

ANEXA 1 LA RAPORTUL DE SPECIALITATE

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI LOCUIRE

ETAPA	Avizare P.U.Z.
AMPLASAMENT	Str. Ștefan cel Mare nr.9, NC 87981, municipiu Vaslui, județ Vaslui
BENEFICIAR	ILVAS S.A.
PROIECT NUMĂR	44
URBANISM	S.C. ATELIER S37 S.R.L. arh. BULIGA Rodica arh. DOBRE Smaranda Maria arh. IRIMIEA Anca Cerasela

Foaie de gardă

Proiectant general	S.C. ATELIER S37 S.R.L. str. Sf. Lazăr, nr.11, Iași
Etapă	P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal
Titlu proiect	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI LOCUIRE
Adresa	Str. Ștefan cel Mare nr.9, NC 87981, municipiu Vaslui, județ Vaslui
Beneficiar	S.C. ILVAS S.A.
Proiect nr.	44
Urbanism	Coordonator urbanism/ Șef proiect: arh. BULIGA Rodica arh. DOBRE Smaranda Maria arh. IRIMIEA Anca Cerasela
Colaboratori	ing. MILITARU Cristian

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- cerere
- cuprins volumul I - memoriul de prezentare
- cuprins volumul II – R.L.U.- regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- certificat de urbanism
- ridicare topografică
- studiu geotehnic
- copie legalizată act proprietate teren
- aviz de oportunitate
- avize conform certificatului de urbanism
- volumul I memoriu de prezentare
- volumul II – R.L.U. - regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate

- U0.0 – Plan de încadrare în teritoriu
- U0.1 – Plan de încadrare în zonă
- U0.2 – Plan de încadrare în P.U.G. + R.L.U. a municipiului Vaslui
- U1 – Analiza situației existente
- U2 - Reglementări urbanistice - zonificare
- U3 – Reglementari - echipare edilitară
- U4 – Proprietatea asupra terenurilor
- U5 – Propunere de mobilare

Întocmit

arh. DOBRE Smaranda Maria

arh. IRIMIEA Anca Cerasela

S.C. ATELIER S37 S.R.L.

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Așezare geografică

2.3.2. Relieful

2.3.3. Clima

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice și Hidrologice ale zonei

2.3.5. Condiții geotehnice

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentare cu apă

2.6.2. Canalizare

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu căldură

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

2.6.6. Telefonie

2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM

CUPRINS VOLUMUL II – R.L.U. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.
 - 3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament
 - 3.2. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioara a parcelei
 - 3.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. **Secțiunea I - Utilizare Funcțională**
 - 1.1. Articolul 1 - Utilizări admise
 - 1.2. Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții
 - 1.3. Articolul 3 – Interdicții de utilizare
2. **Secțiunea II – Condiții de Amplasare, Echipare și Conformare a Clădirilor**
 - 2.1. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
 - 2.2. Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - 2.3. Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 - 2.4. Articolul 7 – Circulații și accese
 - 2.5. Articolul 8 – Staționarea autovehiculelor
 - 2.6. Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
 - 2.7. Articolul 10 – Aspectul exterior al clădirilor
 - 2.8. Articolul 11 – Condiții de echipare edilitară
 - 2.9. Articolul 12 – Spații libere și spații plantate
 - 2.10. Articolul 13 – Împrejurimi
3. **Secțiunea III – Posibilități Maxime de Ocupare și Utilizare a Terenului**
 - 3.1. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)
 - 3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)
 - 3.3. Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.

CAPITOLUL V– UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI LOCUIRE
Amplasament	Str. Ștefan cel Mare nr.9, NC 87981, municipiu Vaslui, județ Vaslui
Beneficiar	ILVAS S.A.
Proiect Număr	44
Urbanism	S.C. ATELIER S37 S.R.L. Coordonator urbanism/ Șef proiect: arh. BULIGA Rodica arh. DOBRE Smaranda Maria arh. IRIMIEA Anca Cerasela
Data elaborării	noiembrie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism solicitată prin certificatul de urbanism, avizată și aprobată, conform legislației în vigoare.

Prin prezenta documentație se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea condițiilor specifice de construibilitate și echipare edilitară, stabilirea spațiilor plantate, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, alinamente, alinieri, regimul de înălțime și funcțiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

Solicitări ale temei – program: prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specific dezvoltării urbanistice a zonei studiate, cuprinde prevederi și coordonate necesare atingerii obiectivelor propuse. Principalul obiectiv vizează studierea amplasamentului în suprafața de 8 263 mp și conturarea unei zone mixte pentru locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri.

Imobilul este compus dintr-o singură parcelă identificată cu NC87981. Se află în proprietatea beneficiarului conform actelor de proprietate.

Conform P.U.G. al Municipiului Vaslui aprobat cu HCL nr. 106/2007 și prelungit cu HCL 56/2016, destinația stabilită pentru parcela studiată este: UTR 20, ID2 – unități industriale mari și medii, unități de depozitare comercială pe platforme distincte.

Odată cu aprobarea, P.U.Z. capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR / CONCOMITENT P.U.Z.

În vederea elaborării documentației s-au folosit următoarele surse documentare:

- Certificatul de urbanism nr. 128 din 25.02.2025 emis de către Primăria Municipiului Vaslui;
- Avizul de Oportunitate nr. 06/03.11.2025 emis de către Primăria Municipiului Vaslui;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Vaslui și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Planul topografic realizat de către S.C. Muncad Solutions S.R.L., ing. Tataru Ionut și vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui cu Procesul Verbal de Recepție nr. 203/2025;
- Avizele emise de către furnizorii locali de utilități;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnica indicativ GM 010-2000, elaborat de către URBANPROIECT București și avizat de

către MLPAT cu ordinul 176/N/2000 și Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent terenul studiat se află în intravilanul municipiului Vaslui. Este o zonă care în ultimele decade a găzduit activități productive în domeniul industriei prelucrării laptelui și a produselor lactate.

Zona în care este amplasată parcela prezintă un potențial de dezvoltare, prin conversii funcționale. Avantajele zonei sunt constituite de distanța mică față de zona centrală a municipiului și prezența utilităților.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității și relaționarea zonei cu localitatea:

Terenul studiat se află în partea sud estică a intravilanului municipiului Vaslui. Imobilul studiat este alcătuit dintr-o parcelă cu suprafața de 8 263,00 mp și este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 458/02.03.2022 autentificat de către Societatea Profesională Notarială "Asociați Irimia", notar public Irimia Traian-Claudy, respectiv a Contractului de Vânzare autentificat cu numărul 1649/23.12.2011 de către Biroul Notarilor Publici Asociați Vieru Cornelia și Chiriță Simona-Elena, notar public Vieru Cornelia.

În zona limitrofă nu există instituții.

