

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA CENTRALA PROTEJATA



***"Imobil cu regim de inaltime P+2E
cu spatii comerciale la parter si locuinte de serviciu
la etajele 1 si 2,
amenajare acces pietonal si carosabil din strada
Mihail Kogalniceanu
si din strada I. AL. Anghelus si imprejmuire
amplasament"***

BENEFICIAR: SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL

AMPLASAMENT: Str. Mihail Kogalniceanu, 11, D. Husi, jud. Vaslui

PROIECTANT GENERAL: SC Axline Studio SRL

PROIECT NUMARUL: 22/2018

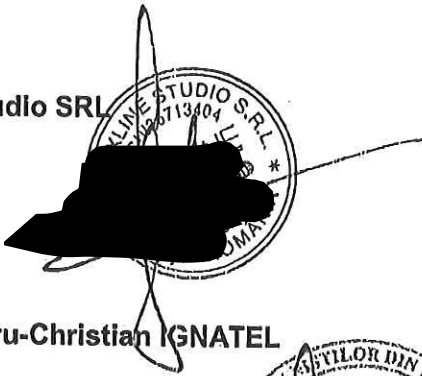
IULIE 2018



LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general:

SC Axline Studio SRL



Sef proiect:

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL



Proiectat:

Arh..Dan POIANA



Coordonator Urbanism:

Arh. Asma GRIGOROVSCA



Proiectant retele editare:
Ing. Ionut SCURIU



BORDEROU GENERAL

Foaie de prezentare

Lista de responsabilitati

Borderoul general al P.U.Z.

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoastere a documentatiei

1.2. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona protejata

2. DELIMITAREA ZONEI STUDIASTE

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ

2.2. Definierea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.), decelarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)

2.3. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

2.4. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform PUG:

* încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

* elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)

* propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)

* evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE conținând propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele zonei protejate (privind organizarea funcțională și zonificarea pe unități teritoriale de referință). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcțiilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.)

- probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)

- probleme de echipări edilitare

- date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației, etc.

- probleme de marketing urban

- probleme de management urban

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

5.5. Bilanț teritorial

5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)

5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane).

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale:

- aria de aplicare a regulamentului
- alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul
- divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)
- alte condiționări (avize suplimentare)
- definire POT și CUT

II. Dispoziții aplicabile în zonă

- unitatea de referință și caracterul acesteia

<> Natura ocupării și utilizării terenului

1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

2. tipuri admise de ocupare și utilizare

3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

4. condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

<> Condiții de ocupare a terenului

1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

5. POT

6. înălțimea construcțiilor

7. aspectul exterior al clădirilor

8. accese și circulații

9. staționări și pavaje

10. echipare cu rețele tehnico-edilitare

11. spații libere și spații plantate

2. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.

<> Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis

2. condiții de depășire a CUT

PIESE DESENATE

1. PLANSA 1- incadrare in teritoriu

2. PLANSA 1.1- delimitarea zonei studiate prin puz si evidentierea monumentelor istorice

3. PLANSA 2- situatia existenta

4. PLANSA 3- reglementari urbanistice

5. PLANSA 4- reglementari echipare edilitara

6. PLANSA 5- proprietatea asupra terenurilor

7. PLANSA 6- plan de circulatie



Intocmit
SC Axline Studio SRL

Arh. Alexandru-Christian IGNĂTEL



VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 19/2019 - FAZA P.U.Z. C.P.

DENUMIRE PROIECT: Imobil cu regim de inaltime P+2E cu spatii comerciale la parter si locuinte de serviciu la etajele 1 si 2, amenajare acces pietonal si carosabil din strada Mihail Kogalniceanu si din strada I. AL. Anghelus si imprejurire amplasament

AMPLASAMENT: Str. Mihail Kogalniceanu nr. 6, mun Husi, jud. Vaslui

BENEFICIARI: SC Topedlin Imobillare SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC Axline Studio SRL

PROIECTANT REȚELE EDILITARE: SC Axline Studio SRL

DATA ELABORARII: 2019

1.2. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona protejata

Planul Urbanistic Zonal urmărește stabilirea parametrilor urbanistici pentru amplasarea pe teren a unei constructii care sa adaposteasca spatii comerciale la parter si locuinte de serviciu la etajele 1 si 2, cu regim de inaltime P+2E. Suprafata aferenta investitiei este de 932.0mp. Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în intravilanul municipiului Husi, în zona centrala a orasului, în care predomină locuințele individuale si colective si functiunile comerciale si de servicii.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Husi si Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, terenul face parte din Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.) - Zona rezidentiala cu cladiri mici P, P+1, P+2.

Pentru amplasarea obiectivului se propune incadrarea terenului intr-un **UTR M** zona mixta, suprafata afectata fiind de 932.0mp.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce consta în analiza situatiei existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei si propuneri de organizare funcțională, volumetrica si tehnica a zonei, urmărindu-se totodată elaborarea unui regulament care sa stea la baza unei dezvoltări durabile a ansamblului studiat, ansamblu ce urmărește a exploata in mod cat mai eficient o suprafata de teren cu posibilități bune de legătura cu zona centrala a orașului.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism eliberat de Consiliul Judetean Vaslui.

Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apa din precipitații, alunecări de teren) si are stabilitatea generala si locala asigurata în condițiile actuale date.

Distantele dintre cladirile existente si cladirea propusa respecta normativele si legislatia in vigoare; toate cladirile cu care se invecineaza direct obiectivul propus au gradul II RF(implicit distanta minima 6.0m), inafara bisericii, care are gradul IV RF(distanta dintre ea si obiectivul propus este de 15.0m).

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se poate face cu usurinta pe 2 cai de acces(strada Mihail Kogalniceanu, strada Al. Anghelus, ambele avand 2 benzi si latimea partii carosabile de 7.0m). In incinta, se asigura accesul utilajelor de stingere a incendiilor la trei fatade ale cladirii propuse.

Sectia ISU Husi este la o distanta de circa 400.0m.

2. DELIMITAREA ZONEI STUDIATE

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ - normativ

Protejarea patrimoniului construit a determinat elaborarea și adoptarea unei legislații specifice după anul 1990.

Cadrul legislativ si normativ:

Dintre principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicații asupra dezvoltării zonelor construite protejate se iau în considerare următoarele:

- Codul civil

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a –III –a zone protejate (PATN/III);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări ulterioare;
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea administrației publice locale Nr. 215/2001, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare Nr. 7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea protecției mediului Nr.137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului Nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea Nr. 378/2001, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului Nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată și modificată prin Legea Nr. 564/2001
- Ordonanța Guvernului Nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea Nr. 124/1995 cu modificările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Nr. 80/N/1996
- Hotărârea Guvernului Nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului Nr.562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ CP)”, și anexa la ordin;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. municipiul Huși, elaborat în anul 2011.

Potrivit **Planului de amenajare a teritoriului național**:

- **Secțiunea a III-a – ZONE PROTEJATE** (aprobat prin L5-2000) elementele de patrimoniu cultural ale municipiului Huși sunt înscrise în următoarele categorii de monumente istorice de valoare națională excepțională cuprinse în Lista Valorilor de Patrimoniu Cultural de Interes Național (VPCIN):

- unități administrative cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes național.

Conform **Listei Monumentelor Istorice 2010**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 670 bis/1.X.2010, în cadrul municipiului Huși se află 52 monumente istorice și ansambluri de arhitectură, din care 47 situate în zona centrală:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare
1	VS-II-m-B-06809	Casa, azi Protoieria Huși	Str. 1 Decembrie 1918 1	1860
2	VS-II-a-B-06810	Ansamblu de arhitectură "1 Decembrie 1918"	Str. 1 Decembrie 1918 1-11, 2-14	mijl. sec. XIX – prima jum. sec. XX
3	VS-II-m-B-06811	Casa Andrian și Linde azi Cabinet av. Veselu Tudora	Str. 1 Decembrie 1918 2	1910
4	VS-II-m-B-06812	Casa Jenica Milache, azi Gradinita nr. 4	Str. 1 Decembrie 1918 4	1910
5	VS-II-m-B-06813	Casa Sotir Zaharia, azi casa parohiala a Bisericii "St. Nicolae"	Str. 1 Decembrie 1918 6	1916
6	VS-II-m-B-06814	Casa Teodoru, azi Casa Opris	Str. 1 Decembrie 1918 8	1932

7	VS-II-m-B-06815	Casa Iancu Berea, azi Muzeul eparhial al Episcopiei Husilor	Str. 1 Decembrie 1918 10	1889	
8	VS-II-m-B-06816	Camera Agricola, azi Clubul Elevilor si Copiilor	Str. 1 Decembrie 1918 11	1911	
9	VS-II-m-B-06817	Casa av. D. Goclu, azi spital municipal	Str. 1 Decembrie 1918 14	1899	
10	VS-II-m-B-06818	Casa Chiritoiu, azi spital municipal	Str. 1 Decembrie 1918 14	1909	
11	VS-II-a-B-06819	Ansamblul vechilului spital comunal Husi	Str. 1 Decembrie 1918 40	Sec. XIX	
12	VS-II-m-B-06819.01	Pavilion boli contagioase	Str. 1 Decembrie 1918 40	1897	
13	VS-II-m-B-06819.02	Pavilion administrativ	Str. 1 Decembrie 1918 40	1897	
14	VS-II-m-B-06819.03	Pavilion arhiva	Str. 1 Decembrie 1918 40	1897	
15	VS-II-m-B-06820	Seminarul Episcopiei Husilor, azi U. M. 01776	Str. 1 Decembrie 1918 48A	1926-1929	Nu face parte din zona studiată
16	VS-II-m-B-06821	Scoala Normala de Baieti, azi Scoala cu clasele I-VIII, Nr. 3 „Anastase Panu”	Str. Caragiale Ion Luca 4	1893	Nu face parte din zona studiată
17	VS-II-m-B-06822	Casa Porosnicu, azi S.C. VIOANCA S.R.L.	Str. Cuza Alexandru Ioan 5	1934	
18	VS-II-m-B-06823	Banca „Albina3” – azi atelier – Scala nr. 1	Str. Cuza Alexandru Ioan 13	1914	
19	VS-II-m-B-06824	Casa Murgulescu	Str. Cuza Alexandru Ioan 27	sf. sec. XVIII - Inc. sec. XX	
20	VS-II-m-B-06825	Casa Buceag, azi Casa Darie si Tocu	Str. Cuza Alexandru Ioan 29	sf. sec. XIX - Inc. sec. XX	
21	VS-II-m-B-06826	Casa Popov - Frunzell, azi locuinta Tilea si a Primariei	Str. Cuza Alexandru Ioan 35	1894	
22	VS-II-m-B-06827	Casa Chernbach	Str. Cuza Alexandru Ioan 49	1933	
23	VS-II-m-B-06828	Casa Goldenberg si Reiter	Str. Cuza Alexandru Ioan 50	1921	
24	VS-II-m-B-06829	Casa Mardare, azi Casa Srachinaru	Str. Cuza Alexandru Ioan 51	1921	
25	VS-II-m-B-06830	Casa, azi S.C. „Cooperativa de Consum”	Str. Cuza Alexandru Ioan 76	sf. sec. XIX	
26	VS-II-a-B-06832	Ansamblul bisericii „Sf. Volevozi”	Str. Eroilor 10	Sec. XIX	
27	VS-II-m-B-06832.01	Biserica „Sf. Volevozi”	Str. Eroilor 10	1849-1855	
28	VS-II-m-B-06832.02	Turn clopotnita	Str. Eroilor 10	1850-1857	
29	VS-II-m-B-06833	Casa Lorenzo Collavini, azi Casa Buzdugan	Str. Florilor 2	1924	
30	VS-II-m-B-06834	Casa Singer, azi Casa Tarziu	Str. Florilor 4	1930	
31	VS-II-m-B-06831	Conacul Mihail Ralea, azi Casa staretiei - Manastirea „Schimbarea la Fata”	Str. Gavril Vicol 4	Inc. sec. XX, transformari sf. sec. XX	Nu face parte din zona studiată
32	VS-II-m-B-06835	Tribunalul fostului Judet Falciu, azi Judecatorie si Parchet	Str. Giugaru Alexandru 1	1892	
33	VS-II-m-B-06836	Judecatoria Husi, azi Casa de Cultura „Al. Giugaru”	Str. Giugaru Alexandru 2	1892	
34	VS-II-m-B-06837	Casele Ralea	Str. Kisacoff Toma 1-1A	1864-1867	Nu face parte din zona studiată
35	VS-II-m-B-06838	Liceul Teoretic „Cuza Voda”, azi Colegiul National „Cuza Voda”	Str. Kogalniceanu Mihail 15	1913	
36	VS-II-a-A-06839	Ansamblul episcopiei Husilor	Str. Kogalniceanu Mihail 19	sec. XV - XX	
37	VS-II-m-A-06839.01	Biserica „Sf. Apostoli Petru si Pavel” (Biserica Domneasca, Catedrala Episcopala)	Str. Kogalniceanu Mihail 19	1495, recladita 1753-1756	
38	VS-II-m-A-06839.02	Palat Episcopal	Str. Kogalniceanu Mihail 19	1771-1792	
39	VS-II-m-A-06839.03	Plvnitele casei domnesti	Str. Kogalniceanu Mihail 19	sec. XV - XVII	
40	VS-II-m-A-06839.04	Turn de poarta si clopotnita	Str. Kogalniceanu Mihail 19	1938	
41	VS-II-m-A-06839.05	Zid de incinta	Str. Kogalniceanu Mihail 19	1826-1849	
42	VS-II-m-B-06808	Biserica „Vovidenia”	str. Schit 109 (Pe Dealul Cotolui)	1850, recladita 1938	Nu face parte din zona studiată
43	VS-II-m-B-06840	Biserica „Sf. Gheorghe” a bresiei blanarilor	Str. Sfântul Gheorghe 1	1856-1869	
44	VS-II-m-B-06841	Scoala de Cântareti a Episcopiei Husilor, azi Administratia Centrului Eparhial	Str. Stefan cel Mare 1	1939	
45	VS-II-a-B-06842	Ansamblu de arhitectura „Str. General Telesman”	Str. Telesman General 1-15, 2-8	mijl. sec. XIX - prima jum. sec. XX	
46	VS-II-m-B-06849	BNR. - Sucursala, azi Agentia Raiffeisen Bank	Str. Telesman General 1	1938-1940	
47	VS-II-m-B-06844	Casa Goclu, azi birouri (primarie)	Str. Telesman General 5	sf. sec. XIX	
48	VS-II-m-B-06843	Casa Mitache, azi Casa Chiriac si Nelciu	Str. Telesman General 6	1890	
49	VS-II-m-A-06845	Casa Adam Mitache, azi Muzeul	Str. Telesman General 8	cca. 1880	

