

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INIȚIERE PUZ

I) Denumirea proiectului:

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

II) Amplasament:

str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268

UTR 1 cf. PUG mun. Bârlad din 3178/ 20.07.1995, – Z(LMu+LI+ISs) p1t - zonă pentru locuințe mici până la 3 niveluri, locuințe înalte peste 3 niveluri, instituții și servicii propuse, pentru care s-a instituit interdicție temporară.

III) Titular

- Numele beneficiarului:

S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprez. de **VIZINTEANU IULIA - GINA**

- Adresa poștală: - str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268

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

- Numele persoanelor de contact:

beneficiar / reprezentant - **VIZINTEANU IULIA - GINA**

IV) Descrierea proiectului

Prezentarea investitiei propuse, sistem constructiv, materiale:

Se propun următoarele obiective:

Funcțiunea solicitată prin temă, pentru construcția propusă, este de **CAFENEA ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE (BIROURI)** cu regim de înălțime **P+1E parțial** (înălțime maximă la atic cca. 7,80 m față de cota ±0,00, respectiv 8,35 m față de CTN).

Se dorește realizarea unei construcții în care vor funcționa:

- la nivelul parterului, cafenea - zonă de servire, bucătărie cu zone de preparare și spații de depozitare, vestiar personal, spațiu de joacă, grupuri sanitare și terasă;

- la etaj - spații administrative - birouri împreună cu dependențele specifice activității.

Sistemul constructiv este tip cadre din beton armat și pereți de închidere/ compartimentare din zidărie de BCA sau cărămidă tip GV, pe fundații continue din beton armat. Acoperișul va fi tip terasă delimitată perimetral cu atice;

Construcția va avea un acces pe trei laturi, astfel:

- pe latura de sud-est, acces cafenea
- nord-vest, acces cafenea și acces aprovizionare + personal
- sud-vest, acces terasă și birouri (acces pe scară exterioară)

Finisajele fațadelor vor fi din materiale performante, rezistente la uzură, nuanțele dominante fiind RAL9003 - ivoire și RAL7038 - gri.

Accentele vor fi realizate prin:

- placări uscate la pereți, din piatră naturală, panouri HPL, fibrociment, șipci de lemn sau plăci din material compozit cu aspect de lemn.

Tâmplăria exterioară va fi termoizolantă de culoare gri antracit - RAL7011 / 7016.

Pe amplasament vor fi amenajate 3 locuri de parcare, descoperite conform R.G.U. din 27 iunie 1996 (**republicat**) aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 (Rep. 1) din M.O. nr. 856 din 27 noiembrie 2002. Locul de parcare de pe latura de nord-vest, cu acces din str. Vasile Lupu, va fi folosit pentru aprovizionare.

Căile de acces, parcurile (dale înierbate), trotuarele de gardă, cu o suprafață totală de 202,10 mp, vor fi finisate cu dale sau pavele vibropresate.

Spațiile verzi amenajate pe teren vor însuma o suprafață de 155,00 mp (nu sunt incluse dalele înierbate).

Amplasamentul studiat se deschide spre str. Vasile Lupu din partea de nord-vest și spre str. Parcul Libertății din partea de sud-est. Ambele străzi sunt de categoria a III-a, au lățimea minimă de 6,00 m, o bandă pe sens și trotuare pe ambele părți. Terenul în prezent are acces pietonal dinspre str. Parcul Libertății, dar adresa poștală este pe str. Vasile Lupu.

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

Materiale folosite, sistem constructiv:

- structură tip cadre din beton armat pe fundație continuă din beton armat;
- închiderile perimetrale din zidărie de BCA sau cărămidă tip GV + termosistem de fațadă cu grosime variabilă 5... 15 cm;
- acoperiș tip terasă delimitată de atice;
- 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 - centrală termică murală

REGIM JURIDIC:

Imobil situat în intravilan, proprietate privată conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 25/ 05.01.2023 și Act de alipire nr. 4433/ 22.07.2022.

REGIM ECONOMIC:

Destinație actuală (categoria de folosință) curți - construcții

Dest. stabilită prin RLU - UTR1 - Z(LMu+LI+ISs) p1t - zonă pentru locuințe mici până la 3 niveluri, locuințe înalte peste 3 niveluri, instituții și servicii propuse, pentru care s-a instituit interdicție temporară.

REGIM TEHNIC:

Funcțiunea dominantă a zonei - **locuire, instituții publice și servicii**. POT maxim (cf. C.U. nr. 63 din 06.02.2025 - zonă rezidențială și funcțiuni complementare) = **70%**. CUT zonă cf. HG nr. 525/1996 actualizată.

Zona este echipată cu utilități.

Imobil cu **NC 81268**, S teren = **753,00 mp**.

Zonificare și Indicatori urbanistici propuși

FUNCȚIUNEA	CAFENEA ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
DIMENSIUNI MAXIME	14,48 x 25,21 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E parțial
H. MINIM ATIC	4,10 m
H. MAXIM ATIC	7,80 m
S. UTILĂ TOTALĂ (Su)	340,30 mp
S. CONSTR. TOTALĂ LA SOL (Sct)	264,90 mp
S. CONSTR. DESF. TOTALĂ (Sdt)	433,10 mp
SUPRAFAȚĂ TEREN (St)	753,00 mp
SPAȚII VERZI (incl. dale înierbate)	206,20 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	150,90 mp
SUPRAFAȚĂ TERASE NEACOPERITE ȘI TREPTE ACCES	107,70 mp
POT PROPUȘ: Sct/St*100	35,18%
CUT PROPUȘ: Sdt/St	0,57

REGLEMENTĂRI		
POT / CUT (zona studiată - amplasament):		
POT existent max. zonă 70%	POT propus (amplasament) 35,18 %	POT max. admis 70,00 %
CUT existent zonă - cf. HG nr. 525/1996 actualizată	CUT propus (amplasament) 0,57	CUT max. admis 1,50
REGIM DE ÎNĂLȚIME:		
existent (în zonă) P... > P+3E // propus (amplasament) P+1E //		
max. admis (amplasament) S/D+P+2E (11,00m)		
REGIM ECONOMIC - destinația:		
propus - zonă pentru locuințe mici până la 3 niveluri, instituții și servicii propuse, comerț.		
Z(LMu+ISs+ISco) p1		

Modul de integrare a investiției în zonă

În zonă mai sunt prezente investiții pentru construcții noi sau intervenții (conversii, amenajări) la clădiri existente cu destinația de locuințe, spații comerciale sau de prestări servicii. Prin prezenta documentație se solicită stabilirea indicatorilor urbanistici conform tabelului de mai sus, astfel: regim de înălțime maxim admis S/D+P+2E, POT maxim admis 70,00 %, CUT maxim admis 1,50.