Prevederi ale Certificatului de Urbanism:

- Categoria de folosință: teren curți construcții;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: UTR 20, ID2 – unități industriale mari și medii, unități de depozitare comercială pe platforme distincte.

Poziția terenului față de vecinătăți:

- **Nord est:** domeniul public - strada Stefan cel Mare, drum de folosință locală, de categoria a III-a, cu 2 benzi pe sens și trotuare pe fiecare parte;
- **Sud est:** domeniu public DN2F (Strada Decebal), drum de folosință națională, cu 2 benzi pe sens;
- **Sud vest:** teren proprietate S.C. ILVAS S.A.;
- **Nord vest:** domeniu public – strada Avram Iancu, domeniu privat – imobile de locuințe colective respectiv stație de pompare AquaVas.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Informațiile prezentate în acest capitol au fost preluate din studiul geotehnic elaborat de către RC Geoproiect S.R.L., dr. ing. Razvan Chirila, ing. Ștefan Rotariu, ing. Adrian Tonco, ing. Mihai Adrian Simionese.

2.3.1. Așezare geografică

Zona se află în partea central – estică a unității Podișul Moldovei, subunitatea de relief Câmpia Moldovei.

2.3.2. Relieful

Zona amplasamentului se încadrează în subunitatea de relief Câmpia Moldovei, subunitate a Podișului Moldovenesc. Privit în întregul său, Podișul Moldovei se prezintă ca un ansamblu de platouri, dealuri și coline ale căror suprafață coboară spre S-SE.

2.3.3. Clima

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii și temperaturi cu 1-20 mai scăzute în comparație cu alte regiuni.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 9-10°C. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. -20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +39°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 18-19°C), iar cea mai rece, ianuarie (-3,5 ÷ -20°C).

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600-700) în lunile de vară (iunie - iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuarie - februarie - martie).

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice și Hidrologice ale zonei

Din punct de vedere geomorfologic, zona amplasamentului se încadrează în subunitatea de relief Câmpia Moldovei, subunitate a Podișului Moldovenesc. Privit în întregul său, Podișul Moldovei se prezintă ca un ansamblu de platouri, dealuri și coline ale căror suprafață coboară spre S-SE.

Podișul Moldovei, relief de dealuri și coline, s-a format pe fondul litologic al depozitelor sarmațiene (constituite predominant din argile și nisipuri cu unele intercalații de calcare și gresii) și al aranjamentului structural cvasiorizontal (ușoară înclinare NV-SE).

2.3.5. Condiții geotehnice

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute $q_{ref} = 0.70$ kPa, conform Indicativ CR 1-1 -4/ 2012.

Încărcarea din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2.50$ kN/m², conform Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Normativul P100-1/2013 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale" indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_c (a_g -coeficient seismic; T_c -perioadă de colț [s]): $a_g = 0.30g$, $T_c = 0.70$ s.

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 80,0 - 90,0cm.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -5.20m și -6.00m și s-a stabilizat la adâncimea de -2.70m față de cota forajului.

Nu au fost identificate forme distructive ce ar putea conduce la dezvoltarea unor alunecări de teren care să afecteze implementarea proiectului.

Stabilitatea zonei în care este localizat amplasamentul studiat îi conferă acestuia stabilitatea locală și generală. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate.

În etapele următoare se vor realiza investigații de teren aprofundate, pentru determinarea și optimizarea soluțiilor de fundare propuse. Se va întocmi studiu geotehnic și de stabilitate conform NP074-2022.

Din analiza factorilor de risc coroborat cu investigațiile geotehnice realizate în zonă s-a încadrat preliminar lucrarea în categoria geotehnică 2 cu Risc geotehnic moderat.

2.4. CIRCULAȚIA

Căi de comunicație rutiere:

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din:

- strada Avram Iancu cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a IV-a (stradă cu o bandă de 3,50m pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte)
- DN2F (str. Decebal) cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a II-a (drum național cu două benzi de 3,55m pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte)

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul este compus dintr-o singură parcelă identificată cu NC87981. Terenul este împrejmuit.

Pe amplasament există un număr de 5 clădiri, după cum urmează:

Nr.	Destinație	Arie construită (mp)
NUMĂR PROIECT	44	
FAZA	P.U.Z.	
DENUMIRE	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI LOCUIRE	

C1	Fabrică de brânzeturi	1191
C2	Construcții industriale și edilitare (Magazin desfacere)	54
C3	Construcții de locuințe (Punct termic)	337
C4	Construcții industriale și edilitare (Turn de apă)	394
C5	Construcții anexe (Cabină poartă)	44
Total		2020 mp

Categoria de folosință: curți – construcții.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituită din terenul în suprafață de 8 263 mp cu destinația propusă prin prezentul P.U.Z. de zonă cu funcțiune mixtă – locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri. Funcțiunile existente ale zonei studiate sunt reprezentate de zone de locuințe colective, servicii și producție.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate și cu caracterul zonei adiacente. Între funcțiunile din zonă nu sunt semnalate relații conflictuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Densitatea în zonă este medie spre ridicată. Zona imediat învecinată este ocupată de fond construit realizat în decursul ultimilor 15 - 20 ani. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mediu spre ridicat.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine: Zona studiată beneficiază de serviciile furnizate la nivel local la distanțe medii.

Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la: electricitate, apă potabilă și canalizare, gaze naturale, telecomunicații.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane: în zonă nu se află obiective de utilitate publică.

Asigurarea cu spații verzi

În zona învecinată amplasamentului nu există spații verzi amenajate ca grădini. Există doar zone libere plantate între construcții. Pe amplasamentul studiat nu există plantații sau culturi agricole.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform studiului geotehnic amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate. Nu au fost identificate pe amplasament accidente subterane (beciuri, hrube etc.). Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Principalele disfuncționalități ale zonei:

- topografia terenului necesită realizarea lucrărilor de sistematizare verticală;
- traficul existent la orele de vârf poate genera disconfort;
- împrejmuiuri cu aspect degradant, executate la întâmplare, neunitar pe fronturile învecinate;

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este complet echipată edilitar, amplasamentul este bransat la utilitățile existente în zonă. Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din care a rezultat atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente.

2.6.1. Alimentare cu apă

Pe latura nord estică a amplasamentului, adiacent limitei de proprietate există rețele de distribuție a apei, conform Avizului de Amplasament nr. 424/12682/02.12.2025 emis de către Aquavas S.A. Vaslui.

2.6.2 Canalizare

Pe latura sud estică a amplasamentului există rețea de canalizare municipală conform Avizului de Amplasament nr. 424/12682/02.12.2025 emis de către Aquavas S.A. Vaslui.

2.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Avram Iancu, adiacentă limitei sud estice a amplasamentului, există rețea de distribuție a gazelor naturale conform Avizului de Amplasament nr. 327/02.12.2025 emis de către Gaz Est S.A.