municipal Huși				
50	VS-II-m-B-06846	Casa Enache, azi S.C. FARMNOVA S.R.L.	Str. Teleman General 11	sec. XIX
51	VS-II-m-B-06847	Casa Falerstein, azi Casa Palcu	Str. Teleman General 13	1902
52	VS-II-m-B-06848	Casa Monasterianu, azi Restaurantul „Podgorille Husilor” (S.C. BICOMPLEX S.R.L.)	Str. Teleman General 13A	sf. sec. XIX

2.2. Delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire

Zonele construite protejate ale municipiului Huși au fost delimitate în cadrul documentației P.U.G. Municipiul Huși 2011.

Zona construită protejată este o zonă din teritoriul administrativ identificată cu ajutorul unor criterii de definire și delimitată prin stabilirea suprafeței comune de manifestare a acestora, pe baza studiilor istorice generale și a studiilor istorice zonale.

Amplasamentul face parte din zona construită protejată a municipiului Huși, în cadrul acestuia aflându-se 47 monumente istorice încadrate de categoria A și B în Lista Monumentelor Istorice.

Prezenta documentație are rolul de a stabili zonele de protecție a zonelor protejate, dar și a regulilor de construire și conformare valabile atât pentru zonele protejate cât și pentru zonele de protecție ale siturilor, ansamblurilor monumentelor protejate.

2.3. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

În vecinătatea amplasamentului se afla un număr de 7 clădiri sau ansambluri monument istoric, marcate în tabelul prezentat mai sus. Cel mai apropiat monument este Casa Sotir Zaharia, azi casa parohială a Bisericii "Sf. Nicolae" aflat la distanța de aproximativ 32,0m.

Trebuie menționat ca toate monumentele istorice situate în vecinătatea amplasamentului studiat au deschidere și vizibilitate maximă spre strada 1 Decembrie, în timp ce situl ce face obiectul documentației PUZ are deschidere la strada Mihail Kogalniceanu, care debusează în strada 1 Decembrie. Deasemeni, considerăm ca, având în vedere toponimia zonei în care se afla amplasamentul studiat, precum și amplasarea clădirilor învecinate și vegetația existentă (arbori cu înălțime mare), soluția propusă, prin regim de înălțime, volumetrie și dimensiuni nu va împiedica în vreun fel vizibilitatea spre clădirile monument existente în zona.

2.4. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

Etape parcurse pentru stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei:

- analiza circulațiilor - străzi, trotuare, intersecții,
- analiza fondului construit - construcții, amenajări,
- analiza ocupării și utilizării terenurilor,
- analiza riscurilor naturale și antropice,
- analiza echipării tehnico- edilitare,
- analiza prezentei instituțiilor publice și serviciilor.

Atitudinea față de aceste etape este analizată în cadrul prezentei documentații de urbanism.

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ - LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z. C.P.

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z., la nivelul orașului a fost elaborat P.U.G. al municipiului Huși, cu Regulamentul Local de Urbanism (prescurtat în continuare R.L.U.) aferent. În zonă au mai fost realizate documentații P.U.Z. pentru schimbare destinației, modificarea: limitelor, a ocupării și utilizării terenului conform P.U.G., pentru realizarea de locuințe: individuale, colective medii și mari.

Nu s-au întocmit alte studii și avize anterioare relevante pentru elaborarea documentației de urbanism.

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform P.U.G.

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în intravilanul Municipiului Huși în UTR Zona rezidențială cu clădiri mici P, P+1, P+2, conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Huși și Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent.

Pentru amplasarea cladirii propuse se propune incadrarea lui intr-un **UTR M** zona mixta, suprafata afectata fiind de 932.0mp.

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente

Disfuncționalități și constrângeri existente:

- la nivelul circulațiilor: imbracaminti asfaltice in stare medie sau in curs de reabilitare;
- la nivelul ocupării terenurilor: spații neamenajate, ocupate cu vegetatie crescuta la intamplare;

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural - urbanistic în funcție de calitatea estetică - ambientală, funcțională și a potențialului socio - economic

Fondul construit existent ocupa o suprafata relativ mare de teren (predominand terenul construit), este relativ ordonat și distribuit față de caile de acces din zona.

Caracteristici ale fondului arhitectural - urbanistic:

Zona studiata este construita. Pe amplasament exista o constructie veche, aflata in stare avansata de degradare, care urmeaza a fi demolata. Amplasamentul este împrejmuit.

Vecinatatiile zonei studiate sunt:

- la Nord-Vest - strada Mihail Kogalniceanu, si peste ea, locuinte colective P+2 si P+4, si spatii comerciale si servicii la parter-comert piese auto, agentie CEC Bank, agentie imobiliara;
- la Sud-Vest – proprietate private, pe care se afla o constructie ce adaposteste un spatiu de alimentatie publica (bar);
- la Nord-Est – strada Alexandru Giugaru si peste ea, parcul Cuza Voda;
- la Sud-Est – Biserica Sfantul Nicolae.

Distanțele de la regimul de aliniere propus față de proprietatile învecinate:

- **la nord-vest** cea mai apropiata cladire (locuinte colective cu comert si servicii la parter) este la o distanta de 13.3m fata de regimul de aliniere propus;
- **la sud-vest** cea mai apropiata cladire (alimentatie publica-bar) este la o distanta de 6.0m fata de regimul de aliniere propus;
- **la nord-est** nu exista cladiri la mai putin de 25.0m fata de regimul de aliniere propus;
- **la sud-est** cea mai apropiata cladire (Biserica Sfantul Nicolae) este la o distanta de 14.0m fata de regimul de aliniere propus;

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.maxim) propus este de 60,0%, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.maxim) de 2,20.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a următoarelor monumente:

VS-II-a-B-06810	Ansamblu de arhitectura "1 Decembrie 1918"	Str. 1 Decembrie 1918 1-11, 2-14
VS-II-m-B-06811	Casa Andrian si Linde azi Cabinet av. Veselu Tudora	Str. 1 Decembrie 1918 2
VS-II-m-B-06812	Casa Jenica Mitache, azi Gradinita nr. 4	Str. 1 Decembrie 1918 4
VS-II-m-B-06813	Casa Sotir Zaharia, azi casa parohiala a Bisericii "Sf. Nicolae"	Str. 1 Decembrie 1918 6
VS-II-m-B-06814	Casa Teodoru, azi Casa Opris	Str. 1 Decembrie 1918 8
VS-II-m-B-06815	Casa Iancu Berea, azi Muzeul eparhial al Episcopiei Husilor	Str. 1 Decembrie 1918 10
VS-II-m-B-06816	Camera Agricola, azi Clubul Elevilor si Copiilor	Str. 1 Decembrie 1918 11

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

4.1. Propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor P.U.G. în limitele zonei protejate

Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea prevederilor din P.U.G. al municipiului Husi, la nivelul zonei studiate, din destinația actuală de UTR Zona rezidentiala cu cladiri mici P, P+1, P+2, in UTR M – zona mixta. Pe amplasament exista o constructie aflata in stare avansata de

degradare. Constructia propusa se va integra din punct de vedere al stilului arhitectural in imaginea arhitecturala a zonei, deasemeni si functiunea propusa se va incadra in contextul existent.

4.2. Stabilirea functiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire, a modului de construire și a aspectelor derivate

Pe amplasament si in zona studiata nu sunt functiuni ce trebuie înlaturate sau înlocuite, inasa se impune o ocupare judicioasa a terenurilor.

Situarea amplasamentului lângă str. Mihail Kogalniceanu, impune o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- structurarea spațial-volumetrică și funcțională a zonei;
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- punerea în valoare a perspectivelor favorabile către zona studiată și a celor dinspre zona studiată către zonele înconjurătoare;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analiza atentă și conformarea spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și private;
- amenajarea atentă a zonelor verzi, cât și dispunerea elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate.

In zona studiata nu sunt sesizate situatii ce pot provoca riscuri naturale si antropice, daca se respecta recomandarile din studiul geotehnic si se pastreaza functiunile urbane (locuinte) in detrimentul celor industriale (activitati si servicii poluante).

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale

Realizarea constructiei in zona se integreaza armonios in terenul respectiv ocupandu-l eficient.

În zona studiată ar fi oportună diversificarea și înnoirea funcțiunii serviciilor, care să susțină programul de dezvoltare a municipiului Husi.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

Zona studiata are un caracter specific urban, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto principale. Terenul aflat în discuție are deschidere la strada Mihail Kogalniceanu. Amplasamentul studiat are acces pietonal și auto din str. Mihail Kogalniceanu, drum asfaltat adiacent laturii de nord-vest.