De asemenea se va realiza completarea regulamentului local de urbanism în zonă cu datele cuprinse în pl. U-02, U-02.1, U-02.2 anexate.

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

- Vor fi create premisele dezvoltării unui fond construit durabil, estetic 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 va crea o unitate de alimentație publică modernă și un spațiu de birouri cu un grad ridicat de confort și siguranță.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investiția va fi realizată din fondurile proprii ale beneficiarului.

Categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Beneficiarul 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
- ședință publică

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

Situarea terenului: intravilanul municipiului Barlad, str. Vasile Lupu, nr. 37, județul Vaslui.

Destinația terenului – Curți construcții.

- 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, utilizarea și ocuparea terenurilor	- Existența multor suprafețe de teren insuficient exploatate, neamenajate. - Degradarea calității locuirii	- Reabilitarea și modernizarea construcțiilor existente - Încurajarea investițiilor și folosirea eficientă a terenurilor libere pentru dezvoltarea zonei
Circulație	- Lipsa accesului auto pe parcelă	- Propunere de amenajare a aceselor pe amplasament, prin sistematizarea unei porțiuni din trotuar
Probleme de mediu	- Construcții improvizate, insalubre, sau aflate în stare avansată de degradare - Lipsa (în unele cazuri) a măsurilor de termo și hidroizolare, fapt care duce la pierderi de caldură și infiltrații la fundații/invelitoare/pereti	- Dezafectarea construcțiilor cu probleme sau reabilitarea lor - Utilizarea de echipamente performante, eficiente și agrementate, pentru încălzirea spațiilor comerciale provizorii
Utilități	Nu sunt disfuncționalități	- Realizarea utilităților edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zonă.

V) 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

O parte din apele pluviale de pe acoperiș se vor folosi la întreținerea spațiului verde, iar restul se vor deversa în rețeaua existentă de canalizare pluvială.

PE AMPLASAMENT NU SUNT LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare.

2. Protecția aerului

Clădirea propusă nu este o sursă de poluare a aerului.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Nu este cazul.

4. Protecția împotriva radiațiilor

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 orașului. Cea mai mare parte din apele pluviale vor fi folosite pentru întreținerea spațiilor verzi.
- pe platforma pentru colectarea deșeurilor menajere este interzisă depozitarea deșeurilor toxice sau periculoase.

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/ sau pe durata lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale;
- b) Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în containere tip EUROPUBELĂ, amplasate 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 – vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi preluate de o firmă abilitată.

VI) Prevederi pentru monitorizarea mediului

Obiectivul studiat are un impact minim asupra factorilor de mediu.

VII) Lucrări necesare organizării de șantier

Înainte de începerea lucrărilor de construcții-montaj, beneficiarul 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/ sau pe durata lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale;

VIII) 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 beneficiarului.

Amplasamentul studiat va deveni:

“ZONĂ PENTRU LOCUINȚE MICI PÂNĂ LA 3 NIVELURI, INSTITUȚII ȘI SERVICII PROPUSE, COMERȚ”

Z(LMu+ ISs+ISco) p1	P.O.T.	max. 70,00%
	C.U.T.	max. 1,50
	regim înălțime	max. S/D+P+2E
	sp. verzi	min. 2-5%

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 premisa dezvoltării economice a zonei.

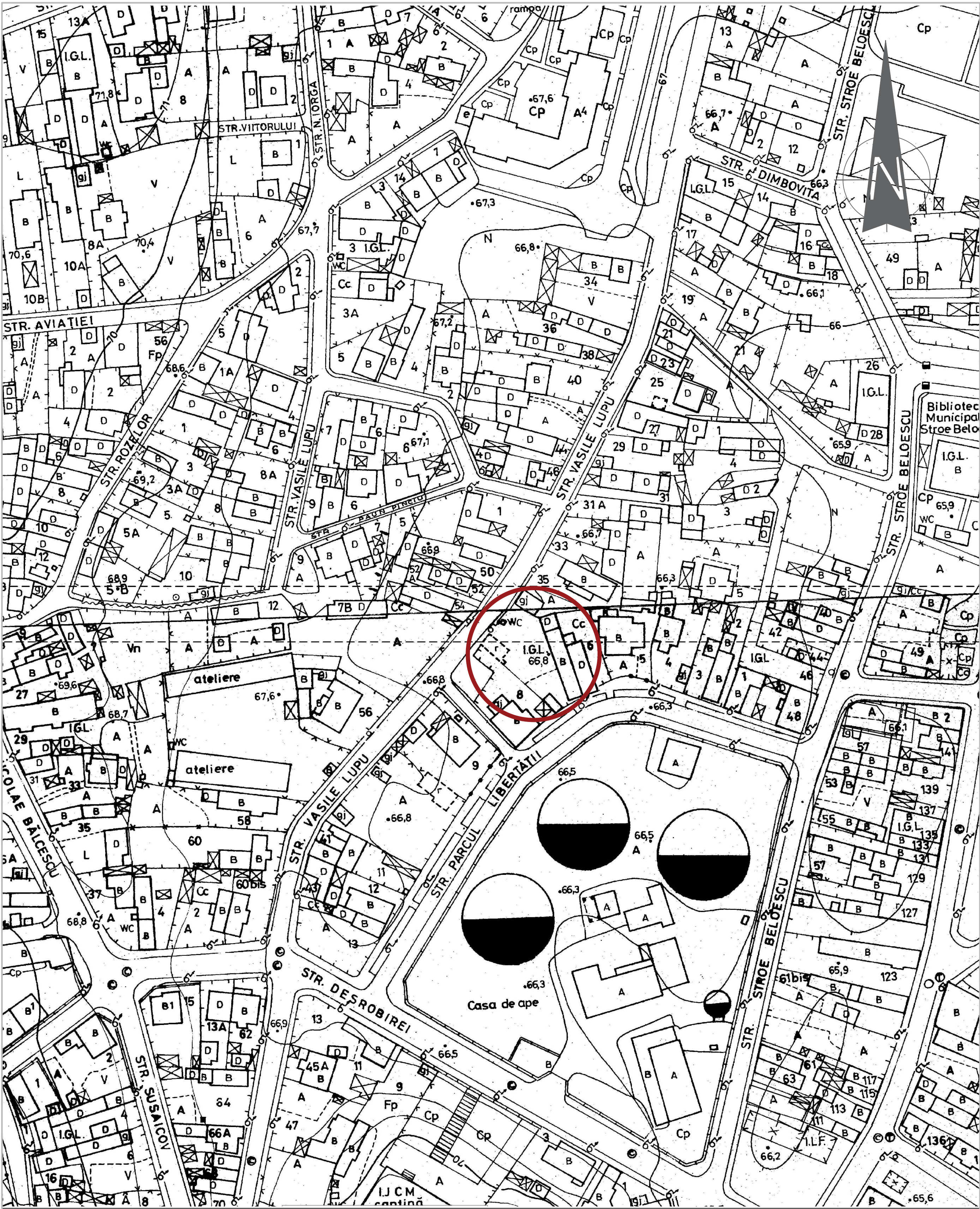
În baza P.U.Z., se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- 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. Urb. ANDRA CORNEA