2.6.4 Alimentarea cu căldură

Pe amplasament nu există rețea de termoficare.

2.6.5 Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament nu există rețea de distribuție a energiei electrice conform Avizului de Amplasament nr. 1006091710 / din 02.12.2025 emis de către DelgazGrid S.A.. Adiacent există rețele electrice subterane (LES) de 0,40kV, respectiv 20kV.

2.6.6 Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

2.6.7 Salubritate/platforma de gunoi

Se va realiza la nivelul demisolului fiecărei clădiri, o zonă specială pentru depozitarea temporară a pubelelor, prevăzută cu branșament de apă și canalizare. Se va încheia contract cu prestatorul de servicii existent în zonă pentru preluarea deșeurilor. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat 2018. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Parcela studiată cât și cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință: terenuri construite sau curți – construcții. Construcțiile existente în apropiere pe latura nord vestică sau vis a vis pe latura nord estică au destinația de locuințe colective.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform studiului geotehnic amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurate. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate. Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

În etapele următoare se vor realiza investigații de teren aprofundate, pentru determinarea și optimizarea soluțiilor de fundare propuse. Se va întocmi studiu geotehnic și de stabilitate conform NP074-2022.

Terenul se încadrează în categoria geotehnică 2 – risc geotehnic moderat.

În urma analizei amplasamentului, nu au fost identificate, la nivelul prezentei documentații, riscuri naturale sau antropice majore de natură să împiedice reglementarea urbanistică a terenului studiat.

Terenul este situat în intravilan, într-o zonă urbană construită, cu caracter antropizat, fără evidențierea unor fenomene active de instabilitate, alunecări de teren, eroziuni majore, inundații sau alte manifestări care să încadreze amplasamentul în categoria terenurilor afectate de calamități naturale. De asemenea, nu au fost identificate în vecinătatea imediată surse semnificative de risc tehnologic sau antropic care să impună restricții urbanistice speciale generate de incendii, poluări accidentale ori alte evenimente cu impact major.

Totodată, intervențiile viitoare vor respecta toate normele privind siguranța construcțiilor, securitatea la incendiu, protecția mediului și echiparea edilitară.

În concluzie, pentru terenul analizat, nu au fost identificate elemente care să identifice existența unor riscuri naturale sau antropice semnificative care să afecteze în mod direct implementarea reglementărilor propuse prin prezentul PUZ.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Traseele și punctele de intersecție ale căilor de comunicații nu prezintă riscuri pentru circulația din zonă.

Este necesară dimensionarea adecvata a utilităților pentru a face față necesarului funcționării obiectivelor propuse, în fazele ulterioare de proiectare. Este necesara amenajarea unor alei de circulație în interiorul parcelei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, conform Listei Monumentelor Istorice – anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr 2828/2015 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 113bis din 15.02.2016, pentru modificarea Anexei nr.1 la Ordinul MCC nr 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

Calitatea atmosferei

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului. Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar accidental, reprezentate prin următoarele activități umane și anume circulația și transporturile rutiere pe străzile adiacente amplasamentului, care generează pulberi, gaze de eșapament, zgomot și trepidații.

Calitatea apelor

Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -5.20m și -6.00m și s-a stabilizat la adâncimea de -2.70m față de cota forajului.

Calitatea solurilor

Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere, deversarea necontrolată a apelor reziduale, existența closetelor uscate și a foselor neconforme cu normele sanitare.

Trebuie menționat faptul că nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele fiind utilizate ca îngrășământ natural. În schimb, dejecțiile animale și substanțele chimice pot genera local poluarea solurilor. În toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupă nerațional și nejustificat terenurile. Consecințele poluării și degradării solurilor se reflectă în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anulării calităților biologice și de fertilitate.

Alte consecințe se referă la ocuparea nerațională a unor terenuri, scoaterea lor din circuitul productiv și schimbarea modului de folosință.

Concluzii: Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată peste limita maximă admisibilă, iar microclimatul este potrivit pentru realizarea investiției. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

S-a obținut Raportul de informare și consultare al publicului nr. 3666 din 20.01.2026 emis de către Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Serviciul de Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în Construcții din cadrul Primăriei Municipiului Vaslui.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin documentațiile de urbanism elaborate anterior au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație. Vecinătățile au funcțiuni compatibile.

Se urmărește dezvoltarea cadrului construit prin crearea unei zone mixte cu servicii și locuire prin valorificarea potențialului lotului existent, a circulației prin realizarea unor căi de acces optime la imobil, îmbunătățirea calității zonei prin valorificarea cadrului natural favorabil.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corectă a terenului;
- amplasamentul care face obiectul P.U.Z. va trebui structurat funcțional și configurativ – spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară.
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor minime prevăzute în Codul Civil;
- rezolvarea corectă a sistematizării terenului pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirilor propuse;
- respectarea condițiilor impuse de avizatori și respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare.

Pentru stabilirea impactului asupra traficului pe care investiția îl va avea se va realiza un studiu de trafic/circulație, întocmit de către un specialist.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Vaslui aprobat cu HCL nr. 106/2007 și prelungit cu HCL 56/2016, destinația stabilită pentru parcela studiată este: UTR 20, ID2 – unități industriale mari și medii, unități de depozitare comercială pe platforme distincte.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația a fost întocmită pentru a susține și fundamenta necesitatea valorificării cadrului natural al zonei.

Este necesară integrarea noii construcții în peisajul existent, prin volumetrie și plastică arhitecturală. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 25% din suprafața parcelei. Se va lua în considerare amenajarea plantațiilor de aliniament, adiacente arterelor de circulație.

Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (în regim public) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto la amplasament se realizează din:

- strada Avram Iancu cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a IV-a (stradă cu o bandă de 3,50m pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte)
- DN2F (str. Decebal) cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a II-a (drum național cu două benzi de 3,55m pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte)
- se propune realizarea unui acces din strada Stefan cel Mare cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a III-a (stradă cu două benzi pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte).

Pentru circulația din incintă se propune realizarea unor alei semi carosabile cu sens unic, cu lățimea de 3,50m lățime și trotuare de 1,50m pe o latură, după caz. Aleea de acces propusă din strada Stefan cel Mare va avea sens unic și lățimea de 7,00m. Se va institui limită redusă de viteză, maxim 10km/h pentru toată incinta. Stratificația aleilor semi carosabile va fi adecvată pentru trafic greu.

Se vor amenaja locuri pentru calarea autospecialelor dimensionate corespunzător.

Accesul la amplasament se va realiza din strada Stefan cel Mare, conform Planșei de propunere de mobilare atașată documentației, respectiv din strada Avram Iancu. În prezent mai exista un acces din DN2F care va putea fi folosit suplimentar pentru accesul autospecialelor de intervenție.

