



HOTĂRÂREA NR. 207

pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚE P+2E+3R, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI VASLUI, STR. IZVOARELOR, NR. 2", beneficiar ȘC HABITATE SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul cu nr. 81949 din 30.05.2025 al Primarului Municipiului Vaslui;
- Raportul de specialitate cu nr. 81850 din 30.05.2025 al Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism - Serviciul Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în Construcții, prin care se propune aprobarea Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚE P+2E+3R, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI VASLUI, STR. IZVOARELOR, NR. 2", împreună cu documentația aferentă;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 05 din 29.05.2025 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 și urbanismul, cu modificările și 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 de detaliu - P.U.D. pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚE P+2E+3R, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI VASLUI, STR. IZVOARELOR, NR. 2", beneficiar SC HABITATE SRL", în vederea aplicării reglementărilor stabilite prin PUG pentru construirea unui imobil cu destinația de locuințe colective mici în acord cu vecinătățile, conform **Anexei 2** - Plan Reglementari urbanistice (planșa U.2), **Anexei 3** - Posibilitate mobile urbanistică (planșa U.5) și **Anexa 4** - Volumetrii propuse.

(2) Detalierea urbanistică propusă aferentă prezentului P.U.D. pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE P+2E+3R, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI VASLUI, STR. IZVOARELOR, NR. 2", beneficiar SC HABITATE SRL sunt prezentate în Anexa 1 - Memoriu justificativ.

Art.2. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci (5) ani de la aprobare sau până 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 județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui;
- Beneficiarului: SC HABITATE 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	21
	Împotrivă	0
	Abțineri	2

IV. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin temă

Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de **CONSTRUIRE A IMOBIL CU DESTINATIA DE SPATIU COMERCIAL PANA IN 200MP SI LOCUINTE P+2E+3R, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI.**

Se vor REMODELA dimensiuni ale drumurilor de acces, conform avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, parcare, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna funcționare.

Construcția propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUG-ul Municipiului Vaslui, documentație în vigoare care reglementează zona.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință de locuire, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Imobilul va fi compartimentat astfel: La parter se va amenaja un spațiu comercial de până în 200mp, iar la etajele superioare vor fi 10 unități locative, patru la etajul 1 și 2 și 2 la al treilea etaj retras. Accesul în zona de locuințe se va face din fațada vestică, iar accesul în spațiu comercial se va face direct de pe trotuarul existent, la intersecția strazilor Vasile Lupu și Economiei.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, conform normelor în vigoare, în parcurile amenajate la sol. Se va asigura 1 loc de parcare la fiecare locuință și un loc de parcare pentru spațiul comercial, acestea fiind necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă.

Accesul pietonal se poate realiza din strazile Economiei și Vasile Lupu. Pentru accesul auto s-a propus intrarea în incintă de pe strada Economiei și ieșirea din incintă pe strada Vasile Lupu.

Construcția va avea:

- dimensiuni de 13.40 m x 18,60 m
- regim de înălțime: P+2E+3R
- structura alcatuită din fundații continue din beton armat sub siruri de stalpi, cadre din beton armat, închideri din zidărie de BCA, plăci din beton armat, acoperis tip terasă necirculabilă și parțial șarpantă.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor CONFORM P.U.G. MUN. VASLUI

Amplasamentul se încadrează în zona UTR 8 - L.C. – zone de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni P+2. În această zonă fiind permise și locuințe colective medii P+2, 3 cu comerț, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter

Investiția propusă se încadrează în reglementările aferente zonei de locuire, conform prevederilor de mai jos.

UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale izolate sau cuplate;
- locuințe colective medii P+2; 3, cu comerț, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter.
- Echipamente publice de nivel rezidențial;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu obligația ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc și ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei – se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții;

POT MAXIM 40%

CUT MAXIM 1.75

Amplasarea față de aliniament :

Locuința va fi amplasată retrasă față de aliniament (limita de proprietate cu strada) cu 1.60-1.70 m.

Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioara a construcției.

- limita proprietate la nord - proprietate privată- locuințe- 13.05m
- limita proprietate la sud – proprietate privată- 10.15m, respectiv 12,13m
- limita proprietate la est – strada Vasile Lupu / blocuri locuințe – 20.48m
- limita proprietate la vest – proprietate privată -locuințe – 12.29m

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea către parcelele vecine și de scurgerile pluviale în incinta parcelei.

Construcțiile care se vor executa pe parcela studiată vor respecta normele în vigoare:

- Cod Civil
- Reglementări sanitare privind sănătatea populației.
- Reglementări privind protecția mediului

CLĂDIREA este structurată P+2E+3R (parter, două etaje și al treilea etaj retras)

PARTER: Spațiu comercial de până în 200mp, casa scării pentru accesul la etaj și două locuri de parcare acoperite.