AMPLASAMENT - NC81268

(conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 25/
05.01.2023 și Act de alipire nr. 4433/ 22.07.2022)

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT EXPERTIZĂ NR. / DATA	
s.c. EVOMAYA DESIGN s.r.l. nr. ord. reg. com. j37/444/2011 C.U.I. 29 42 38 66				beneficiar: S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprezentată de VIZINTEANU IULIA - GINA amplasament: str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268	PROIECT NR. 4.03/024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	titlu proiect: - ELABORARE PUZ -	FAZA
SEF PROIECT URBANISM	Arh. Urb. ANDRA CORNEA		1:1000	CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI	P.U.Z.
PROIECTAT/ DESENAT	ARH. GABRIEL COSTACHE		DATA	AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE	PLANȘA NR.
EXTRAS DIN PUG MUN. BÂRLAD			11.2024	titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	A - 01



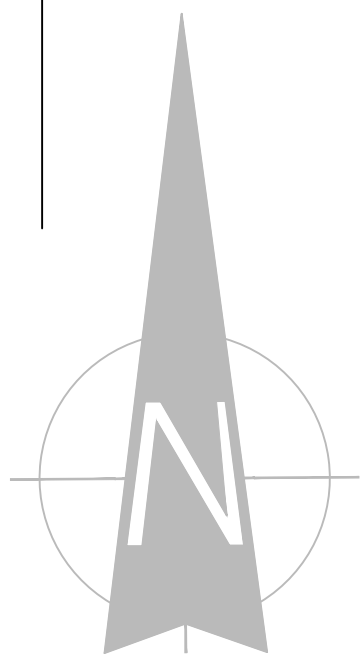
LEGENDĂ		
	Limită de proprietate (conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 25/ 05.01.2023 și Act de alipire nr. 4433/ 22.07.2022)	
	Construcție propusă	
	Construcții învecinate	
	Acces pietonal/ Acces auto	
	Acces în clădire	
	Loc de joacă	
	Circulație pietonală	
	Spațiu verde propus	
	Pavaj dale înierbate/ Parcări	

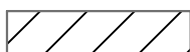
ZONA SEISMICĂ (ag = 0.35g; Tc = 1.00 s, Msk = VIII, cf. P100 - 1/2013)			B
ZONA CLIMATICĂ	ZĂPADĂ (cf. CR1-1-3/2012)	2.50 kPa	
	VÂNT (cf. CR1-1-4/2012)	0.60 kPa	
	TEMPERATURI - vara		
	T.ext.= 28°C; iarna T.ext. = -15°C (STAS 6472/82)		
ADÂNCIME DE ÎNGHEȚ (cf. STAS 6054/77)			90 cm

UTILITĂȚI - REȚELE PE AMPLASAMENT		
	rețea alimentare cu energie electrică	
	rețea alimentare apă	
	rețea canalizare menajeră	
	rețea gaze naturale	

DATE TEHNICE - SITUAȚIA PROPUȘĂ	
FUNȚIUNEA	CAFENEA ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	"C" NORMALĂ
CLASA DE IMPORTANȚĂ	III
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	I
DIMENSIUNI MAXIME	14,48 x 25,21 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E parțial
H. MINIM ATIC	4,10 m
H. MAXIM ATIC	7,80 m
S. UTILĂ TOTALĂ (Su)	340,30 mp
S. CONSTR. TOTALĂ LA SOL (Sct)	264,90 mp
S. CONSTR. DESF. TOTALĂ (Sdt)	433,10 mp
SUPRAFAȚĂ TEREN (St)	753,00 mp
SPAȚII VERZI (incl. dale inierbate)	206,20 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	150,90 mp
SUPRAFAȚĂ TERASE NEACOPERITE ȘI TREPTE ACCES	107,70 mp
POT PROPUȘ: Sct/St*100	35,18%
CUT PROPUȘ: Sdt/St	0,57

