Municipiului Barlad, str. Varariei, nr. 40A, 40B, 40C, jud. Vaslui, UTR 11 zona de locuinte inalte, proprietate privata a beneficiarului, conform **Extrasului de Carte Funciara**.

In Certificatul de Urbanism nr. 83/04.03.2024 eliberat de Municipiul Barlad **s-a impus elaborarea PUD**, deoarece asa se specifica in prevederile PUG.

Parcelele care fac obiectul PUD sunt terenuri intravilane, categoria de folosinta «curti-constructii» si sunt identificate cu nr. **cadastral 81273; 81277; 81279; 79453** si sunt inscrise in **Cartea Funciara** a localitatii nr. **81273; 81277; 81279; 79453**.

Parcelele sunt situata in **UTR 11 zona de locuinte inalte**, iar in prezent nu sunt ocupate de constructii.

Prin PUD se vor stabili conditiile de amplasare a constructiei propuse; se va stabili zona aferenta edificabilului, retrageri fata de limitele de proprietate, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, procentul de ocupare al terenului, modul de asigurare cu utilitati.

Odata cu aprobarea, PUD capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

PUD este opozabil in justitie in clarificarea conflictelor ce pot sa apara intre persoane fizice, intre administratia publica locala si persoane fizice, sau in alte situatii.

Lucrarea este intocmita conform prevederilor legale in vigoare:

- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor**, republicata ;
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnica 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 parcuri 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 "Incastrare 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.

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

Functiunile la nivelul zonei in care se afla parcelele studiate sunt: locuinte colective.

2.3. INCADRAREA IN ZONA

In plansa " Incadrare in zona" sc. 1:5000 sunt prezentate parcelele care face obiectul PUD, limita parcelelor de teren care a generat PUD.

Parcelele care face obiectul PUD nu a facut obiectul unor documentatii de urbanism.

Se poate observa relatia parcelelor care fac obiectul PUD cu vecinatatile imediate, modul de acces la parcele si lotizarea existenta.

Nu exista retele care afecteaza parcelele beneficiarului.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenurile destinate amplasarii constructiilor propuse sunt proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara. Suprafata parcelelor care fac obiectul PUD are **474 mp**, este in intravilan, are categoria de folosinta «**curti-constructii**», este identificata nr. **cadastral 81273; 81277; 81279; 79453** si sunt inscrise in **Cartea Funciara** a localitatii nr. **81273; 81277; 81279; 79453**. si au urmatorii vecini:

NC81273 – 133mp. – curti constructii

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

NC81277 – 167mp. – curti constructii

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

NC81279 – 174mp. – curti constructii

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

NC79453 –mp.- drum

- Nord – NC81671; NC81641; NC81273; NC81277; NC81279
- Sud – NC70297; NC70076; NC70001
- Est – NC79100 – Str. Lirei
- Vest – NC73261 – Bulevardul Republicii

3.2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenurilor ce fac obiectul PUD – **curti-constructii** (S totala=474 mp).
Funcțiunea dominantă stabilită prin PUG și RLU – UTR 11 zona de locuințe înalte.
Funcțiunea zonei în care se află parcelele studiate: zona de locuințe înalte.
Amplasare : UTR 11. Terenurile nu se află în zona de protecție a patrimoniului cultural.

3.3. REGIMUL TEHNIC

Parametrii geometrici ai parcelei care face obiectul PUD sunt :

- Suprafata totala a parcelelor (ST): 2.939 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;
- Aliniamentul parcelei NC 79453 (drum) – nu este cazul

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

În planșa nr.2 – «Situatia existentă» sunt prezentate parcelele care face obiectul PUD, modul de utilizare al terenurilor în momentul de față, zona studiată și parcelele/ proprietățile învecinate.

Terenurile nu sunt construite în prezent.

Au fost evidențiate trei tipuri de limite:

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

În vecinătatea parcelelor care au generat PUD, există clădiri cu destinația de locuințe colective.

Terenurile studiate nu se află în zona de protecție 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 vanturile din est și nord est au o frecvență mai mare și mai bogată în celelalte luni ale anului când frecvența vanturilor dinspre nord și chiar sud-vest crește.

Cantitățile mari de precipitații cad în perioada caldă a anului, cu maxime înregistrate în lunile mai și iunie (media multianuală fiind de 80,79 mm).

Studiul geotehnic aprofundat pentru faza DTAC va stabili condițiile și adâncimea de fundare.

Riscuri antropice

Suprafața de teren care face obiectul PUD nu este expusă niciunui risc antropic.

Caile de comunicație

Parcela care face obiectul PUD beneficiază de posibilitate de acces direct la circulația publică carosabilă și pietonală din Str. Varariei.

Strada Varariei este în stare tehnică bună, este asfaltată și amenajată în profil transversal cu carosabil de 7 m.

Echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există rețea de energie electrică, apă, și canalizare în spațiul public al străzii Varariei.

Evacuarea apelor uzate se va realiza – nu este cazul.

Apă potabilă se preia - nu este cazul

Accesul la rețele publice vor fi extinse de beneficiar conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități, pe cheltuială proprie până în dreptul și în interiorul parcelei care face obiectul PUD.

4. PROPUNERI

4.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare a fost întocmită de comun acord cu beneficiarul și prevede ocuparea terenului cu următoarele construcții și amenajări :

- Accesul carosabil la parcele se va asigura din str. Varariei la sud;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru autoturisme în număr de 15 bucati;
- Amplasarea edificabilului propus va ține cont de prevederile Codului Civil privind servitutea de vedere și nu va stănjeni în nici un fel proprietățile din vecinătate 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 amenajeaza 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 15 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 amenajeaza 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		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2939	100	2939	100
UTR11 - ZONA DE LOCUINTE INALTE	2939	100.00	2939	100.00

(NC81273; NC81277; NC81279; NC79453)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2939	100	2939	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	-	-
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	-	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	340.93	11.6
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=Ac_d=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 comunală

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.

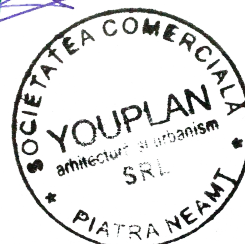
Funcțiunea propusa prin PUD (parcare) nu este poluanta si nu ridica probleme de mediu, fiind conditionata de realizarea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare conform normelor specifice din legislatia in vigoare.

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