In zona proprietatii studiate, strada are 2 benzi de circulatie ($3.5+3.5=7,0$ m) + 2 trotuare (2×2.5 m).

Cale de comunicatii se vor organiza pe baza studiului realizat prin P.U.Z.

Nu sunt amenajate și nu se propun piste pentru bicicliști în zona studiată.

Pentru persoanele cu handicap locomotor se va asigura accesul in incinta si in cladire.

Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legislației în vigoare.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare, se propun 13 locuri de parcare la cota terenului.

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico - edilitare

La strada Mihail Kogalniceanu, paralela cu terenul pe latura de nord-vest, avem urmatoarele utilități:

- rețeaua electrică de joasă tensiune, montată suprateran;
- rețea de apă potabilă realizată îngropat;
- rețea de canalizare realizata îngropat;
- rețea de gaze naturale, montata subteran;
- încălzirea se va realiza prin C.T. pe gaz.

Zona studiată este complet echipată edilitar, iar infrastructura este de tip centralizat, organizată în zone/ sectoare.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/ sau subdiviziuni ale acestora

Prin această documentație se propune UTR M Zona mixta.

Zona constructibilă este suprafața din interiorul regimurilor de aliniere stabilite prin documentația de urbanism, în care se poate construi conform R.L.U. al P.U.Z., astfel pentru U.T.R. M;

- locuințe colective cu maxim P+2E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe aferente;
- spații comerciale și pentru servicii, care se integrează în specificul zonei;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- regimul de aliniere principal: la 3.0m față de limita de proprietate, respectiv 9.0m din axul căii de acces;

- regimul de aliniere lateral este la 5,0m față de limita de proprietate pe ambele laturi.

- regimul de aliniere posterior este la 1,5m față de limita de proprietate (regim de aliniere existent, dat de clădirea existentă pe amplasament);

- P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,20;

- înălțimea construcțiilor propuse va putea varia în conformitate cu volumetria propusă și nu va depăși înălțimea de 10,00 m la cornisa de la cota 0.00 a clădirii (regim de înălțime - P+2E);

Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial existent U.T.R. Zona rezidențială cu clădiri mici P, P+1, P+2

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții	158,0	17,0%
Circulații - alei/ trotuare	0,0	0,0%
Spații libere - neamenajate	774,0	83,0%
TOTAL suprafața studiat prin P.U.Z.	932,0	100,0%

Bilanțul teritorial propus U.T.R. M Zona mixta

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții	559.1	60,0%
Circulații și parcaje	186.5	20,0%
Spații verzi	93.2	10,0%
Circulații pietonale	93.2	10,0%
TOTAL suprafața studiat prin P.U.Z.	932,0	100,0%

Suprafața de 932,0 mp este suprafața studiată prin P.U.Z. și aparține beneficiarului conform actelor atasate.

Valorile procentului de ocupare a terenului - P.O.T. vor fi de maxim 60,0%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 2,20.

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu volumetria zonei, astfel înălțimea volumelor propuse nu va depăși înălțimea de 10,00m de la cota 0.00 a clădirii, respectiv P+2E.

Regimul de aliniere față de limitele proprietății va fi: latura frontală (N-V) regim de aliniere stradal de 3.0, respectiv 9.0m față de axul străzii Mihail Kogalniceanu, regim de aliniere lateral la 5.0m (S-V, N-E), și posterior la 1.5m față de limita de proprietate (S-E).

5.6. Analize costuri - beneficii

Nu este necesară prezentarea unei analize costuri - beneficii, pentru acest proiect de urbanism, întrucât intervențiile propuse sunt locale, aplicabile doar amplasamentului, cu puține influențe asupra zonei.

Prezentare beneficii locale:

- sistematizarea orizontală a amplasamentului;
- amenajarea terenului liber cu spații verzi / plantate, alee auto și alei pietonale.

5.7. Propuneri de initiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor

Prin prezenta documentatie nu sunt propuse spre initiere planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate. Insa daca este cazul, implementarea unor astfel de documentatii se va face cu respectarea legislatiei in vigoare.

Dupa aprobarea P.U.Z., daca se doreste modificarea unor indici urbanistici, se poate intocmi P.U.D. cu respectarea art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completarile si modificarile ulterioare si art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001.

Intocmit de
SC Axline Studio SRL
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL



VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Husi, strada Mihail Kogalniceanu nr. 6, beneficiar **SC Topedlin Imobiliare SRL**, și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitată în planșa de reglementări urbanistice 3.

2. Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicare prevederilor din P.U.Z., având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și construcțiilor de pe teritoriul localităților.

Prescripțiile cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul P.U.Z. Odată aprobat, împreună cu memoriul general, regulamentul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

a. Regulamentul de urbanism este întocmit cu respectarea:

b. Regulamentul General de Urbanism (prescurtat în continuare R.G.U.) aprobat prin H.G. 525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare;

metodologie de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.CP), aprobat prin Ordin M.T.C.T. 562/ 2003;

c. prevederilor cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Husi, pentru zona de studiu.

3. Divizarea în unități teritoriale de referință (U.T.R.) și alte subunități (după caz)

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.) ea se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință, U.T.R. – M Zona Mixta.

4. Alte condiționări (avize suplimentare)

Nu sunt necesare impunerea unor alte condiționări prin avize suplimentare în afara celor solicitate prin certificatul de urbanism, și incluse în documentație.

5. Definiere P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este definit ca raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (conform anexei nr. 2 la Legea 350 din 2001 cu modificările și completările ulterioare).

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este definit ca raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință (conform anexei nr. 2 la Legea 350 din 2001 cu modificările și completările ulterioare).

Prin această documentație P.U.Z. CP sunt respectate regulile de bază privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor conform R.G.U. aprobat prin H.G. 525/ 1996.

CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA

Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.): U.T.R. M Zona Mixta.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

1. ocuparea și utilizarea terenului

Terenul poate fi ocupat de construcții și amenajări.

Terenul poate fi utilizat pentru funcțiunea de locuire.

2. tipuri admise de ocupare și utilizare

Sunt admise următoarele tipuri de ocupare și utilizare a terenului:

- locuințe colective cu maxim P+2E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe aferente;
- spații comerciale și pentru servicii sau birouri, care se integrează în specificul zonei;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

Sunt interzise următoarele tipuri de ocupare și utilizare a terenului:

- funcțiuni și activități ce nu sunt cuprinse la punctul 2.

4. condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

Având în vedere situarea amplasamentului în cadrul orașului, precum și a faptului că pe amplasament există deja construcții (care vor fi demolate), nu se preconizează găsirea unor vestigii arheologice.

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. caracteristici ale parcelelor

Parcela va avea următoarele caracteristici:

- se păstrează dimensiunile parcelei, din punct de vedere al formei (poligonal), mărimii și dimensiunilor;
- clădirile se pot dispune în regim de construire izolat sau cuplat.

2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Regimul de aliniere față de limitele proprietății va fi: latura frontală (N-V) regim de aliniere stradal de 3,0, respectiv 9,0m față de axul străzii Mihail Kogalniceanu, regim de aliniere lateral la 5,0m (S-V, N-E), și posterior la 1,5m față de limita de proprietate.

Construcțiile propuse se pot situa la minim distanțele menționate mai sus, în funcție de amenajările propuse și de necesitățile volumetrice și funcționale.

3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Față de limitele de proprietate ale parcelelor, clădirile se pot retrage astfel:

- minim 3,0m de la limitele laterala nord-vest;
- minim 5,0m de la limita laterala sud-vest, și nord-est;
- minim 1,5m de la limita posterioară sud-est.

4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Distanțele între clădire și linia terenului trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, salubritate, securitate în caz de situații de urgență. Distanțe minime conform Cod Civil, exceptând cazul în care se va realiza o singură clădire.

5. P.O.T.

Procent de ocupare a terenului va fi de 60%.

6. înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor propuse va putea varia în conformitate cu volumetria propusă și nu va depăși înălțimea de 10,00 m de la cota 0.00 a clădirii (regim de înălțime - P+2E).

7. aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi reglementat astfel:

- se vor integra prin localizare, dimensionare și tratare arhitecturală în caracterul general al orașului,
- se vor utiliza materiale și finisaje omologate, cu texturi și culori armonios studiate,
- construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă și/sau terasa în funcție de necesitățile volumetrice și funcționale,
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirile principale.

8. accese și circulații

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Accesele (intrarea și ieșirea) pe proprietate se vor realiza din str. Mihail Kogalniceanu.

Circulațiile în interiorul și exteriorul amplasamentului se vor rezolva cu respectarea normativelor și legislației în vigoare.

9. staționări și pavaie

Staționarea vehiculelor se va realiza înafara domeniului public. Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare, se vor amenaja 13 locuri de parcare.

10. echipare cu rețele tehnico - edilitare

Cladirile se vor racorda/ bransa la toate rețelele existente în zonă.

Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială (captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții), și de acolo către rețeaua de canalizare municipală.

Pentru toate racordurile se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri ce pot diminua circulația publică și dispunerea vizibilă a rețelelor (acolo unde este posibil).

11. spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas după realizarea construcțiilor și a: aleilor auto și pietonale, trotuarelor, teraselor, platformelor, etc, se va amenaja cu spații înierbate și plantate (cu respectarea studiului geotehnic).

12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona P.U.Z.-ului față de vecinătăți agresive

Limitele de proprietate vor fi prevazute cu gard, dublat sau nu cu gard viu avand 1,7 m înălțime din care un soclu opac de 0,30 m.

Pentru creșterea gradului de intimitate și diminuarea agresivității construcțiilor invecinate se propune realizarea unor perdele vegetale.

Împrejmuirea se execută retras fata de limita de proprietate existentă, pentru realizarea între strada existentă și gardul propus a unui trotuar cu latimea de minim 1,5m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

1. C.U.T. admis

Coefficientul de utilizare a terenului admis va fi de **2,20**.