Parcaje

Parcajele se vor realiza la nivelul solului sau a demisolului, dimensionate după tipologia clădirii propuse. Accesul auto se va realiza prin rampe cu panta maximă de 18%, racordate la aleile carosabile de incintă cu raze circulare de racordare de 6,00m. Numărul de locuri de parcare se va stabili în etapele ulterioare de proiectare, în funcție de planimetrile finale ale clădirilor și vor respecta HCL 18/25.02.2021, respectiv HCL 43/25.03.2021.

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de alimentație publică (restaurant, bar, cofetărie, si alte asemenea spații care oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor):
 - o se va asigura minim 1 loc de parcare/4 locuri la masa, respectiv 1 loc de parcare la 8mp suprafață utilă a sălii de consumație.
 - o Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25mp.
- Pentru clădiri cu funcțiune turistică:
 - o Hotel – se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se va asigura câte 1 loc de parcare la 20 de locuri de cazare
 - o În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cu mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul locurilor de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare.
- Pentru construcții colective cu acces și lot în comun se va asigura câte 1 loc de parcare la 2 apartamente.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru angajați și clienți și va fi delimitată o zonă de aprovizionare în afara domeniului public, astfel încât să nu fie afectată circulația auto și pietonală din drumurile publice adiacente amplasamentului.

Se va realiza un proiect de specialitate la fazele ulterioare de proiectare, după stabilirea soluției finale de arhitectură. Între locurile de parcare și clădirile propuse se va păstra o distanță de 6.00m conform P118-1/2025.

Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public. Nu sunt necesare alte lucrări de organizare a circulației și nu se preconizează înființarea unui traseu de transport în comun.

Lucrări de sistematizare verticală

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor prin prevederea unor pante de minim 2% la nivelul terenului amenajat. Propunerile de sistematizare verticală a terenului vor asigura circulația pietonilor în incintă, a vehiculelor și a persoanelor cu dizabilități, precum și scurgerea apelor meteorice. Se va avea în vedere realizarea unei izolări hidrofuge a construcției și platformelor pentru a se evita efectele negative ale apelor de suprafață.

Apele pluviale convențional curate, de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi și burlane, urmând a fi evacuate către spațiile verzi sau colectate în bazine de retenție.

Aleile pietonale vor avea lățimea minimă de 1,20 m, iar spațiile verzi vor fi amenajate la finalul realizării investiției.

Capacități de transport admise

Se vor respecta categoriile de drumuri existente. Aleile de circulație de incintă se vor dimensiona/proiecta/executa astfel încât să permită accesul și manevrele de întoarcere ale mijloacelor de intervenție. Se vor impune limite de viteză conform normelor în vigoare – maxim 10km/h conform solicitărilor Comisiei de Circulație și a Poliției Rutiere. Stratificația aleilor semi carosabile va fi adecvată pentru trafic greu.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin P.U.Z. + R.L.U. se propune instituirea unei singure unități teritoriale de referință și anume:

UTR M1 – ZF.01 – zonă cu funcțiune mixtă – locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri

- Funcțiuni admise:
 - construcții hoteliere, săli de evenimente, alimentație publică și funcțiuni complementare;
 - construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare;
 - spații comerciale și pentru servicii, birouri;
 - spații pentru recreere și loisir;
 - locuri de joacă pentru copii;
 - accese pietonale, carosabile, parcaje, circulații pietonale și auto;
 - construcții tehnico-edilitare, de deservire.
- Definirea noilor indicatori urbanistici:
 - POT = 50%, CUT = 2.50mp ADC/mp teren,
 - Regim de înălțime:
 - Hotel - D+P+10E
 - Sală de evenimente - D+P+2E – **înălțime maxima pentru acest corp - 15m**
 - Bloc de locuințe colective: D+P+6E
 - Înălțimea maximă admisă la atic/cornișă = 42.00m - măsurată de la cota 0.00 până la atic, respectiv maxim 43.50m (măsurată de la CTN până la atic).

- Delimitarea edificabilului față de limitele proprietății:

Regim de aliniere:

- minim **5.20m** până la limita de proprietate de pe latura nord estică (min. 19.80m până în axul străzii) către strada Ștefan cel Mare – se va prelua aliniamentul existent în prezent pe amplasament, respectiv 4,00m pe colțul către sensul giratoriu.
- minim **5.00m** pe latura sud estică (min. 17.38m până la scuarul verde existent) – către DN2F.
- minim **5.00m** pe latura nord vestică (min. 11.53m până în axul străzii) – către strada Avram Iancu.

Retragere aliniament posterior: 3.00m spre limita de sud estică (NC71339, proprietate privată ILVAS S.A.).

Retragere aliniamente laterale:

- minim **3.00m** spre limita de proprietate nord vestică identificată cu NC71011 – locuință colectivă, respectiv NC80048 (proprietate privată Aquavas S.A.);
- minim **2.00m** spre limita de proprietate nord vestică, proprietate identificată cu NC80048 – proprietate privată Aquavas S.A., respectiv proprietate privată identificată cu NC73936 – proprietate Aquavas S.A.;
- minim **3.00m** spre limita de proprietate nord estică, către locuința colectivă existentă, respectiv către NC72507 - proprietate privată ILVAS S.A.;
- minim **5.00m** spre limita de proprietate sud vestică (vecin NC71339)

Construcțiile propuse se vor amplasa strict în interiorul zonei edificabile, definită de retragerile și limitele prezentate la aliniatul anterior și prezentate în planșa U2 - Reglementări urbanistice.

Pentru UTR-ul studiat se propune configurarea circulației și a accesului auto, respectiv a circulației pietonale corespunzătoare. Accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Ștefan cel Mare, respectiv strada Avram Iancu. Amplasamentul va beneficia de acces pietonal și auto și din DN2F(strada Decebal).

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00m, din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă dublată de gard viu. În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirilor și a gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00m care vor masca garaje, anexe. Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal pentru realizarea împrejuririlor către domeniul public. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Parcela se poate lăsa și neîmprejmuită, în funcție de preferințele beneficiarului.