ETAJ 1: Casa scării și patru unități locative de aproximativ 55mp utili fiecare.

ETAJ 2: Casa scării și patru unități locative de aproximativ 55mp utili fiecare.

ETAJ 3: Casa scării și două locuințe locative de aproximativ 80mp utili + terasă circulabilă.

Ventilația se va face natural, iar iluminarea spațiilor va fi mixtă.

Casa scării va fi natural iluminată și ventilată.

Finisaje exterioare:

- Tencuială decorativă pe termosistem, culoare alb/crem, profile decorative arhitecturale în stil clasic
- Soclu tencuit cu tencuială mozaicată, culoare gri
- Tâmplărie PVC cu geam termopan, culoare gri
- Burlane tablă prevopsită, culoare gri
- Invelitoare țiglă metalică, culoare gri

AMENAJARE INCINTA:

- alei pietonale și auto din dale de beton vibropresate;
 - spații verzi – amenajate, plantate cu flori, arbori și arbuști specifici zonei; Accesul în incintă: se face din strada Iris – acces auto și pietonal,
- Amenajare incintă: alei pietonale și platformă parcare auto înierbate la exterior, amenajare spații verzi

Bilantul teritorial propus S teren = 618,00 mp

Sc construcție propusă = 242,42 mp

S desfășurată propusă = 1075,32 mp

Circulații auto și pietonale = 205,24 mp

Parcaje = 112,50 mp

Zona verde amenajată = 51,25 mp

Platforma gospodăreasca amenajată = 6,89 mp

H atic propus = +11,00m față de cota +0,00

H maxim parțial propus = + 14,00m față de cota +0,00

INDICI TEHNICI DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ

POT propus = 39.23 %;

CUT propus = 1.74;

Nr. niveluri: P+2E+3R

4.3 Capacitate, suprafața desfășurată

Suprafață teren = 618,00 m

Pentru construcție propusă :

S construită = 242.42 mp,

S desfășurată = 1075.32 mp

POT propus = 39.23 %,

CUT propus = 1.74

POT max. adm. = 40%

CUT max. adm. = 1.75

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Obiectivul propus se va încadra într-un stil clasic-contemporan, neintrând în contradicție cu caracterul zonei, prin respectarea următoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi unul clasic cu accente contemporane, cu cromatică deschisă și fără accente contrastante.
- Construcția va fi prevăzută cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate

4.5 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal se poate realiza din strazile Economiei și Vasile Lupu.

Pentru accesul auto s-a propus intrarea în incintă de pe strada Economiei și ieșirea din incintă pe strada Vasile Lupu.

4.6 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Construcția nouă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect contemporan din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior.

Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate

4.7 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

- imobilul nu este inclus în zona protejată conf. PUG.

4.8 Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

4.9 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața spațiilor verzi va fi de 51,25 mp din totalul terenului de 618 mp. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; Parcăjele vor fi realizate pe dale ecologice. Se propune plantarea a 6 arbori, 1 arbore la 100mp de teren.

4.10 Profiluri transversale specifice

Se pastrează profilul stradal al strazilor Vasile Lupu și Economiei.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Sistematizare verticală locuință: - Cota ± 0.00 (109.50 - cota absolută) a construcției va fi considerată cota +0.15 față de CTS-ul propus în zona de intrare pentru locuințe și +0.040 pentru zona spațiului comercial. - Se va proceda la o sistematizare locală pentru amenajarea platformei parțiale. - Apele pluviale se vor scurge printr-o rigolă deschisă pe spațiu verde.

4.12 Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

Locuința familială propusă va fi construită în regim de construire izolat având regim de înălțime propus P+2E+3R și H max. +11.00 m. la atic; + 14.00 h maxim parțial.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse se vor amplasa în perimetrul construcției propus conform planșei 2 – Reglementări urbanistice – Situația propusă

- limita proprietate la nord - proprietate privată- locuințe- 13.05m
- limita proprietate la sud - proprietate privată- 10.15m, respectiv 12,13m
- limita proprietate la est - strada Vasile Lupu / blocuri locuințe - 20.48m
- limita proprietate la vest - proprietate privată -locuințe - 12.29m

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Funcțiunea propusă: spațiu comercial de până în 200mp la parter și locuințe
- Regimul de înălțime: P+2E+3R
- H atic propunere = +11.00 m față de cota +0.00
- H maxim parțial propunere = +14.00 m față de cota +0.00

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

POT propus = 39.23 %;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT propus = 1.74;

4.13 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va brânșa la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu apă rece

Construcția propusă se va brânșa la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură (Gaze naturale)

Încălzirea construcției se va realiza prin intermediul centralelor termice individuale pentru fiecare unitate locativă care va funcționa cu combustibil tip gaze naturale .