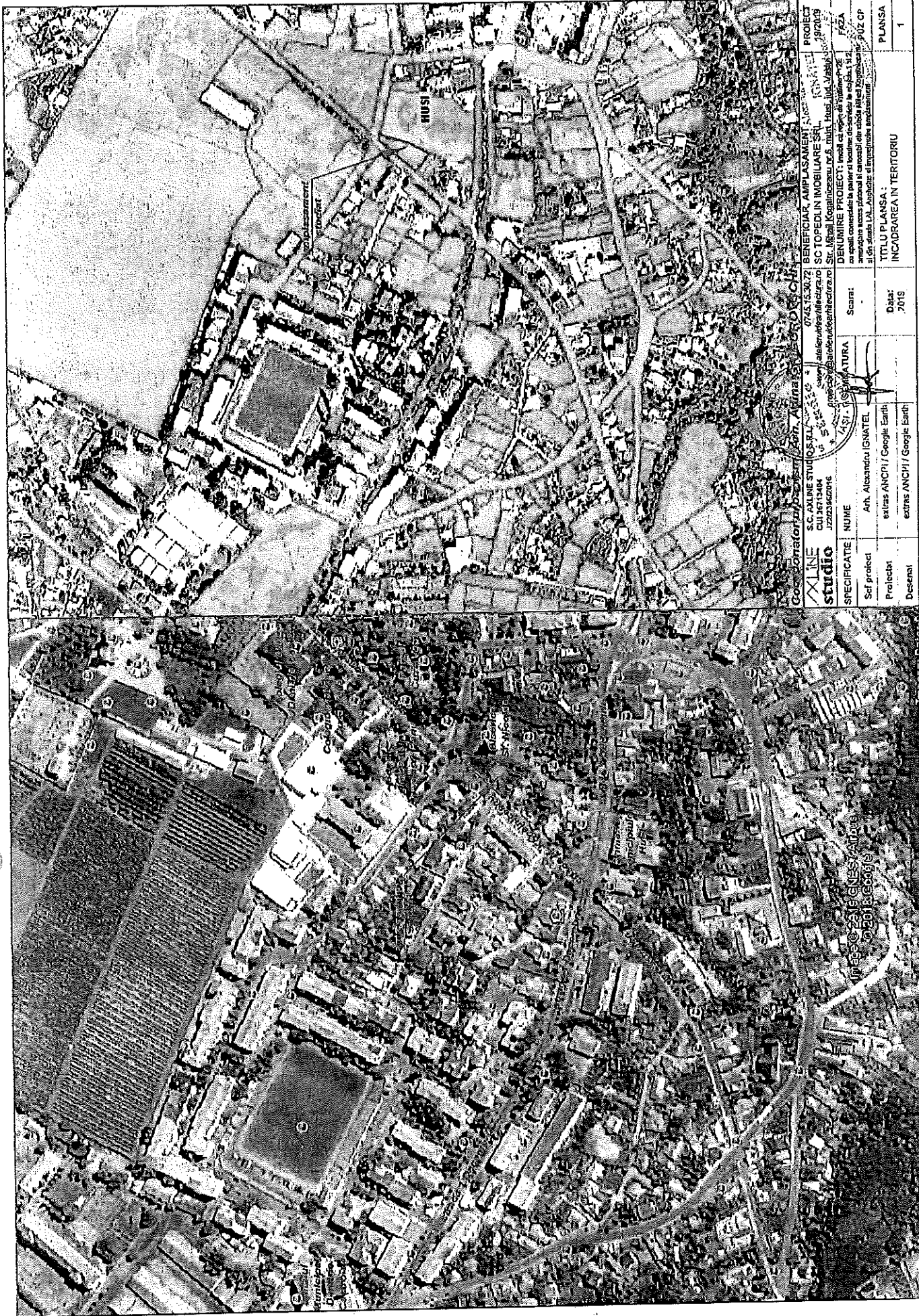
2. condiții de depășire a C.U.T.

Coefficientul de utilizare a terenului poate fi depășit conform art. 32, alin. (7), (9) și (10) din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

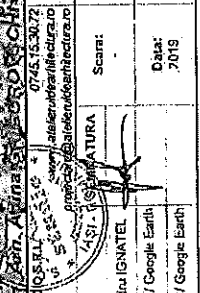
Intocmit de
SC Axline Studio

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

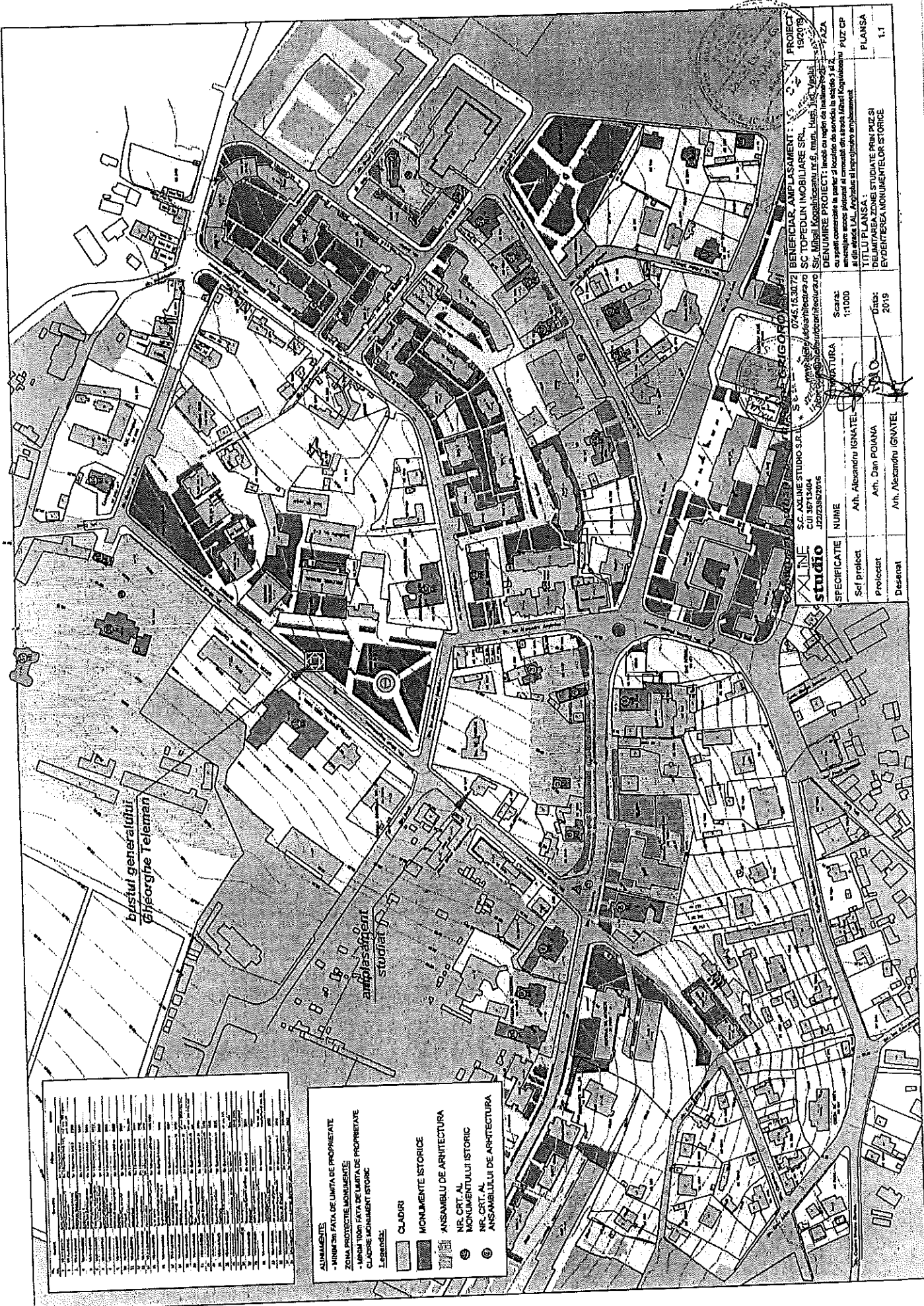




XXLINE studio S.C. AXLINE STUDIO SRL CUI 36713404 Juzda Iasi		0742.13.3072 BENEFICIAR: AMPLASAMENT SC TOPEDIN IMOBILIARE SRL SCOP: amenajare/interiorizare Sic. Mobil. Logozanescu L.R.S. Iasi, Husi, Iasi		PROIECT 19/08/2019	
SPECIFICATIE Nume		Arh. Alexandru IGNATEL		DENUMIRE PROIECT: Institut de cercetari stiintifice si aplicative in domeniul dezvoltarii durabile a comunitatii si al mediului inconjurator	
Sof proiect		Arh. Alexandru IGNATEL		Faza	
Proiectat		extras ANCIPI / Google Earth		PUZ CP	
Desenat		extras ANCIPI / Google Earth		Titlu Plansa :	
				INCADRAREA IN TERITORIU	
				1	



© 2019 Google
© 2019 Google



ALINEAMENT	PROTECȚIE	CLASĂ	REMARKS
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

ALINEAMENTE

- LINII DE LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONA PROTECȚIE MONUMENTE
- LINII DE LIMITA DE PROPRIETATE
- CLASĂ MONUMENT ISTORIC

LEGENDA:

- CLADIRI
- MONUMENTE ISTORICE
- ANSAMBLU DE ARHITECTURA
- NR. CRT. AL MONUMENTULUI ISTORIC
- NR. CRT. AL ANSAMBLULUI DE ARHITECTURA

PROIECT
1920/19

BENEFICIAR, AMPLASAMENT:
SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL

SC. AZLINE STUDIO S.R.L.
CUI 36713404
J202382716

PROIECTANT
Arh. Alexandru IGNAȚEL

PROIECTANT
Arh. Dan POIANA

DESINAT
Arh. Alexandru IGNAȚEL

SCARA:
1:1000

DATA:
2019

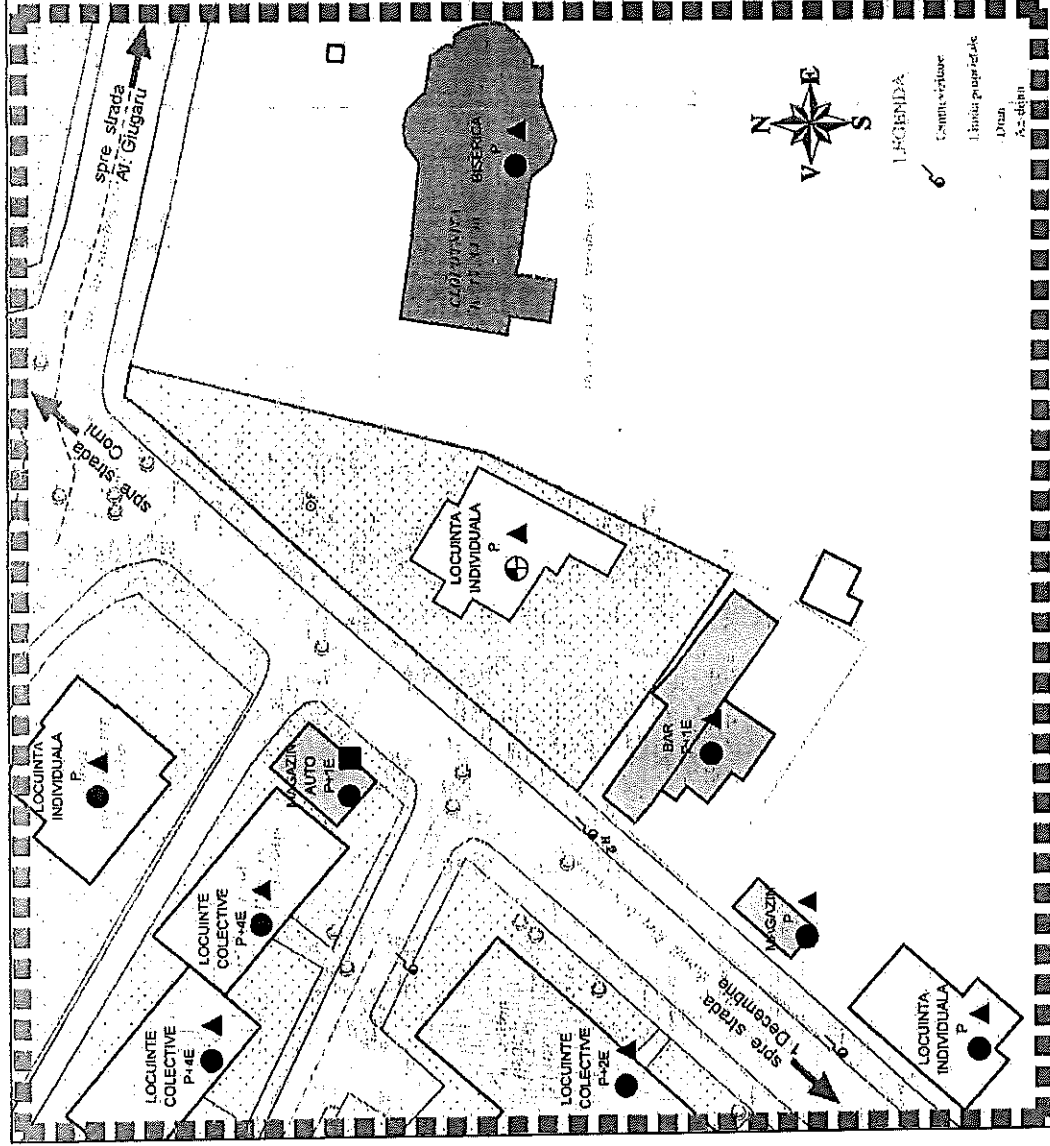
TITLUL PLANȘA:
DELIMITAREA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ ȘI EVOLUTIA MONUMENTELOR ISTORICE