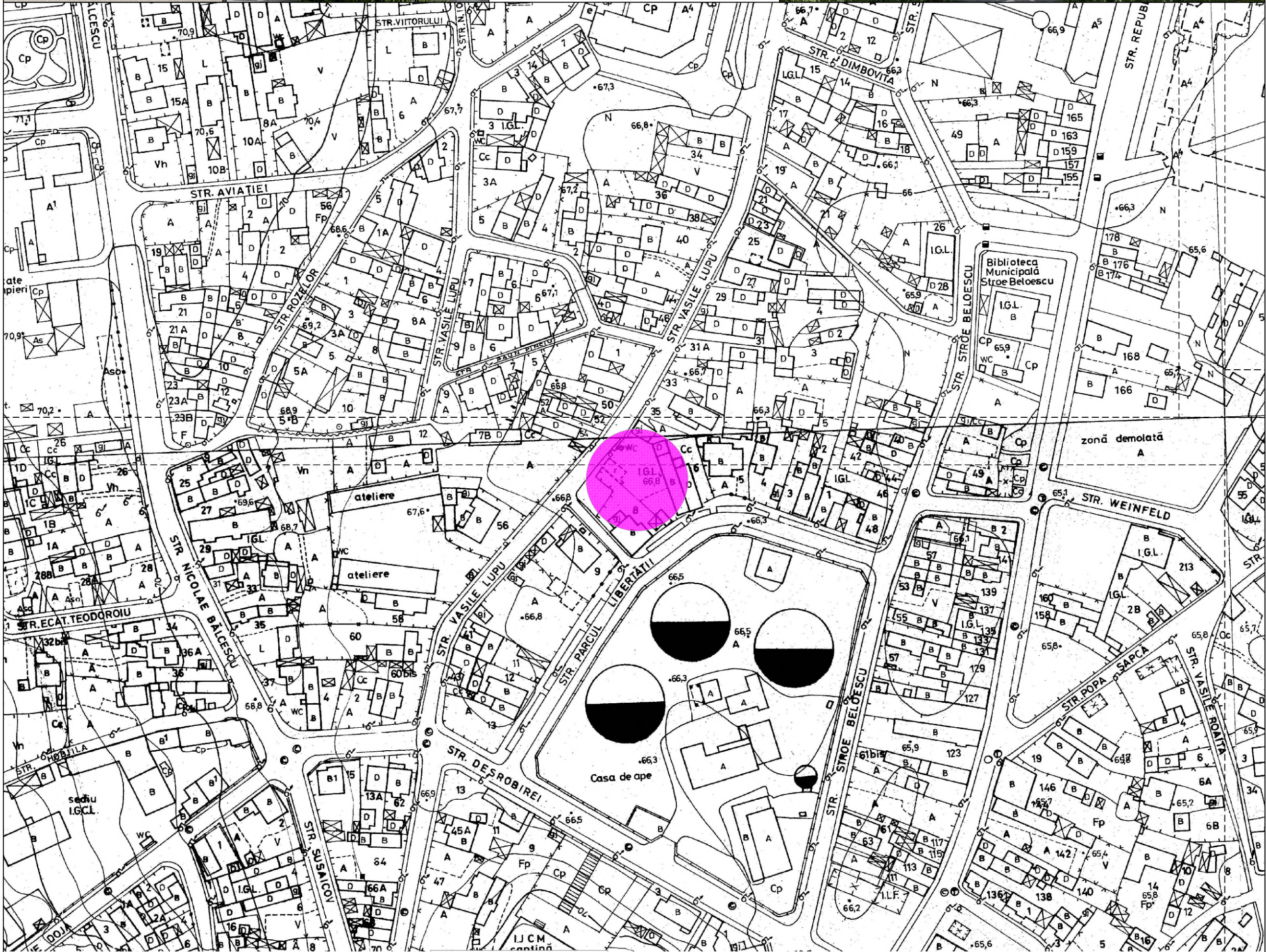
Executant : RIMBOI LAURENTIU VICENTIU Data: 10.2024				RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU Digitally signed by RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU, o= GEOTOP, l= Barlad, c= RO Date: 2024.10.04 10:2:23 EEST		VIZA OCPI		Petrica-Catalin Leparda Digitally signed by Petrica-Catalin Leparda Date: 2024.10.14 12:32:59 +03'00'	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT EXPERTIZĂ NR. / DATA					
s.c. EVOMAYA DESIGN s.r.l. nr. ord. reg. com. j37/444/2011 C.U.I. 29 42 38 66				beneficiar: S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprezentată de VIZINTEANU IULIA - GINA		PROIECT NR. 4.03/024			
				amplasament: str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268					
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA 1:500	titlu proiect: - ELABORARE PUZ -			FAZA P.U.Z.		
SEF PROIECT URBANISM	Arh. Urb. ANDRA CORNEA			CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI					
PROIECTAT/ DESENAT	ARH. GABRIEL COSTACHE		DATA 11.2024	AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE			PLANȘA NR. A - 02		
EXTRAS DIN PLANUL TOPOGRAFIC ACTUALIZAT				titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE					



LEGENDĂ	
	Limită de proprietate (conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 25/ 05.01.2023 și Act de alipire nr. 4433/ 22.07.2022)
	Construcție propusă
	Construcții învecinate
	Acces pietonal/ Acces auto
	Acces în clădire
	Loc de joacă
	Circulație pietonală
	Spațiu verde propus
	Pavaj dale înierbate/ Parcări

UTILITĂȚI - REȚELE PE AMPLASAMENT	
	rețea alimentare cu energie electrică
	rețea alimentare apă
	rețea canalizare menajeră
	rețea gaze naturale

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT EXPERTIZĂ NR. / DATA	
s.c. EVOMAYA DESIGN s.r.l. nr. ord. reg. com. j37/444/2011 C.U.I. 29 42 38 66				beneficiar: S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprezentată de VIZINTEANU IULIA - GINA amplasament: str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268	PROIECT NR. 4.03/024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA 1:200 DATA 11.2024	titlu proiect: - ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT URBANISM	Arh. Urb. ANDRA CORNEA			titlu planșă:	PLANȘA NR. A - 02.1
PROIECTAT/ DESENAT	ARH. GABRIEL COSTACHE				
EXTRAS DIN PLANUL TOPOGRAFIC ACTUALIZAT					



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

BENEFICIAR:
S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L.
reprezentată de VIZINTEANU IULIA - GINA
AMPLASAMENT:
str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SC. 1:2.000

● amplasament obiectiv studiat

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
SC. 1:10.000

DATE TEHNICE - SITUAȚIA PROPUȘĂ	
FUNȚIUNEA	CAFENEA ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	"C" NORMALĂ
CLASA DE IMPORTANȚĂ	III
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	I
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E parțial
H. MINIM ATIC	4,10 m
H. MAXIM ATIC	7,80 m
S. CONSTR. TOTALĂ LA SOL (ScI)	264,90 mp
S. CONSTR. DESF. TOTALĂ (SdI)	433,10 mp
SUPRAFAȚĂ TEREN (St)	753,00 mp
SPAȚII VERZI (incl. dale inerbate)	206,20 mp
POT PROPUȘ: ScI/St*100	35,18%
CUT PROPUȘ: SdI/St	0,57

REGIM JURIDIC: Imobil situat în intravilan, proprietate privată conform Contract de vânzare - cumpărare nr. 25/05.01.2021 și Act de alipire nr. 4433/ 22.07.2022, număr cadastral 81268. NU se află în zona de protecție a monumentelor.
REGIM ECONOMIC: Destinație actuală curți-construcții. Destinație conform RLU - zonă pentru locuințe mici până la 3 niveluri, locuințe înalte peste 3 niveluri, instituții și servicii propuse, pentru care s-a instituit interdicție temporară. Z(LMu+LI+ISs) p1t
REGIM TEHNIC: Funcțiunea dominantă a zonei - locuire, instituții publice și servicii. POT maxim = 70%. CUT zonă cf. HG nr. 525/1996 actualizată. Zona este echipată cu utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. EVOMAYA DESIGN s.r.l. nr. ord. reg. com. j37/444/2011 C.U.I. 29 42 38 66				beneficiar: S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprez. de VIZINTEANU IULIA - GINA amplasament: str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268	PROIECT NR. 4.03/024
				titlu proiect: - ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE	FAZA
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	1:2.000/10.000	
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA				P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA		DATA		
DESENAT	Arh. GABRIEL COSTACHE		11.2024	titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	PLANȘA NR. U - 00

PUZ

str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268



REGIM JURIDIC:
Imobil situat în intravilan, proprietate privată conform Contract de vânzare - cumpărare nr. 25/05.01.2021 și Act de alipire nr. 4433/ 22.07.2022, număr cadastral 81268. NU se află în zona de protecție a monumentelor.

