



HOTĂRÂREA NR. 58

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

PUZ - LOT I: "Schimbarea destinației unei subzone din UTR 35 - ID3 de unități de industrie mică, depozitare și servicii în LL - zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare, strada Burebista, Municipiul Vaslui"
beneficiar UAT MUNICIPIUL VASLUI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul cu nr. 68090 din 17.04.2024 al Primarului Municipiului Vaslui;
 - Raportul de specialitate cu nr. 68092 din 17.04.2024 al Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism - Serviciul Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal, elaborat în scop de reglementare pentru zonă locuințe individuale, colective mici și funcțiuni complementare, inclusiv amenajări peisagistice, mobilier urban, parcuri, împrejmuiri, spații de joacă, spații verzi, asigurarea utilităților pentru toate proprietățile
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 01 din 12.02.2024 care au avut la baza documentației specifică și toate avizele organismelor teritoriale interesate,
 - Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin (2) lit c, alin.(6), lit. c, art. 139 alin.(3) lit e și art.196, alin.(1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - PUZ - LOT I: "Schimbarea destinației unei subzone din UTR 35 - ID3 de unități de industrie mică, depozitare și servicii în LL - zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare, strada Burebista, Municipiul Vaslui", beneficiar UAT Municipiul Vaslui, întocmit în scopul stabilirii de reglementări urbanistice pentru zonă rezidențială și funcțiuni complementare, conform **Anexei 2** - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională (planșa 03), **Anexei 3** - Reglementări urbanistice - Circulații propuse (planșa 03b) și **Anexa 4** - Reglementări - Mobilare urbanistică (planșa 06) ,parți integrante din prezenta hotărâre.

(2) Reglementările urbanistice propuse aferente prezentului PUZ - I: "Schimbarea destinației unei subzone din UTR 35 - ID3 de unități de industrie mică, depozitare și servicii în LL - zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare, strada Burebista, Municipiul Vaslui", beneficiar UAT Municipiul Vaslui, sunt detaliate în **Anexa 1** - Regulament local de urbanism, parte integranta din prezenta hotarare

Art.2. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci (5) ani de la aprobare sau pana la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General.

Art.3. - Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;

Art.4. - Hotărârea intră în vigoare conform art.198 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ.

Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului județului Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Vaslui

Vaslui 25.04.2024

Președinte de ședință,
Consilier,
Ing. Neacsu Daniel



Contrasemnează,
Secretar General,
Jrs. Eduard Lăcătușu



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Nr. proiect

156049 / 03.10.2022

Faza:

P.U.Z.

Titlu:

LOT I: "Schimbarea destinației unei subzone din UTR 35 - ID3 de unități de industrie mică, depozitare și servicii în LL - zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare, strada Burebista, Municipiul Vaslui"

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TOTAL BUSINESS LAND

Beneficiar:

MUNICIPIUL VASLUI

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brândusei 24, Birou 1, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692, Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015, CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Master Urb. Adina Elena Șuşnescu

Exemplar:

1

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Elaborare Plan Urbanistic Zonal : LOT I: Schimbarea destinației unei subzone din UTR 35-ID3 de unități de industrie mică, depozitare și servicii în LL - zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare, strada Burebista, Municipiul Vaslui

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

1.2 Cadru legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 87/2020 pentru modificarea Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar;

- Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată în Monitorul Oficial cu nr. 123 din data de 20 februarie 2007;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.

1.3 Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - PUZ „LOT I: Schimbarea destinației unei subzone din UTR 35 - ID3 de unități de industrie mică, depozitare și servicii în LL- zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare, strada Burebista, Municipiul Vaslui” se aplică teritoriului delimitat cu linie roșie întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- La nord: limită intravilan, terenuri arabile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- La sud: limită intravilan, terenuri arabile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- La est: canalul de irigații CCN1478/12, Strada Burebista, Strada Hușului
- La vest: Afluentul Vasluiș

1.4 Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. **Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.**

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Municipiului Vaslui și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale sau a planurilor urbanistice de detaliu.