BILANT TERITORIAL

UTRM1 – ZF.01

NC87981				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	8263.00	100.00	8263.00	100.00
SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ CONSTRUITĂ*	-	15 - 75 %	4131.50	50.00
SUPRAFATA MAXIMĂ CONSTRUITĂ DESFASURATĂ*	-	0,4 - 0.15	20657.50	2.50
SUPRAFATA MINIMĂ SPAȚII VERZI	-	20.00	2065.75	25.00
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-		D+P+10E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ	-		42.00	
P.O.T.	15 - 75 %		50.00	
C.U.T.	0,4 - 0.15		2.50	
CIRCULAȚIA TERENURILOR	-		-	
FUNCȚIUNE	UTR 20 - UNITĂȚI INDUSTRIALE MARI ȘI MEDII, UNITĂȚI DE DEPOZITARE COMERCIALĂ PE PLATFORME DISTINCTE		ZONĂ CU FUNCȚIUNE MIXTA - LOCUINTE, HOTEL, COMERT, SERVICII SI BIROURI	
* Pe coloana <i>Existent</i> sunt prezentate suprafețele maxime construite și desfășurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizați în PUG				

Prin amplasarea construcției și amenajărilor pe lot și rezolvarea amenajărilor aferente *nu se generează servituți* pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	8263.00	100.00	8263.00	100.00
ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE MARI ȘI MEDII, UNITĂȚI DE DEPOZITARE COMERCIALĂ PE PLATFORME DISTINCTE	8263.00	100.00	0.00	0.00
ZONĂ CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINȚE, HOTEL, COMERT, SERVICII ȘI BIROURI	0.00	0.00	4131.50	50.00
ZONĂ CIRCULAȚII, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ALEI	0.00	0.00	2065.75	25.00
ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	2065.75	25.00

Pentru unitatea hotelieră, se propune realizarea unui număr maxim de 55 de unități de cazare, respectiv a maxim 30 de unități locative pentru clădirea de locuințe colective propusă.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate. Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizatie de construire.

Imobilului care a generat PUZ i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

Alimentarea cu apă

Pe amplasament există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei în condițiile care vor fi menționate în avizul de specialitate. În momentul elaborării D.T.A.C. se va realiza un proiect de specialitate. S-a obținut avizul AquaVas S.A. nr. 424 /12682 /02.12.2025.

Se va realiza o rețea exterioară de hidranți care să deservească întregul amplasament. Caracteristicile se vor stabili în etapa ulterioară de proiectare.

Distribuția apei potabile

Se va realiza printr-o rețea de conducte PE, pozate îngropat sub cota de îngheț.

Apa caldă menajeră

Se va prepara local.

Canalizarea menajeră

Pe amplasament există rețele de canalizare menajeră ce deservește la nivel municipal. Extinderea acestora se va realiza în baza unor proiecte de specialitate, în condițiile impuse de avizatori.

S-a obținut avizul AquaVas S.A. nr. 424 /12682 /02.12.2025.

Canalizarea pluvială

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul terasă se va realiza prin rigole și burlane, către spațiile verzi sau către bazine de colectare montate îngropat. Apele pluviale de pe platforme și de pe locurile de parcare se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, se vor filtra prin separatoare de hidrocarburi și apoi se vor deversa către bazine de retenție pentru reutilizare.

Conform avizului emis de către AquaVas S.A., pe strada Ștefan cel Mare există rețea de canalizare pluvială. Se va analiza posibilitatea de racordare la această rețea.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza extinderea rețelei existente prin branșamente subterane, în urma obținerii ATR-ului la fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C. și P.Th.). Se va avea în vedere montarea panourilor fotovoltaice ca sistem alternativ de obținere a energiei electrice.

Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații. Există posibilitatea de contractare a unuia dintre operatorii existenți.

Alimentarea cu căldură

Agentul termic și prepararea apei calde menajere se vor asigura printr-o unitate individuală – pompă de căldură sau echivalent, pentru fiecare clădire în parte. Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct. 4.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de distribuție a gazelor naturale. Se vor realiza lucrări de extindere (în subteran) a rețelelor existente pentru a asigura necesarul consumatorilor. S-a obținut avizul favorabil emis de către Gaz Est S.A. cu numărul 327 /02.12.2025.

Gospodărie comunală

Se va amplasa un punct gospodăresc la nivelul demisolului fiecărei clădiri, într-o zonă special amenajată. Pentru pre colectarea selectivă vor fi prevăzute europubele. Punctul gospodăresc va fi prevăzut cu branșament de apă și sifon conectat la sistemul de canalizare din incintă. Se va încheia

contract cu prestatorul de servicii existent în zonă pentru preluarea deșeurilor. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat 2018. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor. S-a obținut avizul favorabil nr. 10694 din 24.11.2025 emis de către S.C. Goscom Vaslui S.A.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare vor respecta STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură", care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

3.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol). Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante.

Conform propunerilor din proiect parcela va fi ocupată de clădiri având următoarele funcțiuni: locuire colectivă, hotel, sală de evenimente, care nu reprezintă o sursă de poluare peste limitele maxime admisibile. Activitățile propuse nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor existente.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru eliminarea posibilității de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață prin realizarea unor pante minime de 2%;
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzătoare și vor fi prevăzute cu rigole pentru evitarea stagnării apei în jurul construcției.

Prin intervențiile antropice pe amplasament nu sunt puse în pericol terenurile învecinate.

Epurarea și prepararea apelor uzate

Principala sursă de poluare a apei o constituie apele uzate rezultate din utilizarea curentă, dar care sunt canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă. Rețelele de incintă vor fi hidroizolate corespunzător astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere. Nu sunt necesare măsuri de preepurare a apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor. Acestea vor fi depozitate selectiv în europubele și vor fi preluate de societatea de salubritate cu care se va încheia un contract în acest sens.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce se desfășoară pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantierele de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Pe amplasament nu există maluri ce necesită consolidări și nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi

După terminarea construcțiilor, zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații verzi prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul, pe amplasament nu există bunuri de patrimoniu ce necesită măsuri speciale de protecție.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Prin regulamentul de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în proporție de 25% din suprafața parcelei. Se admite realizarea spațiilor verzi și pe fațadele/învelitoarea clădirilor propuse.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Prin realizarea construcțiilor pe amplasamentul studiat nu se elimină disfuncționalitățile semnalate anterior în zona limitrofă. Noile obiective vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

3.8 Obiective de utilitate publică

În zona studiată s-au identificat următoarele obiective de utilitate publică:

- Circulațiile publice carosabile;
- Rețelele edilitare.

Tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate publică de interes local: terenurile aferente străzilor;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: terenuri construite sau neconstruite.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în P.U.Z. nu sunt afectate proprietățile riverane (proprietăți private) amplasamentului.

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. + R.L.U. al municipiului Vaslui, terenul studiat este situat în UTR 20, ID2 – unități industriale mari și medii, unități de depozitare comercială pe platforme distincte.

Prin documentația de urbanism se propune UTR M1 – ZF.01 – zonă cu funcțiune mixtă – locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri (corelată cu prevederile din Ordinul 904/2023).

4.2 Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Intervenții asupra rețelelor edilitare – utilitățile se vor realiza în regim centralizat conform specificațiilor impuse de către avizatorii de specialitate.

Intervenții asupra regimului juridic al terenurilor – nu este cazul.

Intervenții de lucrări de construcții – realizare clădiri propuse prin PUZ.

Intervenții de lucrări de amenajare peisagistică – plantarea și amenajarea spațiilor verzi.