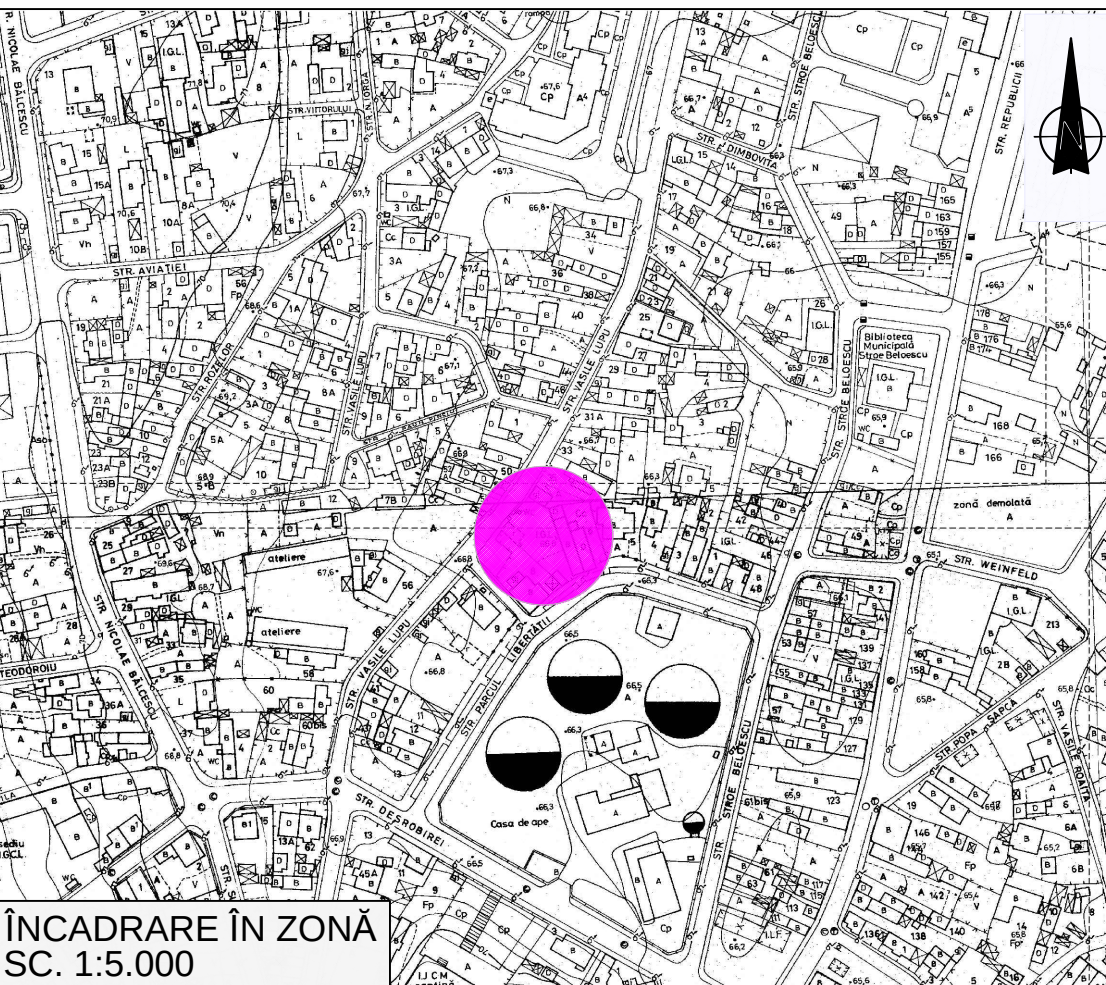
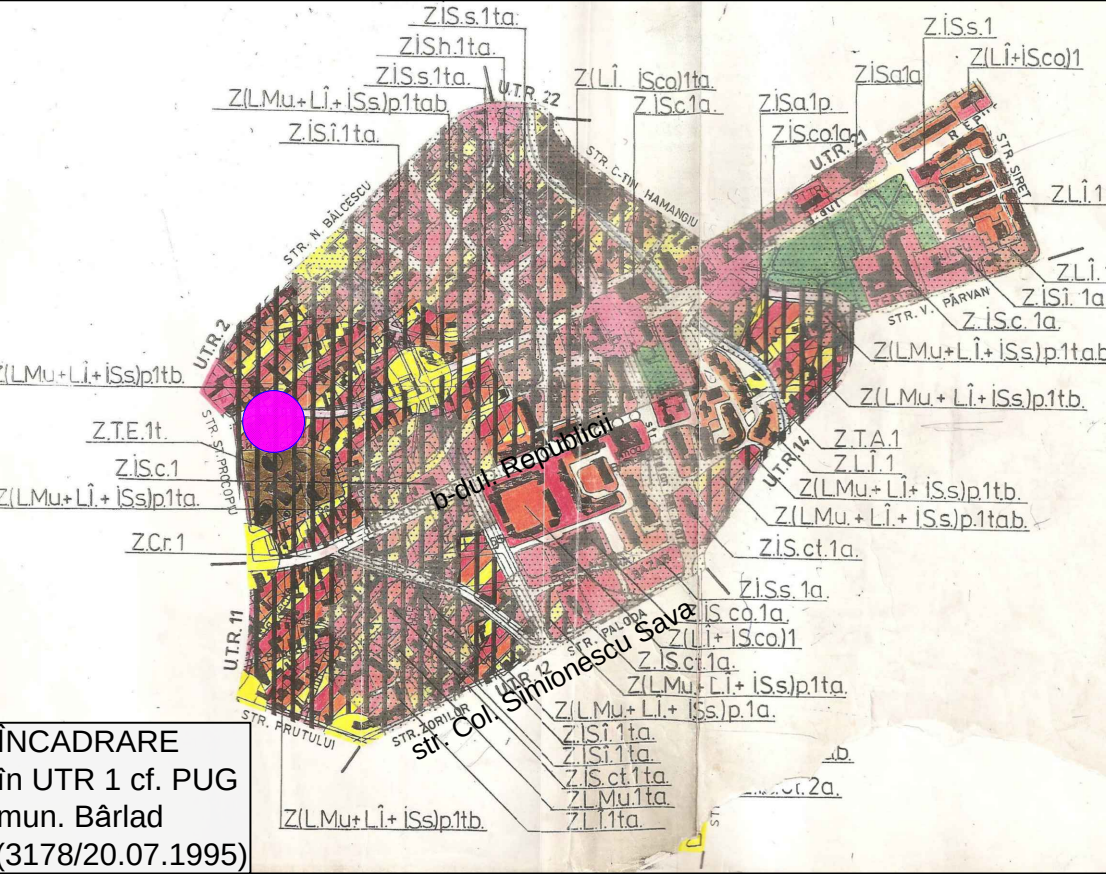
REGIM ECONOMIC:
Destinație actuală curți-construcții.
Destinație conform RLU - zonă pentru locuințe mici până la 3 niveluri, locuințe înalte peste 3 niveluri, instituții și servicii propuse, pentru care s-a instituit interdicție temporară. Z(LMu+LI+ISs) p1t