1.5 Condiții de aplicare

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale elaborate conform Legii 50/1991 și 350/2001, aflate în valabilitate și care au fost aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Vaslui

Toate construcțiile noi care nu au fost deja reglementate de P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri elaborate anterior pe aceste terenuri, dar și pe întreaga arie reglementată prin acest P.U.Z. vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul General de Urbanism.

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente terenului ce a generat P.U.Z., dar incluse în perimetrul studiat (zona delimitată cu linie alb-neagră întreruptă pe planșa de reglementări), sunt aplicabile cu precădere prevederile conținute în R.L.U. aferent P.U.G.

1.6 Derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/funcțiuni admise cu derogări/condiționări, aliniament, aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Vaslui.

Modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioară de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de 94 800,40mp este compus din:

- teren aflat în intravilan, cu categorie de folosință dominantă arabil, curți construcții și canal de irigații ANIF.

Conform Documentației PUG al Municipiului Vaslui nr. 15029 din 2003, aprobată prin HCL Vaslui nr. 106 din 2007 și prelungit cu HCL nr. 56/24.11.2016, zonele ce au generat PUZ se află în intravilan, în UTR 35 ID3 – și au funcțiunea dominantă a zonei: unități de industrie mică, depozitare și servicii.

Terenul ce a generat PUZ este situat în intravilan și conform Certificatului de Urbanism nr. 541 din 14.10.2022 în zona studiată nu se regăsesc monumente de patrimoniu construit.

Obiectivul principal al documentației P.U.Z. este reglementarea urbanistică a lotizării anterioare sistematizate și crearea unei noi configurații spațiale a loturilor și circulațiilor, pentru realizarea profilului de zonă de locuințe majoritar unifamiliale pe parcele individuale și dotări publice și servicii complementare locuirii.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, pentru fiecare lot, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Platformele destinate deșeurilor exterioare betonate vor fi prevăzute cu strat impermeabil.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Zona verde se va amenaja în procent de minim 30%, pentru fiecare lot.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate (locuințe individuale) sunt supuse reglementărilor în vigoare, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor noi descoperite.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în explotarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare, echipări (rețele, conducte, etc).

În zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, iar retragerea față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile nou propuse vor fi retrase față de aliniament cu 3,00 m, prin respectarea coerenței și

caracterul fronturilor stradale.

Autorizarea excutării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice – 3,00 m de la aliniament, iar fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- Terasele/balcoanele deschise vor putea depăși alinierea cu maxim 1,20m, în incinta privată
- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- Bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.
- În parcelele în care nu se poate respecta aliniamentul se propune realizarea de documentație de PUD pentru construcții de locuințe, și PUZ pentru restul dotărilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu respectarea Codului civil, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată, precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto).
 - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, (existente și propuse prin prezentul PUZ) direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor respectându-se normativul P-118-99.

Circulația principală se realizează pe Strada Burebista ce are un profil de 3m cu o bandă carosabilă.

Majoritatea circulațiilor carosabile, din interiorul țesutului, ce fac legătura cu Strada Burebista sunt neamenajate, de pământ/pietriș.

Având în vedere că documentația prezentă prevede parcelarea zonei și reorganizarea tramei stradale, autorizarea construcțiilor se va face conform regulilor stabilite în capitolul 2.6. **Possibilități de parcelare.** Pentru parcelele care nu vor avea acces direct din drumul public se vor realiza operațiuni cadastrale succesive de comasare și/ sau dezmembrare conform prezentului regulament.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă. Soluția finală de parcare se va realiza la faza de autorizare a construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se recomandă limitarea siglării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare. Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și de capacitatea acestora de a permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Zona studiată nu este echipată cu utilități, însă pentru zonele din imediata vecinătate există următoarele utilități: apă, canale de preluare și epurare a apelor pluviale, electricitate, gaze naturale, fibră optică.

Alimentarea cu apă se va face din sistemul de apă public.