4.3 Priorități de intervenție

Se definesc următoarele priorități de intervenție:

- Branșament la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- Extinderea rețelelor de distribuție a apei potabile.
- Realizarea rețelelor de canalizare menajeră și pluvială.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Realizarea investiției este oportună pentru zona în care se află amplasamentul, pentru îmbunătățirea cadrului construit și valorificarea celui natural.

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale pe amplasament;
- rezolvarea unitară a întregii zone plantate;
- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Se vor respecta indicii urbanistici aprobați în Avizul de Oportunitate nr. 06/03.11.2025 emis de către Primăria Municipiului Vaslui.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții. Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare, cu acordul proiectantului inițial.

După aprobarea P.U.Z. + R.L.U., ca prioritate de intervenție o constituie realizarea documentației tehnice aferente obținerii autorizației de construire a investiției.

Prin propunerile înaintate în documentație se contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane și se promovează solicitările proprietarilor terenului, cu condiția respectării prevederilor documentației la fazele următoare de proiectare și în execuție.

Coordonator urbanism/Șef proiect

Arh. BULIGA Rodica

Întocmit

arh. DOBRE Smaranda Maria

CUPRINS VOLUMUL II – RLU - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului. După aprobarea H.C.L. - ului P.U.Z. + R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza documentației este Certificatul de Urbanism nr. 128 din 25.02.2025 emis de către Primăria Municipiului Vaslui și Avizul de Oportunitate nr. 06/03.11.2025.

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar – nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7/1996;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică – nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate nr.5/2000;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației actualizat;
- Regulament General de Urbanism aprobat în H.G. 525 - 27 iun. 1996;
- Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;
- Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- P.U.G. + R.L.U. al Municipiului Vaslui aprobat cu HCL nr. 106/2007 și prelungit cu HCL 56/2016.
- Ridicarea topografică în sistem Stereo 70 realizată de către S.C. Muncad Solutions S.R.L., ing. Tataru Ionuț și vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui cu Procesul Verbal de Recepție nr. 203/2025.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament aferente P.U.Z.-ului se referă exclusiv la parcelele situate în intravilanul municipiului Vaslui ce se constituie ca **P.U.Z. – PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI LOCUIRE** și se aplică

unității teritoriale de referință delimitate cu **linie roșie întreruptă** din planul de Reglementări urbanistice, ce face parte integrantă din prezentul regulament. Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, S.C. ILVAS S.A. conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 458/02.03.2022 autentificat de către Societatea Profesională Notarială "Asociați Irimia", notar public Irimia Traian-Claudy, respectiv a Contractului de Vânzare autentificat cu numărul 1649/23.12.2011 de către Biroul Notarilor Publici Asociați Vieru Cornelia și Chiriță Simona-Elena, notar public Vieru Cornelia. Parcela are suprafață de 8 263,00mp.

În prezent terenurile au folosința actuală de curți construcții. Are următoarele vecinătăți:

- **Nord est:** domeniul public - strada Stefan cel Mare, drum de folosință locală, de categoria a III-a, cu 2 benzi pe sens și trotuare pe fiecare parte;
- **Sud est:** domeniu public DN2F (Strada Decebal), drum de folosință națională, cu 2 benzi pe sens;
- **Sud vest:** teren proprietate S.C. ILVAS S.A.;
- **Nord vest:** domeniu public - strada Avram Iancu, domeniu privat - imobile de locuințe colective respectiv stație de pompare AquaVas.

Funcțiunile propuse sunt de zonă mixtă - locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona studiată.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor pe terenul în studiu este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Alimentarea cu apă și canalizarea sunt propuse a se realiza în sistem centralizat pentru a reduce impactul asupra mediului. Activitățile pe amplasamentul P.U.Z. sunt cea de zonă cu funcțiuni mixte (locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri) și nu au efecte directe asupra solului și apelor subterane. Construcția realizată va fi efectuată în baza proiectelor de specialitate, a studiilor geologice și de specialitate care se impun în aceste situații.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin - gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

Diminuarea efectelor negative asupra peisajului ce se vor produce o dată cu realizarea viitoarelor obiective/construcții se va face prin refacerea elementelor de vegetație (spații verzi ample, plantații de protecție etc.).

Zone construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Se interzice dezmembrarea suprafeței generatoare, în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care, în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximali impuși.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 din R.G.U..

În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. și cu avizele gestionarilor de utilități.

Autorizarea lucrărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform art. 14 din R.G.U..

Amplasarea față de drumurile publice: în zona drumurilor publice sunt permise construcțiile și amenajările aferente de întreținere și exploatare, parcaje, rețele tehnico-edilitare, stații de alimentare cu carburanți, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrări din zonele de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. maximi admiși stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform R.G.U..

Retragerile clădirilor față de limitele parcelei trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de intervenții I.S.U., astfel încât să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, etc.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime de însorire, pentru încăperile de locuit, de minim o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, potrivit Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat 2018. Potrivit aceluiași ordin, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea duratei minime de însorire. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Recomandări generale și observații privind orientarea clădirilor:

- pe latura sudică, soarele și căldura pătrund iarna în profunzime în încăperi;
- pe latura estică, razele de soare puțin înclinate permit terase largi, deseori protejate de vânt, fără a afecta incidența luminii solare;
- pe latura de vest, vara, soarele și posibilele manifestări meteorologice pot fi diminuate optim de foioase, care permit iarna trecerea luminii;
- ferestrele orientate spre est și spre vest primesc la echinocțiu raze orizontale, care, odată cu apropierea solstițiului de vară, se înclină;
- ferestrele de nord primesc puțină lumină vara în preajma solstițiului;
- ferestrele de sud primesc raze puțin înclinate iarna și puternic înclinate vara. Sunt adecvate spațiilor care necesită însorire atât iarna cât și vara;
- ferestrele de sud-est și sud-vest sunt iluminate favorabil vara și iarna prin raze puțin înclinate care pătrund adânc în spațiu;
- ferestrele orientate spre nord-vest și spre nord-est nu primesc însorire iarna, dar sunt bine iluminate primăvara și toamna iar vara lumina soarelui cade orizontal în interior;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord – sud, ambele laturi lungi vor fi însorite;

- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția est – vest, este recomandată poziționarea spre sud a camerei de zi și a dormitorului și spre nord a scări, băii, holului și bucătăriei;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord-vest – sud-est, este recomandată amplasarea spre nord-est a spațiilor pentru dormit și a serviciilor și spre sud-vest a camerei de zi și a camerei de copii;
- pentru clădirile având frontul lung orientat pe direcția nord-est – sud-vest, este recomandată poziționarea spre sud-est a camerei de zi și a camerelor de dormit și spre nord-vest a spațiilor de servicii și a anexelor;
- pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri;
- pentru ateliere de lucru, bucătării etc., se recomandă orientarea spre nord.