PROIECT
1920/19

DE NUMIRE PROIECT: Locurile de servicii la scările 1 și 2
de la strada LAI, Anghelul și Lepoșul și amplasament

PUZ CP

PLANȘA
1.1



● LIMITE

- ▬ LIMITA P.U.Z.
- ▬ LIMITA DE PROPRIETATE

● FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

- ▭ CLADIRI EXISTENTE - LOCUINTE INDIVIDUALE, PARTER
- ▭ CLADIRI EXISTENTE - LOCUINTE COLECTIVE P+2, P+4, CU SERVICII LA PARTER (agenție imobiliara, sediu cec bank)
- ▭ CLADIRI EXISTENTE - COMERT, PRESTARII SERVICII (alimentatie publica, magazin alimentar, magazin piese auto)
- ▭ CLADIRI EXISTENTE - BISERICA SFANTUL NICOLAE

● CATEGORII TEREN DUPA FOLOSINTA ZONIFICARE

- ▭ CATEGORIE DE FOLOSINTA - TEREN CURTI CONSTRUCII

● CIRCULATII

- ▭ CAI DE ACCES - STRADA MIHAIL KOGALNICEANU, STRADA ALEXANDRU ANGHELUL

● REGIM DE INALTIME

- P CONSTRUCTII PARTER
- P+...E CONSTRUCTII PARTER+...ETAJE

● STAREA CONSTRUCTIILOR

- CONSTRUCTII AFLATE IN STARE BUNA
- ◐ CONSTRUCTII AFLATE IN STARE MEDIE
- ◑ CONSTRUCTII AFLATE IN STARE PROASTA

● TIPUL DE ACOPERIRE

- ▲ ACOPERIRE TIP SARPACIUS
- ACOPERIRE TIP TERASA

DISFUNCIONALITATI	ZONAL	LOCAL	PRIORI.	OBSERVATII
siare strazi, profile necorespunzatoare	NU	NU	-	-
intersectii conflictuale	NU	NU	-	-
stangerii intre functiuni	NU	DA	1	demolare cladire existenta reamenajate
starea fondului construit	-	DA	-	in conditiile actuale
ocuparea terenurilor, spatii libere	NU	NU	-	-
conditii dificile de fundare	NU	NU	-	-
riscuri naturale si antropice	NU	NU	-	-
surse de poluare	NU	NU	-	-
relele utilitatii (apa, canalizare, curent, gaz, telefonie)	NU	NU	-	zorra echinata edificiar

Coordonator urbanism: Arh. Adrian GRIGOROVSCHI

S.C. AXLINE STUDIO S.R.L.
 CUI 36713404
 J2223352916

Beneficiar: AMPLASAMENT
 SC TOPEA IN IMOBILIARE SPA
 Str. Mihail Kogalniceanu nr.6, man. Hris. Sf. Vasile, 150219

Desenul proiect: Inscris ca plan de autorizatie de construire

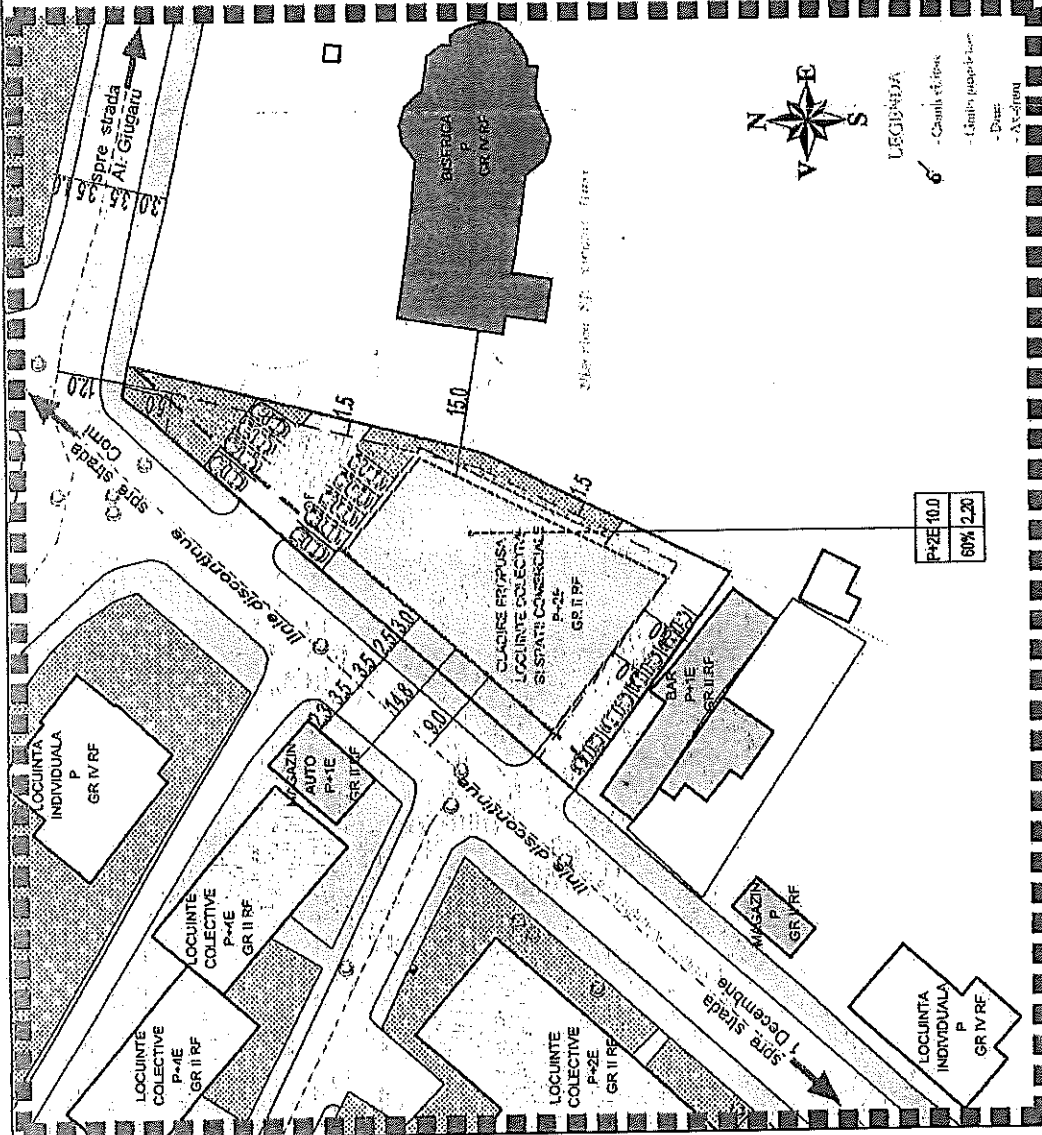
Scara: 1:500

Titlu planşa: SITUATIA EXISTENTA

Data: 2019

Arh. Alexandru IGNAŢEL
 Arh. Dan POIANA
 Arh. Alexandru IGNAŢEL

FAZA: PLANŞA
 2



● LIMITE

- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE

● REGLEMENTARI

- REGIM ALINIERE 1
- REGIM ALINIERE 2
- REGIM DE ALINIERE (existent) SI LATERAL CONSTRUCTII (propus)
- REGIM DE ALINIERE POSTERIOR (existent) SI LATERAL CONSTRUCTII (propus)
- CLADIRI EXISTENTE - LOCUINTE INDIVIDUALE, PARTER
- CLADIRI EXISTENTE - LOCUINTE COLECTIVE P+2, P+4, CU SERVICII LA PARTER (agentie imobiliara, sectiu cec bank)
- CLADIRI EXISTENTE - COMERT, PRESTARI SERVICII (alimentatie publica, magazin alimentar, magazin piese auto)
- CLADIRI EXISTENTE - BISERICA SFANTUL NICOLAE
- CLADIRE PROPUSA - LOCUINTA COLECTIVA P+2E
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- SPATII VERZI AMENAJATE

1	2
3	4

- ACCES IN INCINTA
- ACCES IN CLADIRE

● CIRCULATII

- CIRCULATII IN ZONA STUDIATA - STRADA MIHAIL KOGALNICEANU, STRADA ALEXANDRU LANGHELUS
- TROTUARE AFERENTE CIRCULATIILOR

- 1. REGIM DE INALTIME 2. INALTIME MAXIMA LA CORNISA DE LA COTA 0.00
- 3. P.O.T. MAXIM
- 4. C.U.T. MAXIM

PROPOUS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOUS	
	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN DIN TOTAL	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN DIN TOTAL
1. Suprafata construita (cladiri, anexe)	138,00	17,00%	535,10	60,00%
2. Suprafata amenajata (circulatii pietonale)	0,00	0,00%	93,20	10,00%
3. Suprafata amenajata (circulatii si parcate)	0,00	0,00%	186,50	20,00%
4. Suprafata plantata (teren neamenajat/amenajat)	779,00	85,00%	93,20	10,00%
TOTAL terenul zona studiata	932,00	100,00%	932,00	100,00%

Unitate teritoriala de referinta conform P.U.Z. : M - ZONA MIXTA

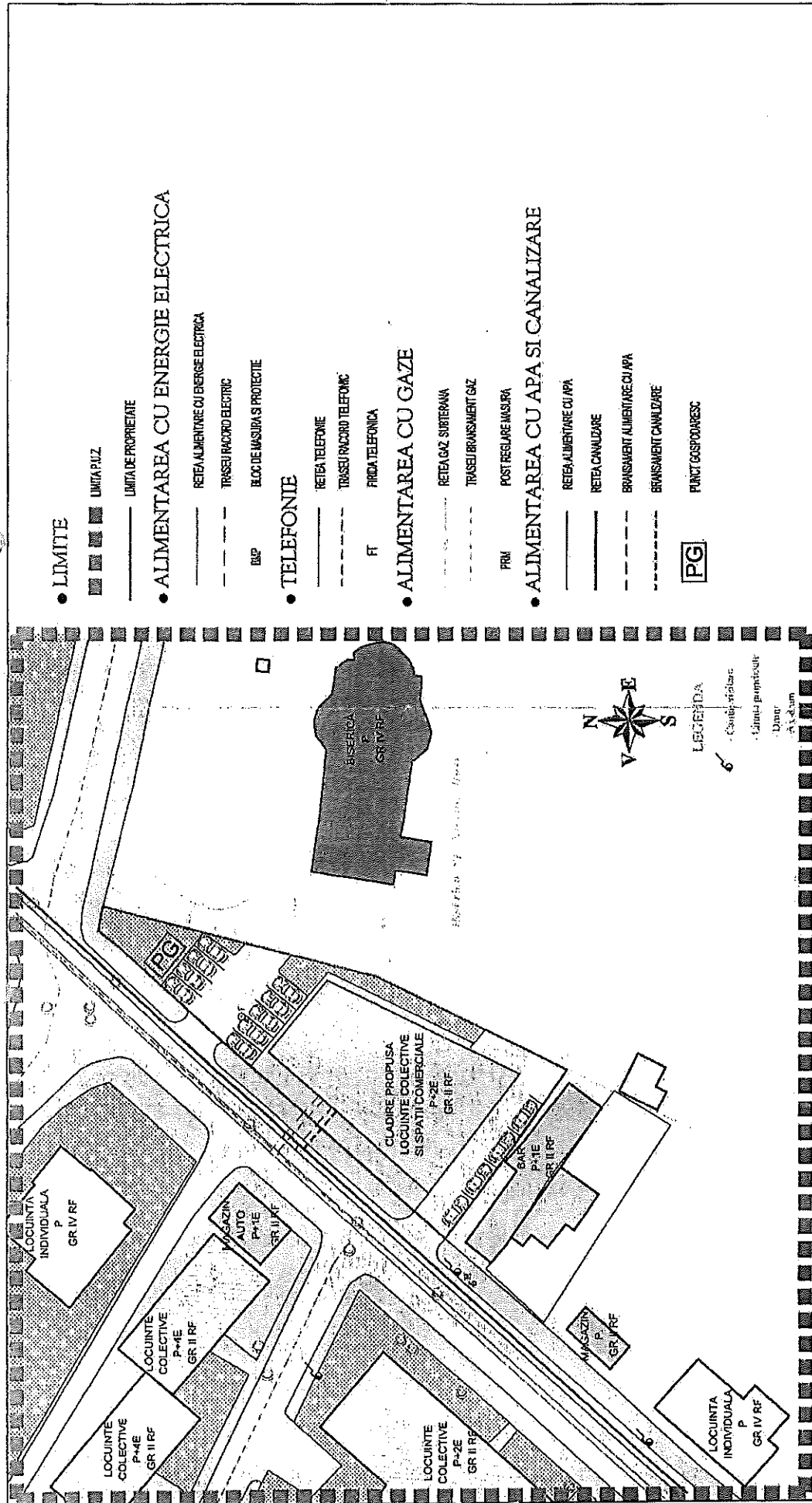
Regim de aliniere frontal: 3.0m de limita de proprietate de la strada, respectiv 9,0m din axul caii de acces;
 Regim de aliniere lateral: 5.0m fata de limita de proprietate;
 Regim de aliniere posterior: 1.5m fata de limita de proprietate(existent).

