



HOTĂRÂREA NR. 206

pentru aprobare Plan Urbanistic Zonal - PUZ elaborat pentru "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zonă de locuințe individuale si colective mici izolate si cuplate de mărime P+1,2) IN ISL (instituții de interes local)", beneficiar SC SUPERANI SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul cu nr. 79705 din 23.05.2025 al Primarului Municipiului Vaslui;
- Raportul de specialitate cu nr. 79704 din 23.05.2025 al Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism - Serviciul Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în Construcții, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal elaborat în scopul stabilirii de noi reglementări urbanistice, în relația cu contextul urban din zona proprietății, stabilirea regimului economic și tehnic în concordanță cu P.U.G. Municipiul Vaslui și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum și cu legislația specifică în vigoare.;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 03 din 21.05.2025 care a avut la baza documentația specifică și toate avizele organismelor teritoriale interesate,
- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali,
- Prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin (2) lit c , alin.(6), lit. c, art. 136, alin.(1) 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 elaborat pentru "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zonă de locuințe individuale si colective mici izolate si cuplate de mărime P+1,2) IN ISL (instituții de interes local)", în vederea instituirii de reglementări care să permită schimbarea destinației imobilului existent din locuință în spațiu prestări servicii și comerț, conform **Anexei 2** - Plan Reglementări urbanistice-Zonificare funcțională (planșa A3).

(2) Reglementările urbanistice propuse aferente prezentului PUZ elaborat pentru "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zonă de locuințe individuale si colective mici izolate si cuplate de mărime P+1,2) IN ISL (instituții de interes local)", sunt prezentate în **Anexa 1** - Regulament local de urbanism.

Art.2. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci (5) ani de la aprobare sau pana la intrarea in 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 județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Vaslui;
- Beneficiarului: SC SUPERANI SRL

Vaslui, 26.06.2025

**Președinte de ședință,
Consilier,
prof. Vîrlan Luminița- Mihaela**



**Secretar General,
Jrs. Eduard Lăcătușu**



Total consilieri locali		23
Prezenți		23
Vot	Pentru	23
	Împotrivă	0
	Abțineri	0

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z „SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)”, MUNICIPIUL VASLUI, JUD. VASLUI ”

I - DISPOZITII GENERALE**1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul beneficiarului. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limita teritoriului aferent beneficiarului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)”

2. Baza legala a elaborarii

2.1. La baza elaborarii regulamentului de față stau:

- Hotărârea Guvernului nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000-aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Reglementările cuprinse în documentația P.U.G. si în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Vaslui, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrărilor de constructii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modif. și completările ulterioare;
- Norme de igiena si sănătate publică privind medul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/ 04 02.2014, cu modificările și completările ulterioare;

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conf.legii (documentații ce au stat la baza elaborării P.U.Z)

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limita zonei studiate a prezentului Plan Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, se referă la normele obligatorii pentru autorizarea executării construcției pe un teren situat în intravilanul orasului Negresti, jud.Vaslui, terenul fiind proprietatea SC SUPERANI SRL, conform actului de proprietate nr 2001 din 7.10.2016

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde reglementările de urbanism -permisiuni și restricții -necesare a fi aplicate, în

utilizarea terenului studiat, în scopul **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)**

După aprobare P.U.Z. și R.L.U. devin parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Vaslui, documentație care se modifică și se completează cu noile permisiuni și restricții, din prezentul Regulament Local aferent PUZ.

R.L.U. stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatului de urbanism și a autorizației pentru executarea construcțiilor pe terenul studiat în cadrul P.U.Z. -teren amplasat în intravilanul municipiului Vaslui, jud. Vaslui.

Zona studiată care face obiectul prezentului P.U.Z.+R.L.U. -este reprezentată de terenul sus menționat cu o suprafață totală de 578mp – cu nr.cadastral 80634, conf.Extrasului de carte funciară -eliberată de O.C.P.I Vaslui, având categoria de folosință a terenului :*curti constructii*

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.-ului:

- **domeniul privat persoană fizică** - pe care urmează a fi realizată investiția propusă;

Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru obiectivul propus:**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)**

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenurile agricole din extravilan - Nu este cazul;

4.2. Terenurile agricole din intravilan: (terenuri categoria de folosință arabil);

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din intravilan, *se supun prevederilor art.4 din (R.G.U.)* și a altor prevederi legale ce pot apărea ulterior aprobării documentației de față.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenul în studiu, este permisă :
- pentru *funcțiunile și condițiile stabilite* de lege și prezentul Regulament (cu respectarea zonării funcționale, a condițiilor impuse de Legea 50/1991 -cu modificările și completările ulterioare "*terenurile destinate pentru construcții, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire*").

