



URBANO arhitect IASI
birou proiectare



Denumirea investitiei:

**INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE
TEREN, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI
PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Jud. Vaslui, Municipiul Vaslui, Str. Ștefan cel Mare nr.272, Nr.Cad. 73749.

Beneficiar: **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL**

Proiect nr. 718/2025

Faza de proiectare unică:

PLAN URBANISTIC ZONAL.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:
J 22/ 350/20013
Tel. / Fax : 0232. 26.66.08

Urbano arhitect S.R.L. IASI
RO 31269085
urbano.arhitect@gmail.com



urbanism

SC URBANO arhitect S.R.L. IASI

Coordonator urbanism

arh. ANA PALAGHIA (membru R.U.R. – Dz0,E)



arh. PAUL PALAGHIA (membru R.U.R. – D1,E)



Arh. IOAN POSTOLACHE



arh. stg. ALEXANDRU ADRIAN DOBREA



retele edilitare

SC GENERAL INSTAL SRL BUCURESTI



ridicare topografica

SC TOPLANDCAD SRL FOCSANI



studiu geotehnic

SC GEOTECH SRL IASI

URBANO arhitect S.R.L.
IASI- Stradela Ipsilanti nr.2, et.3
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 718/2025
Beneficiar: S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL
Obiectiv: INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN,
RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE,
AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE
MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE ȘANTIER
Adresa: Jud. Vaslui, Municipiul Vaslui, Str. Ștefan cel Mare
nr.272, Nr.Cad. 73749.
Faza: PUZ

A. PIESE SCRISE

Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE

Fisa de responsabilitati

Borderou general al P.U.Z. Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 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 – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR

- 4.1. Etapizarea realizării investițiilor
- 4.2. Categorii de costuri suportate de investitori privați si costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- 5.1. Concluzii
- 5.2. Măsuri în continuare

Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. CAP.1. GENERALITATI

- 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CAP.2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR



2.1. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit

ARTICOLUL 3	Terenuri agricole în extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole în intravilan
ARTICOLUL 5	terenuri împădurite
ARTICOLUL 6	resursele subsolului
ARTICOLUL 7	resursele de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate

2.2.2. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 10	Expunerea la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Expunerea la riscuri tehnologice
ARTICOLUL 12	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echipării edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrări de utilitate publica

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17	Orientarea față de punctele cardinale
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de drumurile publice
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 16	Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 16	Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 16	Accese pietonale

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 16	Realizarea de rețele edilitare
ARTICOLUL 16	Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

ARTICOLUL 30	Parcelarea
ARTICOLUL 16	Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 16	Aspectul exterior

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

ARTICOLUL 33	Parcaje
ARTICOLUL 16	Spatii verzi si plantate
ARTICOLUL 16	Imprejurii

2.4. DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36	Autorizarea directa
ARTICOLUL 37	Destinația unui teren sau a unei construcții
ARTICOLUL 38	Organele administrației publice competente
ARTICOLUL 39	Litigiile

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 40	Unități și subunități funcționale
ARTICOLUL 41	Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

CAP. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CAP.5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA SUBUNITATILOR V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5. ANEXE :

- 5.1. Certificat de urbanism nr. 223/ 25.03.2025
- 5.2. Certificat de înregistrare fiscală
- 5.3. Acte de proprietate
- 5.4. Extras carte funciara. Extras de plan cadastral.
- 5.5. Aviz de oportunitate nr. 3/ 19.05.2025
- 5.6. Documentatie topografica vizata OCPI- SC TOPLANDCAD SRL Focșani
- 5.7. Aviz geotehnic preliminar- SC GEOTECH SRL Iași
- 5.8. Studiu de trafic - SC TRAFFIC AUDIT CONSULTING SRL București
- 5.9. Raport de informare si consultare a publicului nr. 146810/ 30.12.2025
- 5.10. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura
 - 5.10.1. Aviz alimentare cu apa și canalizare nr. 147/4613/06.06.25- Aquavas SA Vaslui
 - 5.10.2. Aviz alimentare energie electrică nr. 1005940437/22.05.25- Delgaz grid SA
 - 5.10.3. Aviz alimentare gaze naturale nr. 103/06.05.25- SC Gaz Est SA
 - 5.10.4. Aviz alimentare telefonizare nr. AFO594122/29103/27212-Orange România SA/ SA. / Protelco SA
 - 5.10.5. Aviz salubritate nr. 3772/ 07.05.2025 SC Gascom Vaslui SA
- 5.11. Avize și acorduri
 - 5.11.1. Punct de vedere privind securitatea la incendiu nr. 2573/25/ SU-VS/ 12.08.2025
 - 5.11.2. Punct de vedere privind protecția civilă nr. 2574/25/ SU-VS/ 12.08.2025
 - 5.11.3. Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Vaslui, Biroul Rutier nr. 724315/12.12.2025
 - 5.11.4. Aviz comisia de reglementare a circulației pe drumurile publice nr. 136341/04.12.2025
 - 5.11.5. Notificare nr. 195/ 14.08.2025- Ministerul Sănătății- Direcția de Sănătate Publica Județeană Vaslui
 - 5.11.6. Aviz STS- Serviciul
 - 5.11.7. Decizia etapei de încadrare Agenția Națională pentru Mediu si Aree Protejate Vaslui nr. 22/ 25.08.2025
- 5.12. Dovada înregistrării proiectului la RUR
- 5.13. Aviz Primăria Municipiului Vaslui nr. 01/ 19.01.2026 aprobare PUZ
- 5.14. CD piese scrise si desenate, acte