Coordonator urbanistic-arhitect: **Adina GRIGOROVICHI**

www.studioaxline.ro
 S.C. AXLINE STUDIO ARHITECTURA SI PROIECTARE
 CUI 36734048
 Proiectant: Arh. Alexandru IGNATIEL
 Desenat: Arh. Alexandru IGNATIEL

Semnatura	Scara: 1:500	Data: 2019
Titlu Planșă:	Reglementari Urbanistice	

PROIECT
 SC TOPELUN IMOBILIARE SRL
 Str. Mihail Kogalniceanu nr.5, mth. 5, jud. Ialova
 DENUMIRE PROIECT: Inalt cu regim de inaltime P+2E
 in scopul constructiei la parter a blocului de servicii la cota 0.00
 si un etaj sub sol, amplasate si ingrijite conform planșelor
 PUZ CP
 19/2019

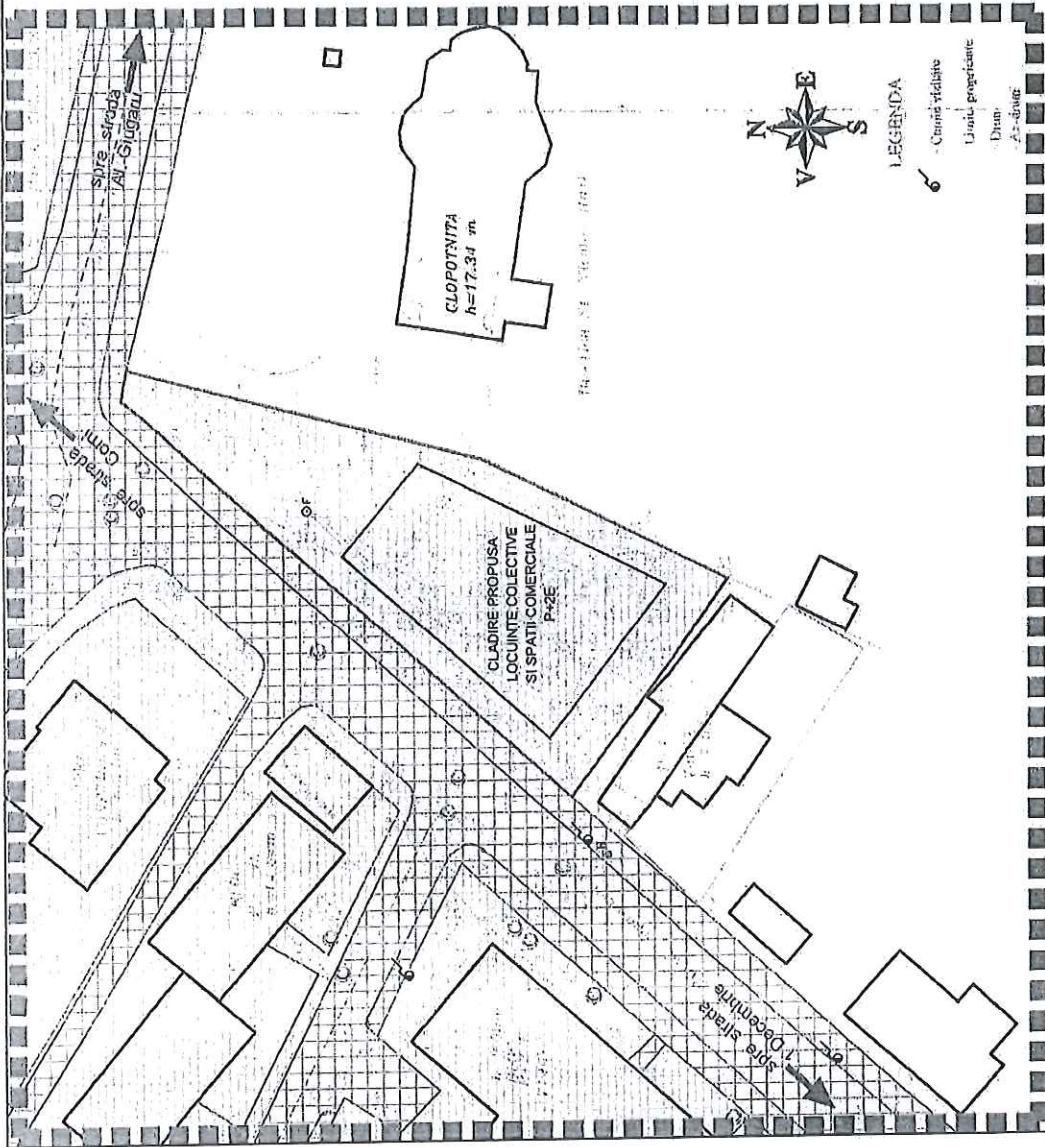


- LIMITE
- LIMITA PAUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - TRASEU RACORD ELECTRIC
 - BIP
 - BLOC DE MASURA SI PROTECTIE
- TELEFONIE
 - RETEA TELEFONIE
 - TRASEU RACORD TELEFONIC
 - FT
 - FRIDA TELEFONICA
- ALIMENTAREA CU GAZE
 - RETEA GAZ SUBTERANA
 - TRASEU BRANSAMENT GAZ
 - POST REGULARE MASURA
- ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE
 - RETEA ALIMENTARE CU APA
 - RETEA CANALIZARE
 - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
 - BRANSAMENT CANALIZARE
 - PUNCT GOSPODARESC



Coordonator proiect: **Arh. Adina GRIGOREVSCHI**
 0742.15.30.72 | BENEFICIAR, AMPASAMENT:
 SC TOPEDIN IMOBILIARE SRL
 www.sideroldeinterior.ro
 CUI 3003404 | @sideroldeinterior
 0772202015 | sideroldeinterior@scideroldeinterior.ro
 Str. Mihail Kogalniceanu nr. 6, m. 1A, H. 1A, Vaslui

SPECIFICATIE		SCURT		PROIECT	
NUME	Arh. Alexandru IONATEL	Scara:	1:500	FAZA	PLANSĂ
Sf proiect	Ing. Ionuț SCURIU			PLANSĂ	4
Proiectat	Arh. Neseștuțu IONATEL			REGLEMENTARI ECHIPARE EDITARA	
Desenat					
TITLU PLANSĂ:		REGLEMENTARI ECHIPARE EDITARA			



- LIMITE
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE

● PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI HUSI STRADA MIHAL KOGALNICEANU, STRADA ALEXANDRU ANGHELUS

● CIRCULATIA TERENURILOR

NU ESTE CAZUL

OBIECTIVUL	CATEGORIA DE IMPORTANTA	
	NATIONALA	LOCALA
CAI DE ACCES IN ZONA STUDIATA	-	X
RETELELE DE TELEFONIE	X	-
RETELELE ELECTRICE	-	X
CONDUCTE GAZ	-	X



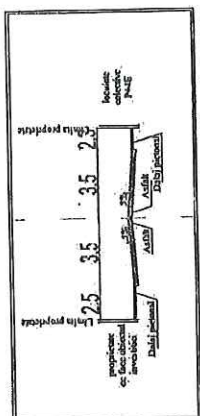
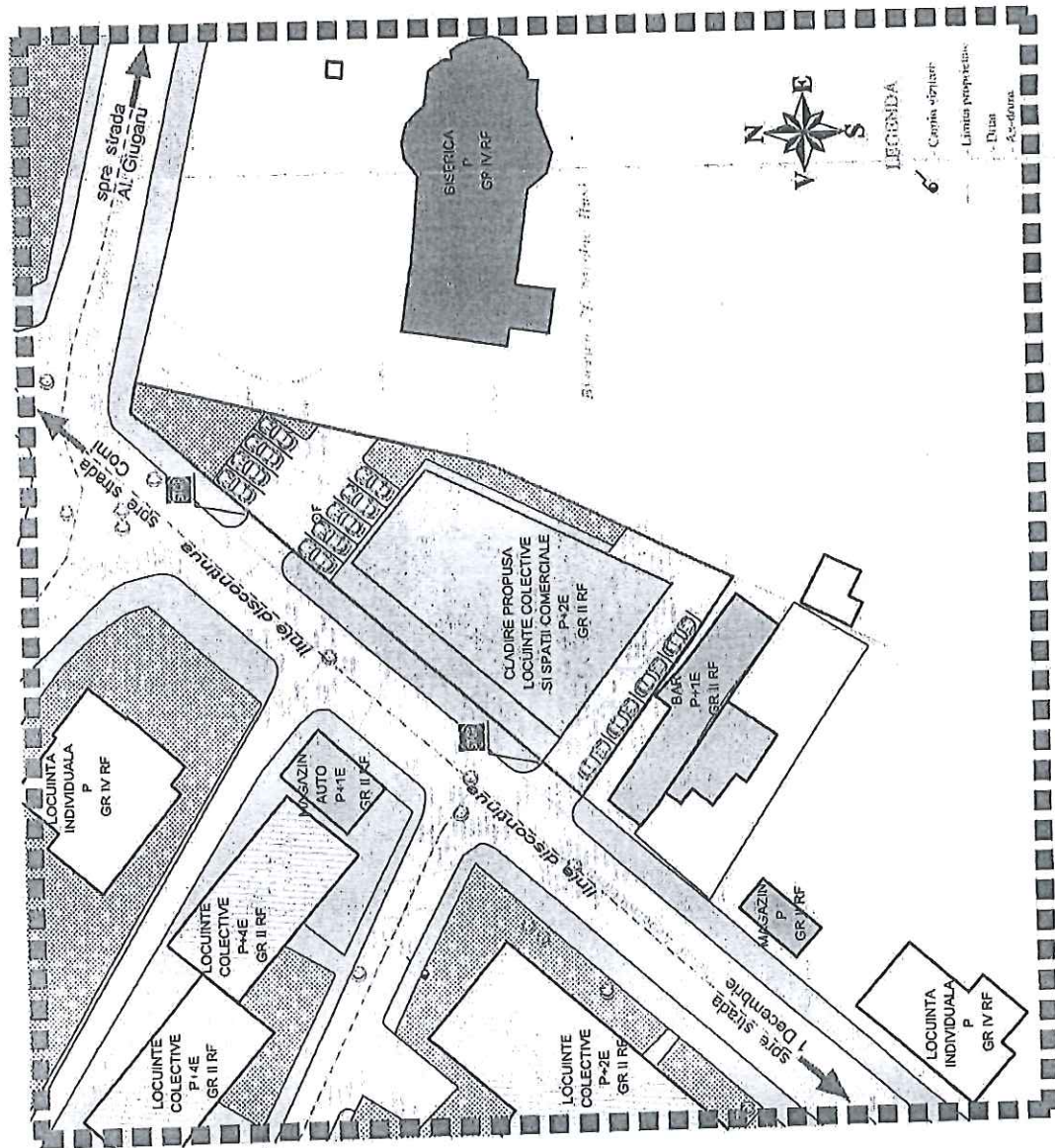
Coordonator de proiect: **Arh. Adina GRIGOROVSCHI**
 0745.15.3077
 BENEFICIAR, AMPLASAMENT 1:
 SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL
 192019
 Str. Mihail Kogalniceanu nr.6, imn. P+2E, Vladuț
 www.studioaxline.ro
 procedare@studioaxline.ro