- după *obținerea avizelor* solicitate prin Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Vaslui (Certificat de urbanism emis după aprobarea prezentei documentații - *Planul urbanistic Zonal*);

Utilizarea funcțională a terenurilor este reprezentată grafic în cadrul PUZ, prin *planșa A3 Reglementări urbanistice -Zonificare*;

4.3. Suprafete împădurite și resursele subsolului: Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului -Nu este cazul .

4.4. Resurse de apa si platforme meteorologice - Nu este cazul.

4.5. Zonele construite protejate - Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate - Nu este cazul.

Atât în zona amplasamentului studiat, cât și în zonele imediat învecinate, *nu se găsesc zone naturale protejate sau situri de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în Romania.*

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor se va putea face, numai în condițiile respectării prevederilor legale, privind siguranța în construcții, printre care:

- *Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, inclusiv Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, aflate în vigoare, la data eliberării Autorizației de construire;*

- *Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare ;*

Proiectele depuse pentru obținerea autorizației de construire, vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță, privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.1. Expunerea la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.) - **Nu este cazul.**

5.2. Zonele de servitute și de protecție - ale căilor de comunicație rutiere - au în vedere prevederile OMT 50/98, Legii nr. 82/1998, OG 43/1997- privind regimul drumurilor (cu modificările și completările ulterioare precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art.18 din Regulamentul general de Urbanism. (R.G.U.).

Nu este cazul

Drumul existent în zona amplasamentului obiectivului studiat, din care se vor amenaja drumuri de acces și ieșire, accese carosabile, spre și din investiția propusă, este: - **strada Stefan cel Mare**

5.3. Asigurarea echipării edilitare necesare:

Cladirea dispune de echipare tehnico -edilitară

5.4. Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform **anexei 2 din RGU.**

Conform regulamentului de urbanism din PUG Municipiul Vaslui al zonei din care face parte terenul studiat -POT maxim este 33 ,5%

5.5. Lucrări de utilitate publică - nu este cazul.

În prezentul P.U.Z. toate lucrările sunt private, amenajările propuse se fac pe terenul proprietatea investitorului.

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor **art.14 din R.G.U.,** cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

Funcțiunea propusă prin documentația PUZ (**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL** (zona de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate de marime P+1-2) **IN ISL** (instituti de interes local)), este compatibilă cu funcțiunea zonei existentă, respectiv Zona rezidențială de locuințe mici -P, P+1

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Au fost evidențiate în cadrul capitolului IV – III 1 - Z.L - Zonă de comerț și servicii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Au fost evidențiate în cadrul capitolului IV – III 2 - Z.L. - Zonă de comerț și servicii

Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită satisfacerea regulilor privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

8. Reguli cu privire la echipare edilitară

Au fost evidențiate în cadrul capitolului IV – III 3 - Z.I. - Zonă de comerț și servicii și Z.C. - Zonă pentru cai de Comunicație și construcții aferente.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Au fost evidențiate în cadrul capitolului IV – III 4 - Z.I. - Zonă Zonă de comerț și servicii

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Au fost evidențiate în cadrul capitolului IV – III 5 - Z.I. - Zonă de comerț și servicii și Z.C. - Zonă pentru căi de Comunicație și construcții aferente.

III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

Zonificarea funcțională a terenului este indicată în planșa A1-Situația existentă și în planșa A3 – Reglementări urbanistice – zonificare

IV. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

	Z.I.ss. - ZONĂ COMERT SI SERVICII
--	--

CAPITOLUL I - generalități

Art.1 - Tipurile de subzone funcționale

- Z.c. - subzone comerț

Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei : comerț și servicii

Art.3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- acces auto;
- acces pietonale;
- rețele tehnico-edilitare

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

Art.4 - Utilizările permise în zona ZC sunt spații de comerț și funcțiunile complementare acestora.