3.1. Alinierea construcțiilor

Prin aliniere se înțelege limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuririle etc.).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.G.U..

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unor distanțe/benzi de protecție;
 - facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Pentru parcela studiată retragerile vor fi:

- minim **5.20m** până la limita de proprietate de pe latura nord estică (min. 19.80m până în axul străzii) către strada Ștefan cel Mare – se va prelua aliniamentul existent în prezent pe amplasament, respectiv **4,00m** pe colțul către sensul giratoriu.
- minim **5.00m** pe latura sud estică (min. 17.38m până la scuarul verde existent) – către DN2F.
- minim **5.00m** pe latura nord vestică (min. 11.53m până în axul străzii) – către strada Avram Iancu.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage după cum urmează:

- minim **3.00m** spre limita de proprietate nord vestică identificată cu NC71011 – locuință colectivă, respectiv NC80048 (proprietate privată Aquavas S.A.);

- minim **2.00m** spre limita de proprietate nord vestică, proprietate identificată cu NC80048 - proprietate privată Aquavas S.A., respectiv proprietate privată identificată cu NC73936 - proprietate Aquavas S.A.;
- minim **3.00m** spre limita de proprietate nord estică, către locuința colectivă existentă, respectiv către NC72507 - proprietate privată ILVAS S.A.;
- minim **5.00m** spre limita de proprietate sud vestică (vecin NC71339)

Față de limita posterioară

- **3.00m** spre limita de sud estică (NC71339, proprietate privată ILVAS S.A.).

3.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de intervenție (art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accesul pietonal corespunzător importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.);
- rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform legislației în vigoare;
- organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice.

Amplasamentul are accesul auto și pietonal asigurate din:

- strada Avram Iancu cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a IV-a (stradă cu o bandă de 3,50m pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte)
- DN2F (str. Decebal) cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a II-a (drum național cu două benzi de 3,55m pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte)
- strada Ștefan cel Mare cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a III-a (stradă cu două benzi pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte).

Se vor asigura accese carosabile pentru evacuarea în caz de urgență și pentru accesul autospecialelor. Au fost prevăzute zone special destinate pentru calarea autospecialelor de intervenție (zone figurate pe Propunerea de Mobilare Urbană). Accesul la amplasament se va realiza din strada Ștefan cel Mare sau din strada Avram Iancu. În caz de urgență se poate folosi și accesul din strada DN2F (str. Decebal). Stratificația aleilor semi carosabile va fi adecvată pentru trafic greu.

Se vor respecta indicațiile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilități, indicativ NP051/2012 - Revizuire NP051/2000. Se vor prevedea rampe, pentru circulația persoanelor cu dizabilități ce folosesc mijloace specifice de deplasare, la trotuare și spații publice.

Accesul pietonal vor fi conformate potrivit importanței și destinației construcției. Prin accesul pietonal se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietate, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane. Se va respecta articolul 33

și anexa nr. 5 din R.G.U.. Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public. Se va asigura o distanță minimă de 6m între locurile de parcare și clădiri.

Numărul de locuri de parcare se va calcula conform Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 - Anexa nr. 5, coroborat cu prevederile HCL 18/2021 și HCL 43/2021 emise de către Consiliul Local Vaslui.

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de alimentație publică (restaurant, bar, cofetărie, și alte asemenea spații care oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor):
 - o se va asigura minim 1 loc de parcare/4 locuri la masa, respectiv 1 loc de parcare la 8mp suprafață utilă a sălii de consumație.
 - o Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25mp.
- Pentru clădiri cu funcțiune turistică:
 - o Hotel – se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se va asigura câte 1 loc de parcare la 20 de locuri de cazare
 - o În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cu mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul locurilor de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare.
- Pentru construcții colective cu acces și lot în comun se va asigura câte 1 loc de parcare la 2 apartamente.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru angajați și clienți și va fi delimitată o zonă de aprovizionare în afara domeniului public, astfel încât să nu fie afectată circulația auto și pietonală din drumurile publice adiacente amplasamentului.

Suplimentarea locurilor de parcare se va realiza pe parcela identificată cu NC72507 deținută de beneficiar.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată din rețeaua de apă a localității.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societăților de furnizare. Toate rețelele de incintă se vor executa îngropat. Nu se admit firide sau tablouri electrice decât în zonele laterale, inaccesibile publicului larg și numai în nișe. Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. Se va realiza o rețea de hidranți exteriori, specificațiile se vor stabili în etapa următoare de proiectare.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Proprietatea asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

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

Se menține actuala parcelă, ea fiind determinată prin actele de proprietate, limitată de străzile și loturile adiacente.

Regimul de înălțime al construcțiilor

Se va respecta regimul de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi:

- Hotel - D+P+10E
- Sală de evenimente - D+P+2E – **corp de clădire cu înălțimea maxima de 15m**
- Bloc de locuințe colective: D+P+6E

Înălțimea maximă admisă la atic/cornișă = 42.00m - măsurată de la cota 0.00 până la atic, respectiv maxim 43.50m (măsurată de la CTN până la atic).

Aspectul exterior al construcțiilor

Lucrările se vor autoriza doar dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.).

Se va urmări armonizarea noii construcții cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, etc) și îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Raportul plin – gol va fi cel specific programului. Se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc.) care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Poziția și dimensiunile lor nu vor stâneni traficul auto și pietonal.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

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

Parcaje

Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietate, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane. Se va respecta articolul 33 și anexa nr. 5 din R.G.U. coroborat cu prevederile HCL 18/2021 și 43/2021 emise de către Consiliul Local Vaslui.

Necesarul de parcaje pentru zona propusă va fi calculat în funcție de funcțiunea clădirii și numărul de angajați/vizitatori, care se va realiza și de suprafața de spații pentru servicii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 6 m față de clădiri.

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de alimentație publică (restaurant, bar, cofetărie, și alte asemenea spații care oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor):
 - o se va asigura minim 1 loc de parcare/4 locuri la masa, respectiv 1 loc de parcare la 8mp suprafață utilă a sălii de consumație.
 - o Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25mp.
- Pentru clădiri cu funcțiune turistică:
 - o Hotel – se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se va asigura câte 1 loc de parcare la 20 de locuri de cazare
 - o În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cu mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul locurilor de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare.

- Pentru construcții colective cu acces și lot în comun se va asigura câte 1 loc de parcare la 2 apartamente.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru angajați și clienți și va fi delimitată o zonă de aprovizionare în afara domeniului public, astfel încât să nu fie afectată circulația auto și pietonală din drumurile publice adiacente amplasamentului.

Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100,00 mp, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mic de 25% din suprafața totală a parcelei generatoare a P.U.Z. și amenajarea de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile. Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu. În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe.