SPECIFICATIE		SEMANTURA	
Sof proiect	Arh. Alexandru IGHATEL	Scara:	1:500
Proiectat	Arh. Don POIANA	Date:	2019
Desenat	Arh. Alexandru IGHATEL		

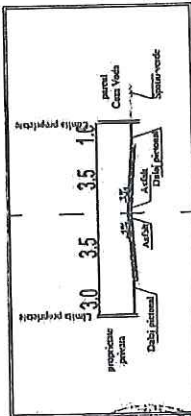


PROIECT	192019
FAZA	PUZ CP
PLANSA	5

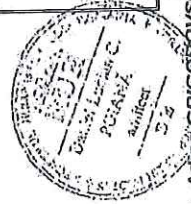
TITLU PLANSĂ :
 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



profil transversal strada Mihail Kogalniceanu



profil transversal strada Alexandru Giurgaru



Coordonator Urbanism: Arh. Adina GRIGORESCU

0745 15 30 71 BENEFICIAR, AMPLASAMENT : SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL, Str. Mihail Kogalniceanu nr.6, mun. Huzi, Jud. Vaslui

www.zigzagurbanism.ro
www.zigzagimobiliare.ro
profesor@zigzagurbanism.ro

SPECIFICATIE	NUMER	RO/MS	SCARZA	1:500	TITLU PLANSA :	PLAN DE CIRCULATIE
Ser proiect	Arh. Alexandru IGNATEL					
Proiectat	Arh. Dan POIANA					
Desenat	Arh. Alexandru IGNATEL					
PROIECT	192019					
FAZA						
PLUZ CP						
PLANSA						6

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUSI

Nr. 12302 din 18-06-2020

CERERE

PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL / DE DETALIU

Subsemnatul SC. TOPEDLIN IMOBILIARE SRL CNP/CUI 40955317
cu domiciliul în județul VASLUI
municipiul/orașul/comuna HUSI
sectorul/satul _____ cod poștal _____ strada Mihail Kogălniceanu
nr. 6, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0244196790 vă rog a aproba

planul urbanistic zonal / de detaliu, pentru imobilul cu regim de înălțime P+2E
cu spații comerciale la parter și locuințe de sezon la etajele 1 și 2
amenajate acces pietonal și carosabil din str. Mihail Kogălniceanu și
str. I. A. Angelescu și împărțire amplasament.
în municipiul HUSI, strada Mihail Kogălniceanu nr. 8

Nr. Fișă cadastrală/Nr. Carte Funciară 46065

Nr. topografic al parcelei _____

cod poștal _____, județul VASLUI,

Declar pe proprie răspundere ca datele menționate în prezența cerere sunt exacte.

Telefon 0245 153 072 - Arh. Alexandru GHATEL

Data 18.06.2020

Semnatura _____

Ștampila _____

DECLARAȚIE PRIVIND CONSIMȚĂMÂNTUL

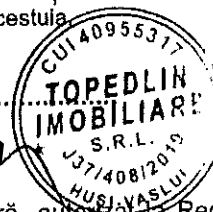
Subsemnatul(a) STOICA ANTOH CATALIN prin prezența declar că am fost informat(ă) că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției și că refuzul de a le furniza poate bloca procesul de furnizare a datelor solicitate.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria municipiului Huși și _____, cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, și libera circulație a acestor date și îmi dau **consimțământul** pentru prelucrarea datelor mele cu caracter personal.

De asemenea am luat la cunoștință că am dreptul de a-mi retrage în orice moment consimțământul acordat, fără a afecta legalitatea prelucrării efectuate pe baza consimțământului înainte de retragerea acestuia.

Data 18.06.2020

Semnătura solicitantului _____



Anexez la prezenta cerere 2 dosare ce cuprind următoarele acte:

- proiectul planului urbanistic întocmit de un arhitect cu drept de semnătură, autentificat la Registrul urbanistilor din România;
- copla după certificatul de urbanism, emis de Consiliul Județean Vaslui;
- avizul de oportunitate, emis de Consiliul Județean Vaslui;
- C.D. de la proiectant, care cuprinde întreaga documentație;
- avizele solicitate prin certificatul de urbanism emis de Consiliul Județean Vaslui;
- avizul arhitectului șef al Județului Vaslui emis de Consiliul Județean Vaslui;
- extras de carte funciara la zi ale imobilelor in original si copie.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
PREȘEDINTE

Nr. 6587 din 16.05 2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 240 din 16.05. 2019

În scopul: Obținerii autorizației de construire – Imobil cu regim de înălțime P+2E cu spații comerciale la parter și locuințe de serviciu la etajele 1 și 2, amenajare acces pietonal și carosabil din str. Mihail Kogălniceanu și din str. I. Al. Angheluș și împrejmuire amplasament

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL reprezentată prin administrator Stoica Anton-Cătălin, cu sediul ⁽²⁾ în județul Vaslui, municipiul Huși, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0766708402, e-mail -, înregistrată la nr. 6587 din 09.05.2019.

Pentru imobilul - teren și / sau construcții -, situat în județul Vaslui, municipiul Huși, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, CF nr. 76065

sau identificat prin ³⁾ Plan de încadrare în zonă sc. 1: 5000
Plan de amplasament sc. 1: 500

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 10289/2009 , faza PUG, RLU aprobată cu hotărârea Consiliului Local Huși, nr. 226/27.10.2011.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic: Terenul în suprafață de 932,00 mp este situat în intravilanul municipiului Huși și este în proprietatea soților Stoica Anton-Cătălin și Stoica Elena-Cristina conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2567 din 12.09.2017 și transmis SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL conform contractului de suprafață autentificat sub nr. 1076 din 16.04.2019 în zonă de protecție monumente istorice.

VS-II-a-B-06810	Ansamblul de arhitectură "1 Decembrie 1918"	Huși	Str. 1 Decembrie, nr. 1-11, 2-14
VS-II-m-B-06811	Casa Andrian și Linde, azi Cabinet av. Veselu Tudora	Huși	Str. 1 Decembrie 2
VS-II-m-B-06812	Casa Jenică Mitache, azi Grădinița nr. 4	Huși	Str. 1 Decembrie 4
VS-II-m-B-06813	Casa Sotir Zaharia, azi casa parohială a Bisericii "Sf. Nicolae"	Huși	Str. 1 Decembrie 6
VS-II-m-B-06814	Casa Teodoru, azi Casa Opreș	Huși	Str. 1 Decembrie 8
VS-II-m-B-06815	Casa Iancu Berea, azi Muzeul eparhial al Episcopiei Hușilor	Huși	Str. 1 Decembrie 10
VS-II-m-B-06816	Camera Agricolă, azi Clubul Elevilor și Copiilor	Huși	Str. 1 Decembrie 11

2. Regimul economic: Terenul respectiv este încadrat la categoriile de folosință curți-construcții, arabil, vie și este ocupat cu o construcție C1 având destinația de „construcții de locuințe” cu $S_c = 158$ mp.

Conform PUG, imobilul se află în *Zonă rezidențială cu clădiri mici P, P+1, P+2*.
Reglementări fiscale specifice localității sau zonei respective – *Zona “A”*.

3. Regimul tehnic: Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de max 2,20 m și min 1,80 m din care soclul opac de cca 0,30 m. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi opace cu înălțimea de 2,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.

Procentul de ocupare a terenului – POT max = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului – CUT max = 0,8 pentru clădiri situate pe aliniament; 0,6 pentru clădiri retrase de la aliniament.

Restricții impuse – PUZ/PUZ Zona Centrală HUȘI conform planșa 5 din P.U.G.

Utilități în zona amplasamentului – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Potrivit prevederilor art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, se va elabora și aproba un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.C.P.), care se va întocmi conform ord. MCTC nr.562/2003 și care va respecta prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru informarea și consultarea publicului de la faza de inițiere până la faza de aprobare.

Inițierea Planului Urbanistic Zonal se va face după obținerea avizului de oportunitate, conform art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru:
Obținerea autorizației de construire – Imobil cu regim de înălțime P+2E cu spații comerciale la parter și locuințe de serviciu la etajele 1 și 2, amenajare acces pietonal și carosabil din str. Mihail Kogălniceanu și din str. I. Al. Angheluș și împrejmuire amplasament

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : *Agenția pentru Protecția Mediului Vaslui, str. Călugăreni, nr. 63, cod poștal 730149.*

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului , modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentul European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție , a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publice și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. – CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/ acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> _____ |

Alte avize / acorduri: Aquavas SA, Delgaz Grid SA, Telekom România Communications SA, Gaz Est SA, Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui.

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă (numai pentru PUZ)

sănătatea populației

d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): _____

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

studiu geotehnic

studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică (conform Legii nr. 372/2005 republicată cu modificările și completările ulterioare)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie): _____

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu



SECRETARUL JUDEȚULUI,

Diana - Elena Ursulescu

ARHITECT ȘEF,

Marian Besliu

Achitat taxa de **14,19 lei** conform chitanței nr. **436,00** din **09.05.2019**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 16.06.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____ .

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,

SECRETARUL JUDEȚULUI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

ROMÂNIA
Județul Vaslui
Consiliul Județean Vaslui

Președintele Consiliului Județean,
Dumitru Buzatu

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ *SC TOPLEDIN IMOBILIARE SRL reprezentată prin administrator Stoica Anton-Călin*, cu sediul²⁾ în județul Vaslui, municipiul Huși, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. *Mihail Kogălniceanu*, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0766708402, e-mail, înregistrată la nr. 16090 din 11.10.2019,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 28 din 12.10.2019

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ *Imobil cu regim de înălțime P+2E cu spații comerciale la parter și locuințe de serviciu la etajele 1 și 2, amenajare acces pietonal și carosabil din str. Mihail Kogălniceanu și din str. I.Al. Angheluș și împrejmuire teren.*

generat de imobilul⁴⁾ – teren – situat în județul Vaslui, municipiul Huși – în intravilan, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 6, C.F. nr. 76065.