REGIM TEHNIC:
Funcțiunea dominantă a zonei - locuire, instituții publice și servicii.
POT maxim = 70%.
CUT zonă cf. HG nr. 525/1996 actualizată.
Zona este echipată cu utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

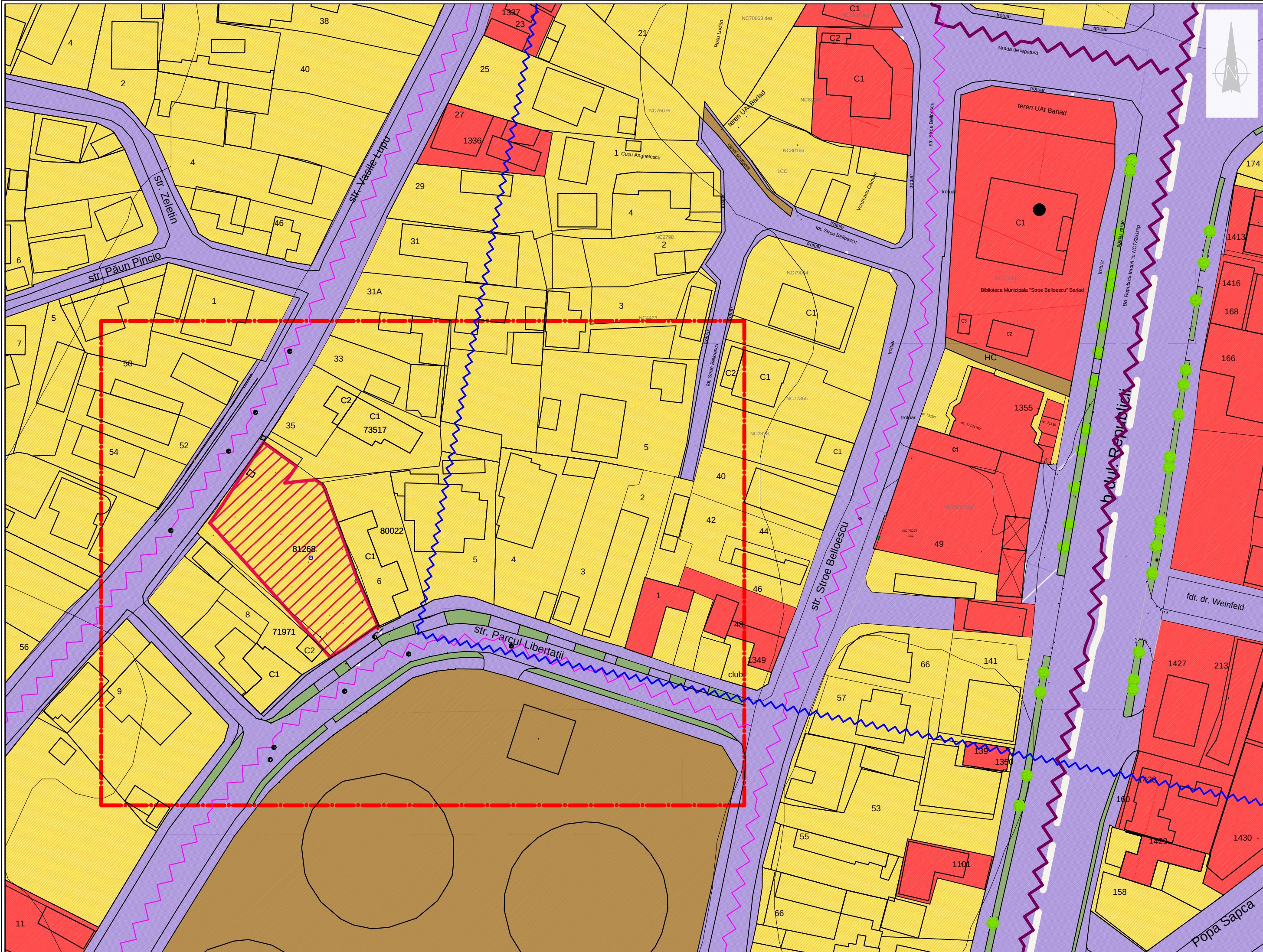
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. EVOMAYA DESIGN s.r.l. nr. ord. reg. com. j37/444/2011 C.U.I. 29 42 38 66				beneficiar: S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprez. de VIZINTEANU IULIA - GINA amplasament: str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bărlad, jud. Vaslui, NC81268	PROIECT NR. 4.03/024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:10.000	titlu proiect: - ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE	FAZA
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA			titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA		DATA 11.2024		PLANȘA NR. U - 00.1
DESENAT	Arh. GABRIEL COSTACHE				

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ
CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ:
CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI
ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ
ȘI ÎMPREJMUIRE

BENEFICIAR:
S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L.
reprezentată de VIZINTEANU IULIA - GINA
AMPLASAMENT:
str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268



amplasament obiectiv studiat



SUPORT TOPOGRAFIC: RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU

Executant: RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU	VIZA OCPI	Petrica-Catalin Leparda
Data: 10.2024		

LEGENDĂ:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE P, P+1E, P+2E
- ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
- ZONĂ PENTRU REȚELE ȘI DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
- ZONĂ SPAȚII VERZI
- CLĂDIRI CU VALOARE DE MONUMENT

LIMITE + RAZE DESERVIRE ȘI PROTECȚIE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TERENUL CARE A GENERAT DOCUMENTAȚIA

ZONĂ DE PROTECȚIE (cf. Art. 59 din Legea 422/2001) a Casei Naționale „Stroe Belloescu”, azi Biblioteca municipală, 217 (VS-II-m-B-06752), str. Republicii, nr. 149, mun. Bârlad, jud. Vaslui

CIRCULAȚII:

- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE (RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ)
- CIRCULAȚIE MAJORĂ
- CIRCULAȚIE CU TRAFIC REDUS