Concomitent cu extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare se va extinde și instalația de stingere incendii - hidranți exteriori.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă în zonă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale, iar lucrările de racordare și de branșare se suportă integral de investitor sau de beneficiar.

Rețelele edilitare trec în proprietate publică (a teritoriului administrativ sau a localității, după caz) indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel.

Deșeurile menajere se vor sorta pe o platformă special amenajată pe teren, pentru fiecare lot în parte, ce va fi dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, după care vor fi colectate de firma de salubritate a municipității.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr. 2 "Definirea termenilor utilizați în lege", punctul "indicatori urbanistici", explicați mai jos:

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

- *procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

Se acceptă comas area de 2 proprietăți în cazul în care frontul la stradă al unei parcele este mai mic de 12,00 m (în cazul construcțiilor izolate/cuplate).

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri sau demisoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Posibilități de parcelare

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) **Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:**

- a) **Front la stradă de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;**
- b) **Suprafața minimă a parcelei de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;**
- c) **Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.**
- d) **Pracela trebuie să aibă acces direct dintr-un drum public.**

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

(4) Un teren poate deveni construibil prin operațiuni cadastrale succesive de comasare și/ sau dezmembrare.

(5) **Operațiunile de dezmembrare / comasare terenuri în vederea parcelării acestora se face conform recomandărilor de mai jos și conform planșei de reglementări.**

(6) Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea căilor de comunicație.

(7) **De la retragerea de 3,00 m de la aliniament se instituie bandă de construibilitate cu o adâncime variabilă, în funcție de lot, cu condiția respectării distanței de minim 3,00 m față de limita posterioară.**

(8) **În retragerea de 3,00 m de la aliniament se permit accesuri pe parcele, parcuri și grădini de fațadă.**

(9) **În afara "benzii de construibilitate" se acceptă instalarea de anexe gospodărești, complementare**

funcțiunii de locuire, ce vor avea o suprafață de maxim 40,00 m² și o înălțime 3,00 m – și vor fi destinate pentru parări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foișoare. Anexele se vor amplasa astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public, de preferat în spatele construcției principale/locuinței și cu respectarea retragerilor minime față de limitele laterale – min. 3,50 m.

(10) Pentru parcelele cu latura lungă la stradă (adâncimea parcelei este mai mică decât lățimea acesteia) pentru a deveni construibile, se recomandă următoarele operațiuni urbanistice:

- Pentru parcelele cu adâncimea de peste 20,00 m: dezmembrare în minimum 3 loturi alăturate cu respectarea regulilor de construibilitate prevăzute la alin. (2)
- Pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20,00 m: se recomandă comasarea cu parcela adiacentă laturii posterioare pentru a crea o bandă de construibilitate stabilită conform alin.(7). Ulterior parcela rezultată va fi dezmembrată în minimum 3 loturi astfel încât să respecte regulile de construibilitate prevăzute la alin. (2).

(11) Se recomandă a se respecta parcelarea propusă conform planșelor PUZ, cu posibilitatea de realizare a unor operațiuni de comasare/ dezmembrare în baza condițiilor prevăzute în prezentul regulament și cu respectarea normelor în vigoare.

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- Se va asigura o suprafață de **minim 30% spațiu verde amenajat**, din care cel puțin **2/3 pe sol natural, pentru fiecare lot.**
- **Spațiile libere din afara benzii de construibilitate** (din zona de retragere de 3,00 m de la aliniament) **și vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum grădini de fațadă.**

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor. Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8 m, din care un soclu opac de 0,60 m din zidărie/ piatră, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică/ panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau scândură din lemn ; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- finisarea soclului cu piatră aparentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției;
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal;
- se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor;

- se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul architectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- 1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- 2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- 3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Conform Documentației de Urbanism nr. 15029 din 2003, faza P.U.G. al Municipiul Vaslui și R.L.U. aferent, aprobată prin H.C.L. 106/2007, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 56/2016 precum și prin datele extrase din Certificatul de Urbanism nr. 541 din 14.10.2022, zona ce a generat PUZ este încadrată în prezent în **UTR 35 ID3 – Zona de unități de industrie mică, depozitare și servicii.**

Destinația terenului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism se propune a se sistematiza și reglementa în – LL – Zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenurilor ce au generat PUZ printr-o singură **Unitate Teritorială de Referință**, respectiv **LL – Zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare**, preia și detaliază reglementările din Regulamentul aferent Planului urbanistic General al Municipiul Vaslui aprobat prin H.C.L. 106/2007, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 56/2016, în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism nr. 541/14.10.2022.