Canalizare/ ape uzate menajere

Apele pluviale sunt captate și evacuate de pe construcții prin țigheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; ulterior prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu gratar metalic racordate la rețeaua de canalizare. Se va asigura deversarea apelor menajere și pluviale conform prevederilor.

4.14. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent/Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Propus mp	%
Suprafață teren sudat	618.00		-	
Suprafața construită	-	-	242.42	39.23
Circulații pietonale și auto	-	-	205.24	33.21
Parcări auto	-	-	112.50	18.20
Spații verzi	-	-	51.25	8.30
Platforma gospodărească	-	-	6.59	1.06
TOTAL	618.00	100	618.00	100

V. Concluzii

Realizarea noilor construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

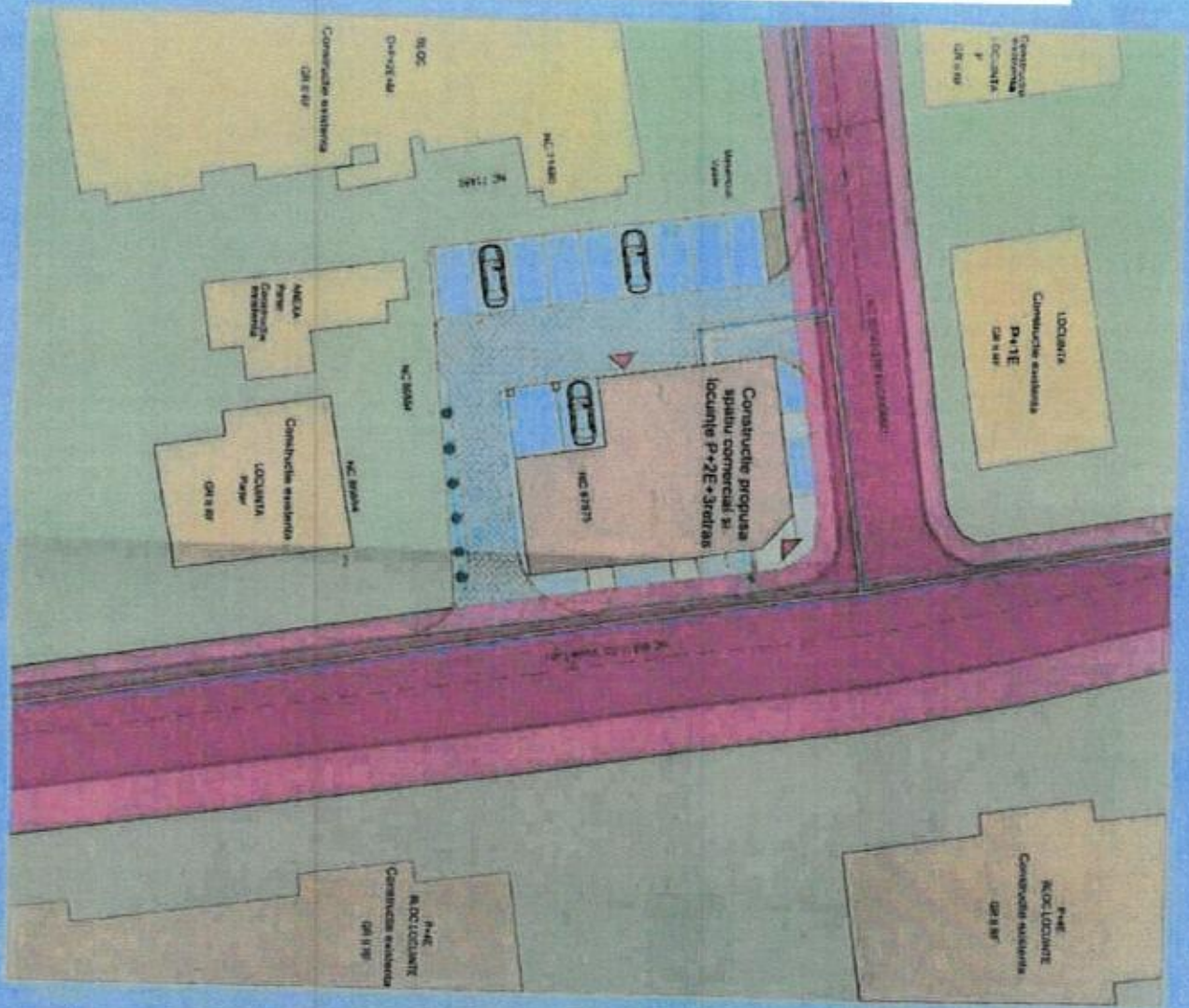
Soluția propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