Art.5 - Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare.

Art.6 - interdicții temporare nu s-au stabilit interdicții temporare de construire

Art.7 - Utilizări interzise

Se interzice amplasarea unităților sub distanțele minime de protecție stabilite de Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

CAPITOLUL III privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizare construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare și care vor fi respectate și la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare.

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8 - Amplasarea în interiorul parcelei - conform art. 24 din R.G.U.

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice.Ținând cont de distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și pentru intervenție în caz de incendiu.

Art.9 - amplasarea față de aliniament - conform art. 23 din R.G.U.

Cladirea este existentă –nu se modifica aliniamentul

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - acces auto - conform art.25 din R.G.U.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile în care să fie permisă accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.11 - racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Orice construcție destinată activităților de comerț și servicii trebuie să fie racordată la rețeaua de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.12 - parcelarea – nu este cazul;

Ar 13 - Înălțimea construcțiilor se va face funcție de construcțiile din imediata vecinătate și funcție de normele specifice lor, pe baza unor analize a situațiilor existente. Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii propuse prin actualul P.U.Z. respectiv D+ P+E

Art.14 - aspectul exterior al construcțiilor - în condițiile respectării prevederilor art. 32 din R.G.U.

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect comparabil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Art.15 - procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pînă la un P.O.T. de maxim 33.5 % .

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.18 - parcaje - conf. art.33 din R.G.U..indicativ GM-007-2000

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*

(2) *Prin excepție de la prevederile alineatului (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii*

(3) *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitate construcției, conform anexei nr.5 - Spații comerciale ; există 3+ 5 locuri de parcare.*

Art.19 - spații verzi - conf. art. 34 din R.G.U..aprobat cu H.G. 525/1996 r. 27 11 2002

(1) *Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr.6*

Art.20 – împrejurimi – Terenul nu se va împrejmui.

V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Teritoriul beneficiarului se încadrează în UTR 16, conf. P.U.G. al Municipiului Vaslui

SEMNEAZA,
PRESEDINTE DE SEDINTA
PROF. CONS. VÎRLAN LUMINITA MIHAELA

[Signature]

Întocmit,
Arh. Mariana Toma

Arh. Tirila Daniel

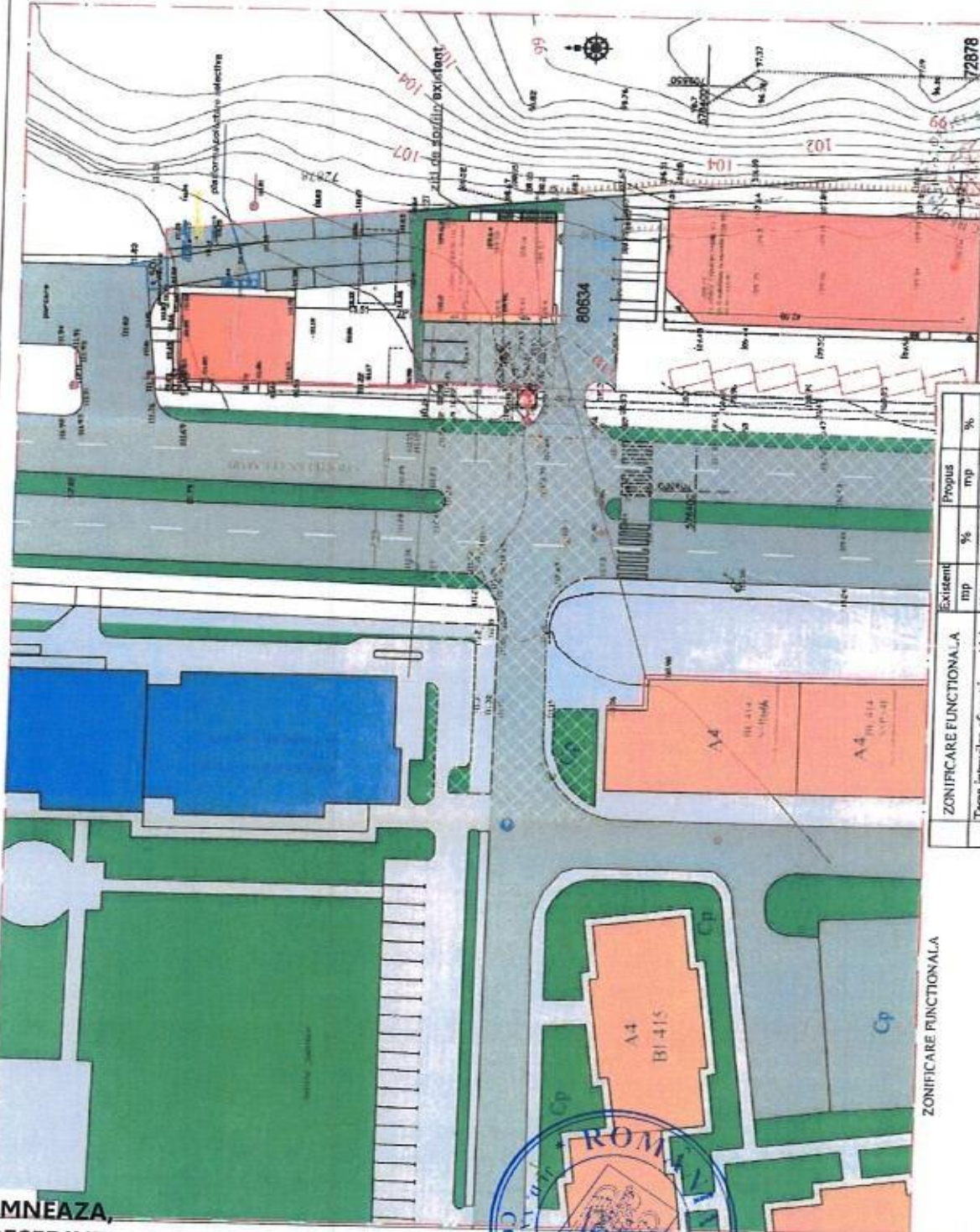
P.U.Z.