Prin prezentul regulament se propune pentru zona reglementată:

UTR 35: funcțiune dominantă LL – Zona de locuințe individuale de mărime P, P+1E sau P+M și funcțiuni complementare, ce cuprinde următoarele subzone funcționale:

- LL – Zonă de locuințe individuale;
- TR – Zonă pentru transporturi rutiere;

IV. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LL	Zonă pentru locuințe individuale
----	----------------------------------

Generalități. Caracterul zonei

Prin reglementările prezentului PUZ se impune păstrarea specificul zonei ce este reprezentat de un parcellar proiectat, într-o etapă de regenerare a zonelor de la periferia municipiului, la limita intravilanului dezvoltate în urma creșterii numărului de proprietari (în urma retrocedărilor terenurilor și efectuării unui număr mare de operațiuni cadastrale și notariale), precum și în urma creșterii nivelului de trai al vasluienilor și a echilibrării fenomenului de migrare al populației locale, la nivel local, limitrof (UAT-urile limitrofe unde este în

creștere efectuarea navetei către locurile de muncă, respectiv servicii sanitare, medicale, etc.), de regiune, țară și uniune europeană, într-o perioadă de timp relativ scurtă.

SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Locuințe individuale cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente;
- Locuințe individuale cu partiu special care includ spații pentru desfășurarea activităților cu profesii libere;
- Locuințe colective mici cu partiu special care includ spații pentru desfășurarea activităților cu profesii libere la parter;
- Locuințe individuale și colective mici cu un regim de înălțime maxim P, P+1E, P+M.
- Funcțiuni complementare: sedii firme (birouri), servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii; sedii ale unor organizații politice, profesionale, învățământ etc.; agenții de turism, comerț de proximitate, culte;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Parcuri publice de recreere;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă, perdele de protecție.

Se admit ca **funcțiuni complementare**:

- Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, fără să genereze poluare;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- Sediul de firmă sau companie;
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, terenuri sportive;

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

• Construcții aferente echipării tehnico-edilitare, respectiv în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționării celorlalte funcțiuni existente;

• Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;

• Anexe gospodărești (nu vor depăși mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției propuse și o înălțime de maxim 3,00 m la cornișă) – parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergola, foisoare, grajduri cu condiția respectării codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate, vederea la vecini și picătura streașinii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară;

• Echipamente publice la nivel rezidențial de cartier: servicii, comerț de proximitate (magazin general, alimentație publică), creșă, grădiniță, școală primară sau gimnazială, liceu, dispensar urban, dispensar policlinic, biserică parohială, servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, restaurant cu următoarele condiții:

- Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile, activitatea să se desfășoare cu respectarea orelor de odihnă ale riveranilor;
- Funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor distinctive ale zonei;
- Să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori);
- Se admite amenajarea unor mici baruri/ restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior și exterior), cu respectarea condițiilor de mai sus.

Art. 3 Utilizări Interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni decât cele enumerate mai sus;
- Se interzice utilizarea reclamelor care blochează perspectivele, alterează fațada clădirilor și contravin normelor estetice sau ambientului natural;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse, ori prin programul de activitate;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă locuințe individuale;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozitare en-gros;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate, parcuri dispuse pe verticală;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al zonei.
- Interdicții temporare de construire:
- În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50 m ca zonă cu interdicție temporară de construire, până la materializarea lucrărilor propuse.
- În raport cu zona funcțională:
 - a) pe suprafețele de teren rezervate extinderii și/sau modernizării circulațiilor;
 - b) orice construcții sau amenajări care nu sunt compatibile cu funcțiunea zonei.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Clădirile vor respecta condițiile impuse de codul civil art. 611, art. 612,613,614 și art. 615 , iar în cazul

în care nu se respecta condițiile impuse de Codul Civil se va obține acordul notarial al vecinilor față de care nu se respectă condițiile.