Parcelele se pot lăsa și neîmprejmuite, în funcție de preferințele beneficiarului.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCționalĂ

1. Unități teritoriale de referință

Teritoriul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z. are o suprafață de 8 263 mp fiind proprietatea beneficiarului. Reglementările zonei se pot studia și în planșa Reglementări urbanistice – zonificare aferentă Regulamentului Urbanistic Local (R.L.U.).

Terenul se constituie într-o singură zonă funcțională. Prin P.U.Z. + R.L.U. se propun:

- **UTR M1 – ZF.01 - zonă cu funcțiune mixtă – locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri** aplicabilă NC 87981 cu prevederile menționate la capitolele anterioare ale documentației.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCțIONALE

Articolul 1 - Utilizări admise

UTR M1 – ZF.01 - cu funcțiune mixtă – locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri:

- construcții hoteliere, săli de evenimente, alimentație publică și funcțiuni complementare;
- construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare;
- spații comerciale și pentru servicii, birouri;
- spații pentru recreere și loisir;
- locuri de joacă pentru copii;
- accese pietonale, carosabile, parcaje, circulații pietonale și auto;
- construcții tehnico-edilitare, de deservire.

Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții

- se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supra municipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale.

Articolul 3 – Interdicții de utilizare

- activități/servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură și prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate după orele 22.00;
- construcții provizorii de orice natură;
- unități care comercializează și/sau produc materiale de construcții;
- stații de betoane;
- depozite de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere auto, service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- activități agrozootehnice;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- cimitire.

Secțiunea II – Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform P.U.Z. parcela se consideră construibilă fiind întrunite cumulativ condițiile menționate anterior în Cap. II:

- construcțiile vor avea regim izolat. Parcela are suprafața minimă de 500,00 mp, fronturile asigurând deschiderea de minim 12,00 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 4,00 m.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regimul de aliniere frontal a parcelelor va fi:

- minim **5.20m** până la limita de proprietate de pe latura nord estică (min. 19.80m până în axul străzii) către strada Ștefan cel Mare – se va prelua aliniamentul existent în prezent pe amplasament, respectiv **4,00m** pe colțul către sensul giratoriu.
- minim **5.00m** pe latura sud estică (min. 17.38m până la scuarul verde existent) – către DN2F.
- minim **5.00m** pe latura nord vestică (min. 11.53m până în axul străzii) – către strada Avram Iancu.

Clădirile se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z. la delimitarea zonei edificabile și vor avea ieșinduri sau retrageri locale în funcție de studiul volumetric.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei după cum urmează:

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage după cum urmează:

- minim **3.00m** spre limita de proprietate nord vestică identificată cu NC71011 – locuință colectivă, respectiv NC80048 (proprietate privată Aquavas S.A.);
- minim **2.00m** spre limita de proprietate nord vestică, proprietate identificată cu NC80048 – proprietate privată Aquavas S.A., respectiv proprietate privată identificată cu NC73936 – proprietate Aquavas S.A.;

- minim **3.00m** spre limita de proprietate nord estică, către locuința colectivă existentă, respectiv către NC72507 - proprietate privată ILVAS S.A.;
- minim **5.00m** spre limita de proprietate sud vestică (vecin NC71339)

Față de limita posterioară

- **3.00m** spre limita de sud estică (NC71339, proprietate privată ILVAS S.A.).

Articolul 7 – Circulații și accese

Accesul auto, pietonal și a mijloacelor de stingere a incendiilor se realizează prin străzile Ștefan cel Mare, DN2F(str. Decebal) dar și a aleilor de acces propuse în incintă. În prezent mai există un acces din DN2F care va putea fi folosit suplimentar pentru accesul autospecialelor de intervenție.

Articolul 8 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face strict în interiorul parcelei, în afara drumurilor și parcajelor publice. Parcajele se vor realiza la nivelul solului, în zone special amenajate. Acolo unde este posibil locurile de parcare se vor împrejmui cu garduri verzi. Suplimentarea locurilor de parcare se va realiza pe parcela identificată cu NC72507 deținută de beneficiar.

Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă propusă la atic/cornișă = 42.00m - măsurată de la cota 0.00 până la atic, respectiv maxim 43.50m (măsurată de la CTN până la atic).

Regimul de înălțime:

- Hotel - D+P+10E
- Sală de evenimente - D+P+2E – **corp de clădire cu înălțimea maximă de 15m**
- Bloc de locuințe colective: D+P+6E

Articolul 10 – Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor zonei.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu cadrul construit învecinat. Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel de calitate.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor de construcții. Se interzice folosirea tablei argintii sau a azbocimentului pentru realizarea învelitorii.

Se vor utiliza finisaje caracteristice zonei: alb, gri deschis, bej/crem deschis etc. Utilizarea culorilor stridente este strict interzisă.

Se interzic pastişe și imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a acestora, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

În cazul realizării unor spații comerciale la parterul clădirilor se va respecta caracterul zonei și se vor prezenta studii de inserție care să ilustreze variantele propuse.

Articolul 11 – Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare existente pe amplasament sau pe străzile limitrofe.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit bransamente aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va realiza o rețea exterioară de hidranți care să deservească întregul amplasament. Caracteristicile se vor stabili în etapa ulterioară de proiectare.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de

pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către o rețea de canaliza de incintă – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Toate bransamentele noi vor fi realizate îngropat și se va ține cont de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apei freatice.

Articolul 12 – Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația auto și pietonală, se vor amenaja ca spații verzi, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. Pentru fiecare 4 locuri de parcare se va planta câte un arbore. Parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu, acolo unde este posibil. Suprafața minimă de spații va fi de minim 25% din suprafața parcelei generatoare. Spațiile verzi se pot amplasa pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora.

Articolul 13 – Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu.

În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe. Parcela se poate lăsa și neîmprejmuată, în funcție de preferințele beneficiarului.

Secțiunea III – Posibilități Maxime de Ocupare și Utilizare a Terenului

Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

Procentul Maxim de Ocupare a Terenului este de 50%

Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul Maxim de Utilizare a Terenului este:

- 2.50 mp ADC/ mp teren

Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.

Prin legislația specifică modificarea prevederilor P.U.G + R.L.U. este posibilă o singură dată prin promovarea unei documentații de urbanism P.U.Z + R.L.U.

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru delimitarea edificabilului (aliniamentul la stradă, aliniamentele laterale și aliniamentul posterior) se vor respecta cotele indicate și linia roșie punctată din planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

Se înaintează și o propunere de mobilare urbană, care se constituie într-o subunitate a unității teritoriale de referință – UTR M1 - ZF.01 - zonă cu funcțiune mixtă – locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri.

Coordonator urbanism/Șef proiect

Arh. BULIGA Rodica

Întocmit

arh. DOBRE Smaranda Maria