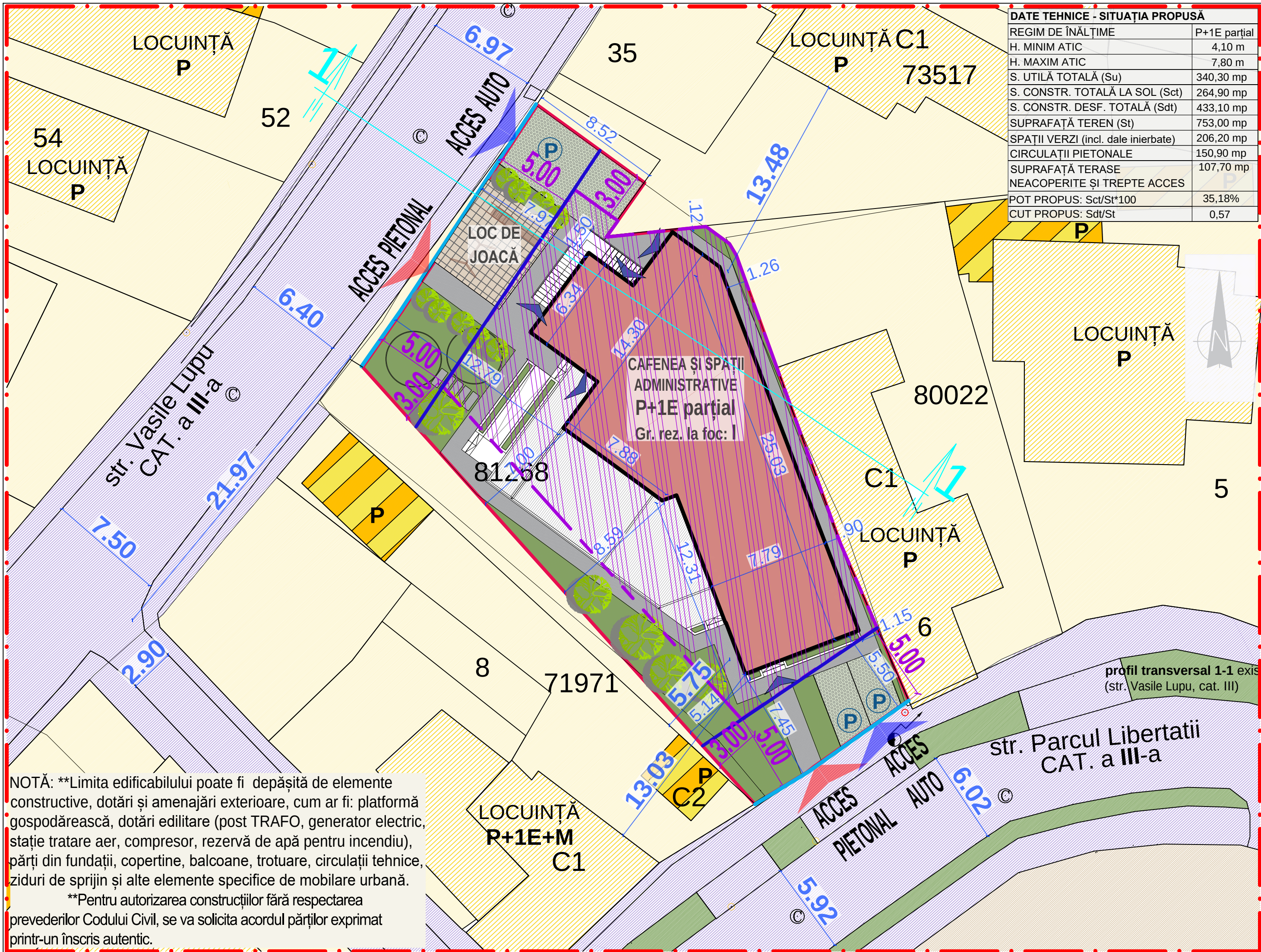
DATE TEHNICE - SITUAȚIA PROPUȘĂ

FUNCȚIUNEA	CAFENEA ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	"C" NORMALĂ
CLASA DE IMPORTANȚĂ	III
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	I
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E parțial
S. CONSTR. TOTALĂ LA SOL (Sct)	264,90 mp
S. CONSTR. DESF. TOTALĂ (Sdt)	433,10 mp
SUPRAFAȚĂ TEREN (St)	753,00 mp
POT PROPUȘ: Sct/St*100	35,18%
CUT PROPUȘ: Sdt/St	0,57

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚĂ
s.c. EVOMAYA DESIGN s.r.l. nr. ord. reg. com. j37/444/2011 C.U.I. 29 42 38 66			
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:1.000
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA		
PROIECTAT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA		DATA 11.2024
DESENAT	Arh. GABRIEL COSTACHE		

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SC. 1:5.000

beneficiar:	S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprez. de VIZINTEANU IULIA - GINA	PROIECT NR. 4.03/024
amplasament:	str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268	
titlu proiect:	- ELABORARE PUZ -	FAZA
	CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE	P.U.Z.
titlu planșă:	SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE -	PLANȘA NR. U - 01



SUPORT TOPOGRAFIC: RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU

Executant: RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU	VIZA OCPI	Petrica-Catalin Leparda
Data: 10.2024		

LEGENDĂ:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- INSTITUȚII ȘI SERVICII
- DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE (RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ)

ANEXE SAU EXTINDERI

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TERENUL CARE A GENERAT DOCUMENTAȚIA

REGLEMENTĂRI:

- LIMITA ZONEI EDIFICABILE (concomitent se vor respecta prevederile Codului Civil, Art. 612, 615 și 616)
- ALINIERE PROPUȘĂ la str. Vasile Lupu și Parcul Libertății (retragere minimă de 5,00 m față de aliniament)
- ALINIAMENT la str. Vasile Lupu și Parcul Libertății
- Circulație pietonală în incintă
- Pavaj dale înierbate/ PARCĂRI (3 locuri descoperite) conform R.G.U. (**republicat**) aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 (Rep. 1) din M.O. nr. 856 din 27 noiembrie 2002
- SPAȚIU VERDE PROPUȘ (155,00 mp) - amenajat în incintă (min. 2-5% din suprafața totală a terenului, cf. R.G.U.)
- Loc de joacă
- Terase