LEGENDA :

LEGENDA :

- LIMITE
 LIMITA ZONEI STUDIATE
 LIMITA TEREN BENEFICIAR
 ALINIERI OBLIGATORII
 ALINIAMENT EXISTENT LA STRADA STEFAN CEL MARE
 FUNCTIUN
 LOCUINTE COLECTIVE
 BIROURI-COMERT-SERVICI
 COMERT LA PARTER
 BANATATE
 SPA TI VERZ
 CURTI
 CIRCULATI
 CIRCULATI CAROSABILE
 CU IMBRACAMINTE DEFINITIV (ASFALT)
 CIRCULATI PIETONALE
 TROTUARE-ALEI PIETONALE IN INCINTA
 ZONA DE PROTECTIE A TOVI DE APA PREMO 400
 ACCES PIETONAL IN CLADIRE
 P.O.T. propus = 33.5%
 C.U.T. propus = 1.02



SEMNEAZA,
PRESEDINTE DE SEDINTA
PROF. CONS. VIRLAN LUMINITA MIHAELA

SECRETAR GENERAL,
JRS. LACATUSU EDUARD

ZONIFICARE FUNCTIONALA			
	Existent	Propus	
Teren intravilan aferent investitiei	mp	mp	%
Chedire existenta -Arie construita	578	578	100%
Aferenta functiei de locuitare	194	194	33.56%
Aferenta functiei spatii comercial	194	194	33.56%
Aferenta functiei de locuitare	209	194	33.56%
Circulatie carosabila	235.60	235.60	40.76%
Trotuare alei pietonale	44.16	44.16	7.64%
Spati verzi amenajate	52.56	52.56	9.10%
Spati verzi amenajate	51.68	51.68	8.94%

VERIFICAT	SEMNEAZA	REVISAT / EXPERTIZA NR. / DATA
B.C. MEMORAT-OPROF. JRS. 337842031, CUI 202803394, Tel.0740518975 E-mail: daniel11@yandex.ru	arh. Mariana Toma	arh. Mariana Toma
SEF PROIECT	arh. Mariana Toma	arh. Mariana Toma
PROIECTAT	arh. Tinelu Daniel	arh. Tinelu Daniel
DESENAT	arh. Tinelu Daniel	arh. Tinelu Daniel
		95/2024
		322/2024
		FAZA PUZ
		ZONIFICARE FUNCTIONALA
		A3