Distanța dintre locuințe și clădirile învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, sau se va întocmi Studiu de Însorire.

Necesarul de energie al clădirilor se va încadra în nivelul prevăzut în reglementările tehnice privind eficiența energetică, în vederea obținerii unui consum cât mai aproape de zero prin folosirea echipamentelor de producere a energiei alternative și se va explicita ținând seama de faptul că întreaga suprafață va deservi funcțiunea de locuire și care presupune anumite condiții conform legislației în vigoare. Astfel, documentația va descrie atât modul de amplasare, orientare în parcelă, materiale ce se vor folosi, procentaj de ocupare a terenului, de utilizare a terenului, de accesare la loturile propuse a se construi, cât și modul de echipare edilitară, numărul de parcări, spațiile de joacă, punctele gospodărești și nu în ultimul rând al condiționării pentru parcelare în loturi de minim 250 mp. În acest studiu se va ține cont de numărul maxim de loturi construibile și numărul maxim de locuințe individuale care pot fi realizate în aceasta suprafață, al accesului și echipării edilitare, cât și impactul viitor al acestora asupra mediului.

Art. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

1. Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a) dimensiuni minime

	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în subzona LL	
	Suprafața m ²	Front m.	Suprafața m ²	Front m.
Cuplat	200	12	200	12
Izolat	200	12	200	12

b) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

c) accesibilitate direct dintr-o circulația publică sau prin drum de servitute cu lățimea de cel puțin 5 m.

2. O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asocierea/ contopirea cu una din parcelele vecine.
3. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 a Ministerului Sănătății;
4. Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor pe teren.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și punctul 2.6. Reguli de parcelare**
- Clădirile propuse în zonele cu țesut existent, se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează.
- Clădirile nou propuse vor fi retrase față de aliniament cu **3,00 m.**
- **În țesutul nou - constituit se propune bandă de construibilitate cu o adâncime variabilă, în funcție de lot, dar cu condiția respectării distanței de minim 3,00 m față de limita posterioară.**

- Anexele locuințelor – parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare vor fi amplasate în spatele benzii de constructibilitate, astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public (nu se vor poziționa la stradă).
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de **minim 3,50m** față de cota terenului și a avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- În cazul clădirilor cu un front la stradă și un calcan pe una din laturile laterale se va alipi de calcan și alinia la aceasta;
- Cornișele, bovindourile și balcoanele vor putea depăși alinierea cu **maxim 1,20m**

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare de **15,00 m**, măsurată de la aliniament, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei se va retrage la o distanță minim de **3,00 m**;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim **3,00m**;
- Clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art. 8. Circulații și accesuri

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**
- Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația accesurilor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dizabilități de deplasare.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spații special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

- Calculul capacității de parcare pentru fiecare imobil în parte se va realiza în conformitate cu tema-program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin acte normative în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor *Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24-2022*

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- În prezentul regulament, fiind vorba de funcțiunea dominantă de locuire individuală, s-a pous un regim de înălțime de **P, P+1E, P+M**, dar nu mai mare de **7,00 m la cornișă**.
- Anexele locuințelor – parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare vor avea înălțimea **maximă de 3,00m**

Art.11. Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină pe mai mult de un nivel), imitațiile de material sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente;
- Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate numai pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).
- Intervenții asupra clădirilor existente vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate clădirile deja existente anterior acestui regulament;
- Sunt permise lucrări de conversie și reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior și al caracterului zonei;
- Supraetajarea clădirilor acolo unde sunt permise, se poate realiza conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea Legii 350/1995 cu modificările și completările ulterioare, cu un singur nivel peste clădirile existente, fără întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD/PUZ, cu condițiile : respectarea funcțiunii existente, încadrarea investiției în parametrii urbanistici aprobați prin prezenta documentație, imagine arhitecturală compatibilă cu aspectul general al zonei;
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor noi descoperite.

Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

Se poate obține derogarea de la situația anterioară cu avizul organelor administrației locale:

a) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție mediului;

b) dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică, atunci când aceasta se va realiza.

Noile branșamente vor fi realizate îngropat.

Se va sigura evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Rețea apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ:

Rețea canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ:

Rețea canalizare pluvială

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane. Deversarea apelor pluviale se recomandă a se face în rețeaua de canalizare.

Rețele electrice, telefonice și catv

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un branșament la rețeaua existentă.

Cablurile de alimentare cu energie electrică denștinată consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale.

Rețea gaze

Branșamentele trebuie pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, pentru fiecare lot, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Art.13. Spații libere și spații plantate

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**
- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 m², suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m²;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice (din zona de retragere de 5,00 m de la aliniament) vor fi tratate precum grădini de fațadă unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile și

- parcări;
- Se va asigura o suprafață de **minim 30% spații verzi**, din care **2/3 pe sol natural, pentru fiecare lot**;
 - Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accesuri, circulații pietonale, terase;
 - Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Art.14. Împrejmuiri

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8 m, din care un soclu opac de 0,60 m din zidărie/ piatră, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică/ panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau scândură din lemn ; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- finisarea soclului cu piatră aparentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției;
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal;
- se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2,00 m², suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;
- Anexele gospodărești – parcări acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, pergole, foisoare nu vor depăși mai mult de **30% din suprafața desfășurată** a construcției propuse, și o înălțime de maxim 3,00 m.

POT maxim 35%

Art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

CUT maxim 0,7 ADC/mp teren.

TR	Zonă pentru transporturi rutiere
-----------	---

Generalități. Caracterul zonei

Zona căilor de comunicație și transport (TR) oferă reglementările tehnice urbanistice și în construcții cu privire la căile de comunicații și infrastructura de circulații majoră.

SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- Parcaje
- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție și/sau de siguranță ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare
- Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesurile carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile conform legislației în vigoare

Art. 3 Utilizări Interzise

- Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art. 8. Circulații și accesuri

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- În cadrul acestei subzone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Construcțiile vor respecta **maxim P+2E (9,00m)** – pentru construcțiile aferente instalațiilor, echipamentelor tehnice, servicii pază.

Art.11. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei,
- construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei

Art.12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Se vor respecta prevederile specificate la **capitolul II – punctul 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Art.13. Spații libere și spații plantate

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 m² și tratate peisagistic.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

Art.14. Împrejmuiuri

- Nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim 50%

Art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim 1,5 ADC/mp teren.

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
JRS. LĂCĂTUȘU EDUARD**

**SEMNEAZĂ,
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EACȘU DANIEL**

Întocmit,
Master urbanist, Adina Elena Șușnescu



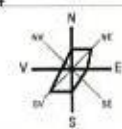
PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ LOT 1: Schimbarea destinației unei suprafețe din UTR 35-025 de culturi industriale în zona de depozitare și servicii LA zona de locuințe individuale de mare P, P+1E sau P+1B și funcții complementare, oraș Burebista, Municipiul Vaslui

Municipiul Vaslui

Soluția din UTR 35-025 de industrie mără, depozitare și servicii, Strada Burebista