Întocmit:

Arh. Urb. HANGANU NICOLAE



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construcție nouă cu destinație de spațiu comercial și locuințe P+2E+3E, împreună teren și record utilități

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD

scara: 1:500

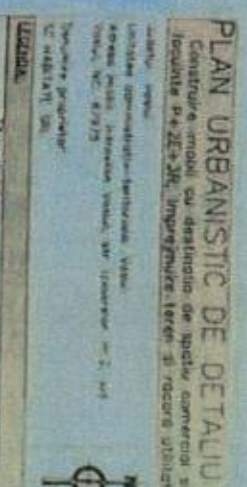
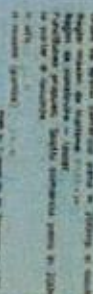
data: 2025

autor: J.R. LACATUSU EDUARD



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

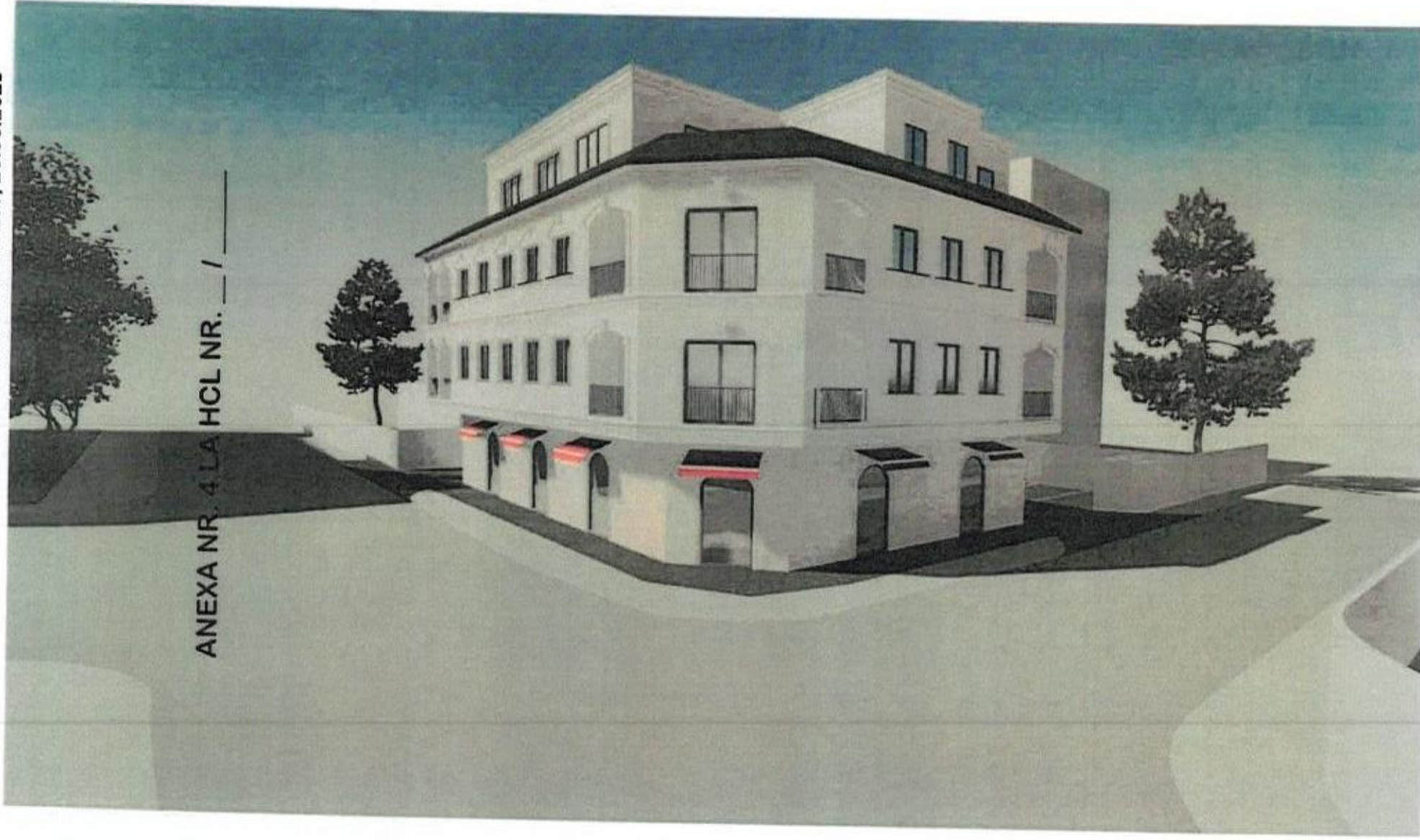
SECRETAR GENERAL,
JRS. LACATUSU EDUARD



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

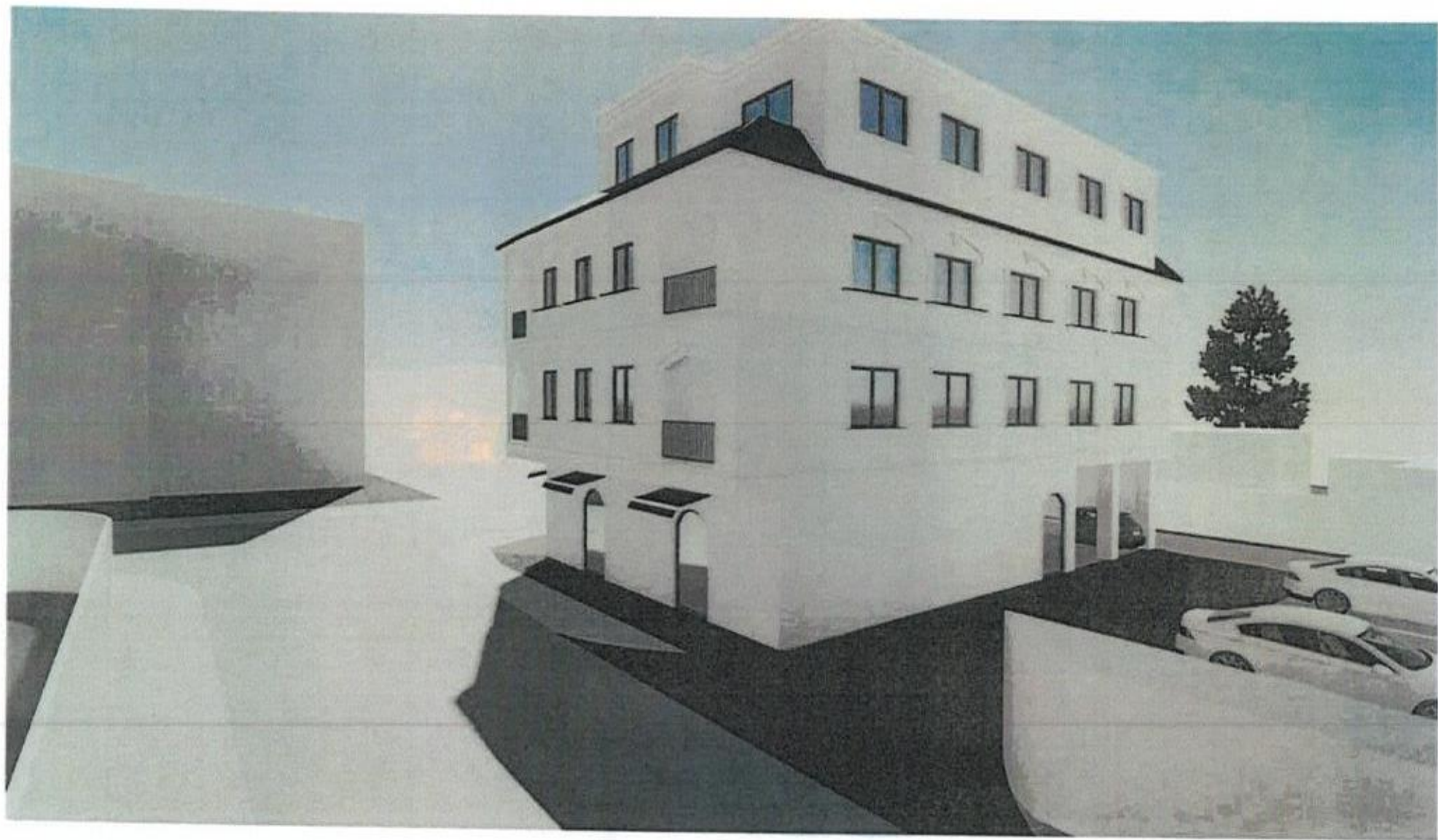
SECRETAR GENERAL,
IPS. LACATUSU EDUARD

ANEXA NR. 4 LA HCL NR. ___ / ___















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



SECRETAR GENERAL,
JRS. LACATUSU EDUARD