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de următoarele vecinătăți existente:

- la nord – strada I. Al. Angheluș,
- la vest – strada Mihail Kogălniceanu,
- la sud – proprietate privată Crețu Dorel
- la est - Biserică - Parohia Sf. Nicolae

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoria funcțională de încadrare, conform documentației cadastrale este de curți construcții, arabil și vie. Terenul este amplasat în Zona Rezidențială cu Clădiri Mici P, P+1, P+2. Este necesară schimbarea funcțiunii în Zonă Mixtă, Funcțiuni Complementare de Interes Public și Locuire care să permită construirea spațiului comercial și al locuințelor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

P.O.T. max = 60% , C.U.T. = 2,2 ADC/mp teren.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- reconfigurarea adecvată a circulațiilor carosabile și pietonale și a intrărilor din exterior (semnalizare, împrejmuire, mobilier urban, plantații)
- adaptarea circulației și dotarea corespunzătoare pentru persoanele cu handicap.
- amplasamentul studiat are posibilitate de racordare la toate rețelele edilitare din zonă.

Reglementările privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul auto se va realiza din strada Mihail Kogălniceanu,
- accesul pietonal se va realiza din strada Mihail Kogălniceanu și I. Al. Angheluș,
- parcajele pentru vehiculele specifice se vor realiza în incinta propusă;
- utilitățile se vor asigura conform reglementărilor impuse de către avizatori pe cheltuiala beneficiarului conform solicitării investitorului.

5. Capacitățile de transport admise

Capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe:

- volumele de marfă vehiculate vor fi direct proporționale cu capacitățile de depozitare și comercializare;
- emisiile de noxe se vor conforma avizului de mediu.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Agenția pentru Protecția Mediului Vaslui, SC Delgaz Grid S.A., SC Gaz Est SA, SC Aquavas SA, Telekom Romania Communications SA, Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui, Inspectoratul pentru Situații de Urgență (protecția civilă și securitatea la incendiu), Sănătatea Populației.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

În vederea aprobării documentației P.U.Z. aceasta se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului MDRT nr. 2.701/2010.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 240 din 16.05.2019, emis de Consiliul Județean Vaslui.

Achitat taxa de 15,00 lei, conform Chitanței nr. 893 din 11.10.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de17.10.2019....

Arhitect-șef,
Marian Beșliu

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵⁾ Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL reprezentată prin administrator Stoica Anton-Cătălin, cu sediul ²⁾ în județul Vaslui, municipiul Huși, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0766708402, e-mail -, înregistrată la nr. 6188 din 29.04.2020,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 14 din 10.06.2020

pentru Planul urbanistic zonal pentru ³⁾ Imobil cu regim de înălțime P+2E cu spații comerciale la parter și locuințe de serviciu la etajele 1 și 2, amenajare acces pietonal și carosabil din str. Mihail Kogălniceanu și din str. I.A. Angheluş și împrejurime amplasament generat de imobilul ⁴⁾ – teren – situat în județul Vaslui, municipiul Huși, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 6, C.F. nr. 76065

Inițiator: SC TOPEDLIN IMOBILIARE SRL

Proiectant: SC AXLINE STUDIO SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: Daniel Lucian Poiană

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasare - județul Vaslui, municipiul Huși, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 6, C.F. nr. 76065; delimitare - la nord de strada I.A. Angheluş, la sud de NC 72057, la est de NC 77102, la vest de strada Mihail Kogălniceanu; suprafața – 932,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR: I;
- regim de construire: deschis (discontinuu) - izolat;
- funcțiuni predominante: Zonă rezidențială cu clădiri mici P, P+1, P+2;
- H max = P+2;
- POT max = 40%;
- CUT max = 0,8;
- retragerea minimă față de aliniament = 4,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00 m.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR I;
- regim de construire: deschis (discontinuu) - izolat;
- funcțiuni predominante: Zonă mixtă;
- H max = 10,00 m (P+2);
- POT max = 60%;
- CUT max = 2,2;
- retragerea minimă față de aliniament = 3,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform codului civil;

- circulații și accese: acces din strada Mihail Kogălniceanu;
- echipare tehnico-edilitară: racord la rețelele edilitare existente (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale) conform avizelor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din perioada 28.05. – 03.06.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: -

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

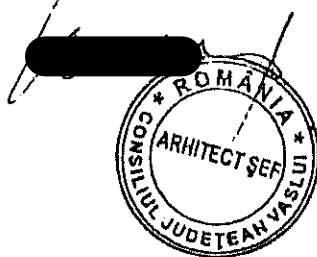
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 240 din 16.05.2019, emis de Consiliul Județean Vaslui.

Arhitect-șef,
Marian Beșliu



1) Numele și prenumele solicitantului:

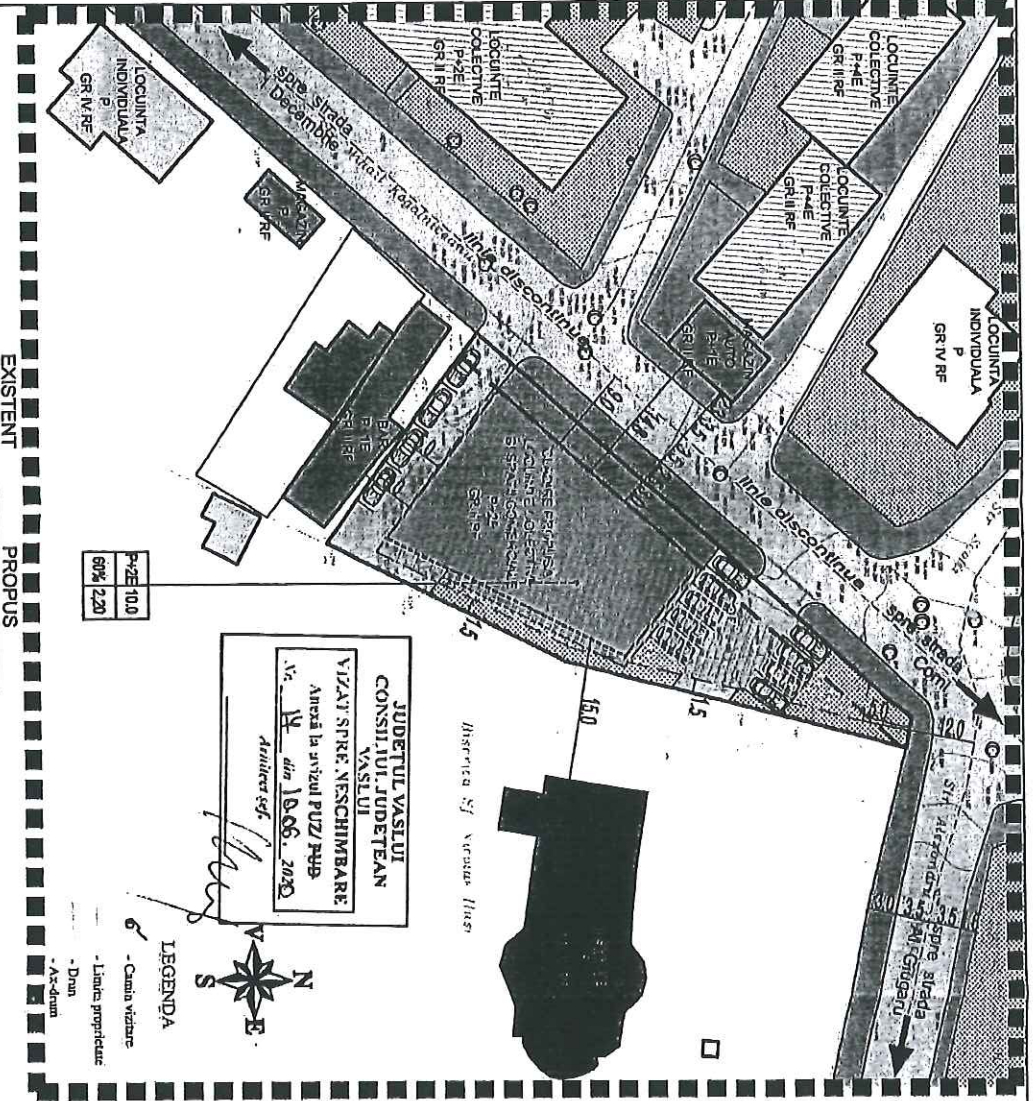
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.



P-ZE 10.0
60% 12.20

JUDETUL VASLUI
CONSILIUL JUDETEAN
VASLUI
VIZAV STR. NESCIMBARE
Avans la art. 10.06. P.U.Z.
Nr. W din 10.06. 2020
Arhitect scf. *[Signature]*



LEGENDA

- - Cămin vechi
- Linie proprietate
- Dan
- As-drum

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN DIN TOTAL	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN DIN TOTAL
1.Superfata constructii (cadru, amenaj)	158.00	17.00%	559.10	60.00%
2.Superfata amenajata (circulatii pietonale)	0.00	0.00%	93.20	20.00%
3.Superfata amenajata (circulatii si parcaje)	0.00	0.00%	186.50	20.00%
4.Superfata planura (verei, amenajata/amenaj)	774.00	83.00%	93.20	10.00%
TOTAL terenuri zona studii	932.00	100.00%	932.00	100.00%

Unitate teritoriala de referinta conform P.U.Z. : M - ZONA MIXTA

Regim de aliniere frontal: 3.0m de limita de proprietate de la strada, respectiv 9.0m din axul caii de acces.
 regim de aliniere laterali: 5.0m fata de limita de proprietate;
 regim de aliniere posterior: 1.5m fata de limita de proprietate(existent).

● LIMITE

- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE

● REGLEMENTARI

- REGIM ALINIERE 1
- REGIM DE ALINIERE FRONTAL CONSTRUCTII
- REGIM ALINIERE 2
- REGIMI DE ALINIERE POSTERIOR(existent) SI LATERAL CONSTRUCTII(propus)
- REGIM ALINIERE 3
- CLADIRI EXISTENTE - LOCUINTE INDIVIDUALE, PARTER
- CLADIRI EXISTENTE - LOCUINTE COLECTIVE P+2, P+4, CU SERVICII LA PARTER(agentie imobiliara, sediu cec bank)
- CLADIRI EXISTENTE - COMERT, PRESTARII SERVICII(alimentatie publica, magazin alimentar, magazin piese auto)
- CLADIRI EXISTENTE - BISERICA SFANTUL NICOLAE
- CLADIRE PROPUSA - LOCUINTA COLECTIVA P-2E
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- SPATII VERZI AMENAJATE

1	2
3	4

1. REGIM DE INALTIME 2. INALTIME MAXIMA LA CORNISA DE LA COTA 0.00
 3. P.O.T. MAXIM 4. C.U.T. MAXIM

ACCES IN INCINTA
 ACCES IN CLADIRE

● CIRCULATII

- ▲ CIRCULATII IN ZONA STUDIATA - STRADA MIHAIL KOGALNICEANU,
- ▲ STRADA ALEXANDRU ANGHIELUS
- ▲ TROTUARE AFERENTE CIRCULATIILOR

● PARCAJ

PARCAJ PROPUSE IN CADRUL PARCELEI(13 LOCURI)

Coordonator urbanism: Anghel Mihail Kogalniceanu

SC. G. AXIUS STUDIO S.R.L.
 CUI: 2727342016
 20223342016

Arhitect: Anghel Mihail Kogalniceanu
 SC. TOPELUN IMOBILIARE S.R.L.
 CUI: 2727342016
 20223342016

BENEFICIAR: AMPLASAMENTUL
 SC. TOPELUN IMOBILIARE S.R.L.
 CUI: 2727342016
 20223342016

SCARZ: 1:500
 DATA: 2019

TITLU PLANSA:
 REGULAMENTARI URBANISTICE

PLANSA 3

Dupa finalizarea investitiilor, terenul se va reduce la starea initiala, pe spatii neconstruite se va planta gazon, se va prevedea punct gospodaresc.

Preşedinte de şedinţă,
Cristinel Popa

Secretar general,
jr.Monica Dumitraşcu