Reglementări urbanistice - Circulații propuse - Marcaje și semnalizare rutieră



LEGENDA

- LINEE**
 - LIMITA ZONA DE STUDIU PUZ (conform C.L. nr. 541/14.10.2022)
 - LIMITA TERENURI CE AU GENERAT PUZ (ZONA REGLEMENTATĂ)
 - LIMITA INTERVALULUI CONSTRUIBIL EXISTENT CONFORM P.O.G. MUN. VASLUI APROBAT PRIN H.C.L. NR. 106/2007 SI PRELUNGIT CU H.C.L. NR. 56/2016
 - LIMITA CADASTRU IDENTIFICATE ELECTRONIC (ESTERRA 3)
- FOND CONSTRUIT** - CONSTRUCȚII CONFORM DOCP
FOND CONSTRUIT - CONSTRUCȚII CONFORM CROTOPOLAN
- ZT - ZONA CAL DE COMUNICAȚII SI TRANSPORT**
 - CIRCULATIE CARUSABILA
 - CIRCULATIE PIETONALA
 - SPATII VERZI - ALINAMENT
 - PROIECT PROPIUS
- REGLEMENTARI**
 - ACCES CARUSABILI SI PIETONAL AL TERENULUI
 - PARCELARE RECOMANDATA
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CANAL DE DESECARIE**
CS - Vaslui si CD-104 din Amenajarea de Desecare B.H. Baraj 5
3 - cad. amenajare 369 - 2/2021
conform Lucr. de amenajare nr. 05/06.04.2024
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE VARIANTA OCULTOARE A MUL. VASLUI**
23m - distanța de la zona de siguranță a drumului până la marginea exterioară a zonei drumului

INDICATOARE RUTIERE FOLOSITE LA SEMNALIZAREA RUTIERA (cf. SR 1848 - 1 / 2011)

Nr. fig. din STAS 1848-1/2011	DENUMIRE	SIMBOL
Fig. B1	Cedează trecerea	
Fig. B2	Oprire	
Fig. C25	Interzis a vira la dreapta	
Fig. C1	Accesul interzis	
Fig. G4	Sens unic	
Fig. G40	Zona cu viteza recomandată 30 km/h	
Fig. G1	Trecere pentru pietoni	
Fig. F15	Drum fără izvoare	

No. Pkt.	Coordonate punct (m)		Longitudinal (m)
	X (m)	Y (m)	
1	57430.240	75348.470	27.711
2	57400.505	75351.592	43.541
3	57404.440	75351.630	213.203
4	57407.140	75355.129	111.000
5	57408.577	75357.559	7.106
6	57403.354	75359.129	4.568
7	57407.401	75360.474	8.428
8	57400.902	75363.143	8.404
9	57404.217	75365.083	7.706
10	57403.822	75364.553	18.816
11	57403.521	75364.632	24.731
12	57418.745	75368.340	19.937
13	57403.812	75369.019	21.736
14	57402.537	75367.466	5.422
15	57418.199	75370.228	6.550
16	57416.154	75369.962	12.884
17	57406.180	75369.406	9.227
18	57406.181	75374.232	80.854
19	57470.147	75365.857	82.040
20	57406.454	75361.872	21.625
21	57408.444	75370.531	34.245
22	57400.897	75374.184	50.665
23	57405.255	75372.295	6.617
24	57402.071	75372.198	8.568
25	57404.844	75372.735	31.857
26	57403.472	75374.074	2.614
27	57403.364	75374.184	19.108
28	57406.137	75374.187	47.404
29	57416.313	75343.367	33.928

Altitude: 420m; T: 1245.000

Proiectant general:

S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.

Www.tbld.ro; 0373/251251; C.I.E. RO74990916

ABRILIA, str. Armatei nr. 14, Birou Local ABRA

Spec. Arhitect: _____

Sef Proiect: Sef. Adm. Elena Surcelu

Urb. Adm. Elena Surcelu

Urb.-peis. Mihail Grigoriu Răzoi

Urb. Infrastructura Ploaiea

Verificat: Ing. Sorinel Petrescu

Proiectat de:

SEMNEAZA,
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ING. NEACȘU DANIEL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
JRS. LĂCĂTUȘU EDUARD