DATE TEHNICE - SITUAȚIA PROPUȘĂ

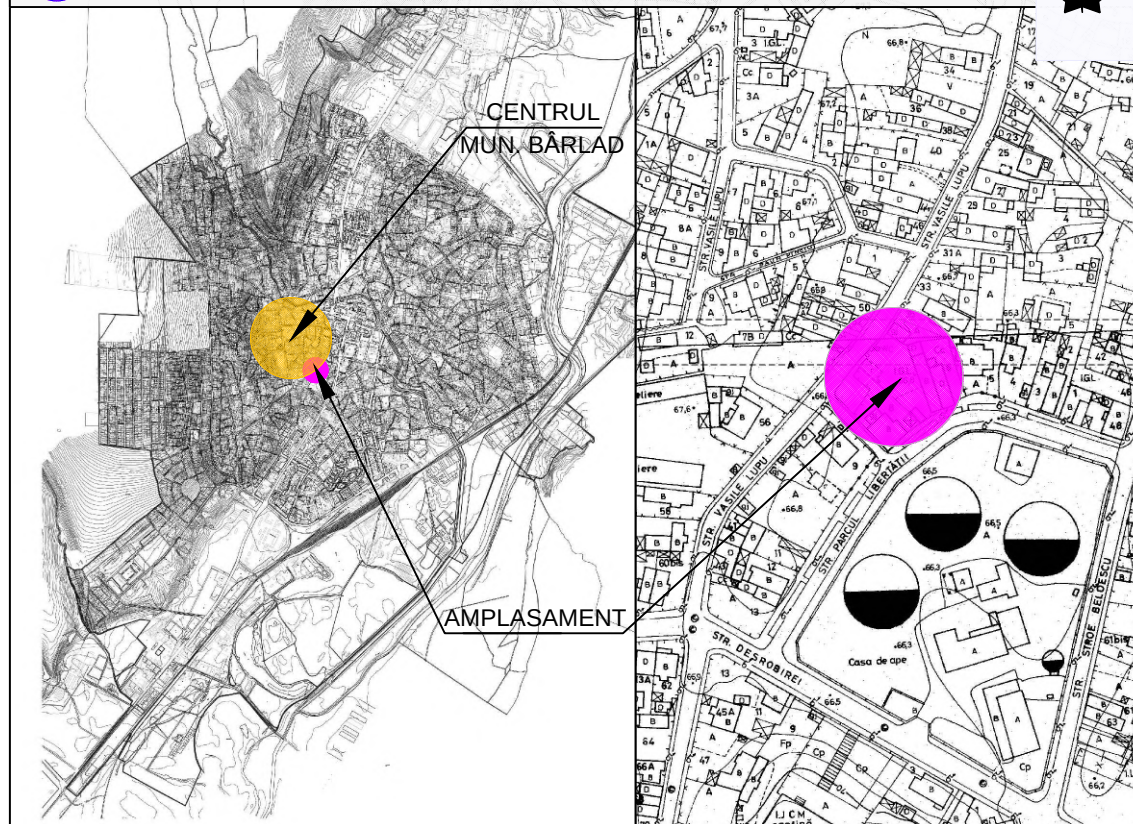
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E parțial
H. MINIM ATIC	4,10 m
H. MAXIM ATIC	7,80 m
S. UTILĂ TOTALĂ (Su)	340,30 mp
S. CONSTR. TOTALĂ LA SOL (Sct)	264,90 mp
S. CONSTR. DESF. TOTALĂ (Sdt)	433,10 mp
SUPRAFAȚĂ TEREN (St)	753,00 mp
SPAȚII VERZI (incl. dale inierbate)	206,20 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	150,90 mp
SUPRAFAȚĂ TERASE	107,70 mp
NEACOPERITE ȘI TREPTE ACCES	
POT PROPUȘ: Sct/Sr*100	35,18%
CUT PROPUȘ: Sdt/St	0,57

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

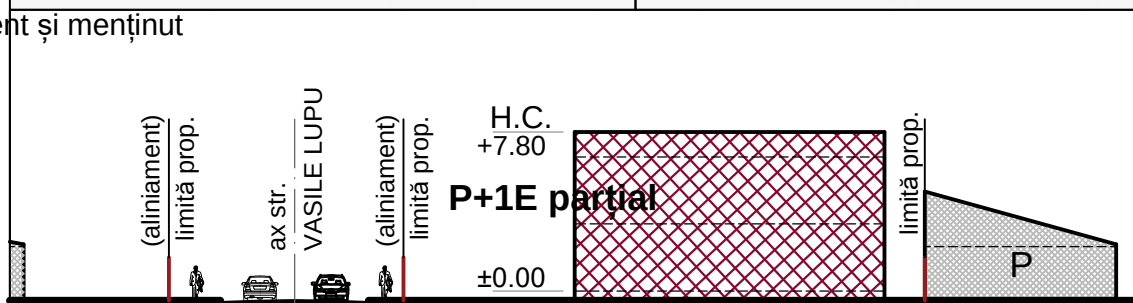
BENEFICIAR: S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprezentată de VIZINTEANU IULIA - GINA
AMPLASAMENT: str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268

amplasament obiectiv studiat



ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

H max. atic construcție propusă față de CTN = + 8,35 m CTA = - 0,45 m
H min. atic construcție propusă față de CTN = + 4,65 m CTN = - 0,55 m

REGLEMENTĂRI

POT / CUT (zona studiată - amplasament):

POT existent max. zonă 70% POT propus (amplasament) 35,18 % POT max. admis 70,00 %
CUT existent zonă - cf. HG CUT propus (amplasament) 0,57 CUT max. admis 1,50
nr. 525/1996 actualizată

REGIM DE ÎNĂLȚIME:

existent (în zonă) P... > P+3E // propus (amplasament) P+1E // max. admis (amplasament) S/D+P+2E (11,00m)

REGIM ECONOMIC - destinația:

propus - zonă pentru locuințe mici până la 3 niveluri, instituții și servicii propuse, comerț.

Z(LMu+ISs+ISco) p1

- Accese pietonale
- Accese auto
- Accese în clădire

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT EXPERTIZA NR. / DATA
s.c. EVOMAYA DESIGN s.r.l. nr. ord. reg. com. j37/444/2011 C.U.I. 29 42 38 66				beneficiar: S.C. JULY EXPERT CONSULTING S.R.L. reprez. de VIZINTEANU IULIA - GINA amplasament: str. VASILE LUPU, nr. 37, mun. Bârlad, jud. Vaslui, NC81268 titlu proiect: - ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ: CAFENEA, SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, LOC DE JOACĂ ȘI ÎMPREJMUIRE titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIU -
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:250	PROIECT NR. 4.03/024
ȘEF PROIECT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA			FAZA
PROIECTAT	Arh. Urb. ANDRA CORNEA		DATA 11.2024	P.U.Z.
DESENAT	Arh. GABRIEL COSTACHE			PLANȘA NR. U - 02.2