Profil existent 1-1
Str. Burebista

Profil existent drum pietruit

Profil existent drum de parcur

Profil propus 1-1
Str. Burebista

Profil propus 2-2
strada categoria A-B-a

Profil propus 3-3
drum de acces

Profil propus 4-4
drum de acces

Reglementări - Mobilare urbanistică



LIMITA
 LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z. (conținutul C.U. nr 541/14.10.2022)
 LIMITA TERENURILOR PE AL. GENERAL P.U.Z. (ZONA REDEMENTARĂ)
 LIMITA INTRAVILAZIBILĂ CONSTR. EXISTENT CONȚINUT P.U.Z.
 ZONA VALORĂ ADĂUGATĂ P.U.Z. (C.U. NR. 108/2021 ȘI PRELUNGIT C.U. NR. 56/2016)
 LIMITA CĂMINARIE ÎNREGISTRATE ELECTRONIC (ETTERA.3)
 FOND CONSTRUIT – CONSTRUCȚII EXISTENTE
 FOND CONSTRUIT – CONSTRUCȚII PROPUSE
 CONFIGURAȚIE FUNCȚIONALĂ
 ZONA LOTURILOR LIMITE INDIVIDUALE
 SPĂȚII VERDE AMENAJATE
 CIRCULAȚIE
 CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
 CIRCULAȚIE PEȚONALĂ
 MODUL PROIECT
 REDEMENTAR
 ACCES CAROSABIL ȘI PEȚONAL AL TERENURILOR
 ÎNREGISTRATE REDEMENTAR
 LIMITA REȚRAGERI PROIECT
 ACCES PE PAVILLOA
 ZONA DE PROTECȚIE PATA DE VÂRVĂRIȚĂ ÎNCLINATĂ A BACINĂ VALORĂ ADĂUGATĂ
 22m = distanța de la pârș de apă caldă a distanță până la marginile exterioare a zonei protejite

No. Pint	Chlorine point score V ₁	V ₂	Logarithmic score L ₂ (2.5)
1	5749656.218	5749656.420	22.713
2	5749656.590	5749575.622	40.581
3	5749654.440	5749571.830	23.520
4	5749625.340	5800915.129	11.668
5	5749625.377	5800915.129	11.668
6	5749625.394	5800915.129	11.668
7	5749575.491	5800905.474	3.624
8	5749575.592	5800905.474	3.624
9	5749575.237	5800905.474	3.624
10	5749445.822	5800905.474	16.818
11	5749315.821	5800905.832	24.395
12	5749245.745	5800905.832	24.395
13	5749315.912	5800915.076	23.795
14	5749362.501	5800915.076	8.422
15	5749781.108	5800915.076	2.006
16	5749654.554	5800924.626	1.822
17	5749654.554	5800924.626	8.237
18	5749654.161	5800924.702	10.856
19	5749654.161	5800924.702	10.856
20	5749654.161	5800915.812	1.822
21	5749654.644	5812125.251	24.240
22	5749654.644	5812124.704	16.895
23	5749575.248	5812122.298	8.817
24	5749625.031	5812122.298	9.580
25	5749654.644	5812122.704	33.331
26	5749625.437	5812124.014	2.814
27	5749654.644	5812124.014	2.814
28	5749595.132	5812116.167	67.404
29	5749781.033	5812116.167	20.820

SEMNEAZA,
PRESEDINTE DE SEDINTA
ING. NEACSU DANIEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
JRS. LĂCĂTUȘU EDUARD

STUDIU DE FEZABILITATE,
ELABORARE PROIECT TEHNIC SI D.T.A.C.
"VARIANTA DE OCULIRE VASLUI"
elaborator SC EUROCERAM INTERNATIONAL S

Proponent general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
No. conf. reg. com. 701/125/2015 C.A.L. RG34000512
ACRA TUTA, No. Brivola/No. 29, Bivio 3, 20121 ALBA
Specificed:
Site Project: L.R. Adm. Flora Supremo
Project of: L.R. Adm. Flora Supremo
Project of: L.R. Adm. Flora Supremo
Owner: L.R. Adm. Flora Supremo
Verify: L.R. Adm. Flora Supremo

Product No. 1000000118 2012	Factor P.U.Z.	Plasma no. 06
--------------------------------	------------------	-------------------------