B. PIESE DESENATE

Denumire

0	Incadrarea in teritoriu	1/ 5000
0	Incadrarea in localitate conform PUG	1/ 5000
1.	Analiza situatiei existente. Zonificare funcțională	1/1000
2.	Propunere reglementari urbanistice	1/1000
2.1.	Mobilare urbana exemplificativă	1/1000
2.2.	Ilustrare urbanistica	
3.	Reglementari echipare edilitara	1/1000
4.	Circulația juridica a terenurilor și obiective de utilitate publica	1/1000



Intocmit,
Arh. Ana Palaghia

URBANO arhitect S.R.L.
IASI- Stradela Ipsiilanti nr.2, et.3
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 718/2025
Beneficiar: S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL
Obiectiv: INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CONSTRUIRE
CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE
TEREN, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE,
AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE
MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE ȘANTIER
Adresa: Jud. Vaslui, Municipiul Vaslui, Str. Ștefan cel Mare
nr.272, Nr.Cad. 73749.
Faza: PUZ



Volumul I- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE



1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrari:

INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasamentul lucrarii: Municipiul Vaslui, Str. Ștefan cel Mare nr.272, Nr.Cad. 73749, jud. Vaslui

Beneficiarul lucrarilor / titularul proiectului:

S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL

Proiectantul general:

S.C. URBANO arhitect S.R.L.Iasi

Subproiectanti, colaboratori:

Proiectant retele edilitare: **SC GENERAL INSTAL SRL BUCURESTI**

Studiu geotehnic: **SC GEOTECH SRL IASI**

Ridicare topografica: **SC TOPLANDCAD SRL FOCSANI**

Data elaborarii: **iulie 2025**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație a fost inițiată prin emiterea Certificatului de Urbanism nr. 223/ 25.03.2025 si a Avizului de oportunitate nr. 3/ 19.05.2025, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/ 2002 valabile la data emiterii si s-a întocmit în vederea elaborarii unor reglementări integrate din punct de vedere urbanistic, respectiv în directia creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de construire unui magazin de tip supermarket cu regim de înălțime parter înalt, prin demolarea imobilelor existente, având funcțiunea de construcții industriale si edilitare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 223/ 25.03.2025 emis de catre Primaria Municipiului Vaslui, în baza documentației de urbanism PUG Vaslui nr. 15029/2003 în vigoare, aprobată prin HCL nr. 106/2007, HCL nr. 56/2016, imobilul studiat se afla situat în UTR17, cu următoarele zone funcționale :

ZONIFICARE EXISTENTA CONFORM PUG VASLUI

UTR	Zonificare functionala	Denumire subunitate functionala
17	IS- INSTITUTII SI SERVICII	ISS- INSTITUTII SOCIALE
	SP- SPATII PLANTATE	SPP- SPATII PLANTATE PUBLICE

Se solicita in acest sens derogare de la prevederile urbanistice ale zonei reglementate

prin Planul Urbanistic General al Municipiului Vaslui care consta in reconversia functionala partială a terenului studiat din zona spații plantate în zona de instituții si servicii, motivat de faptul ca terenul identificat cu număr cadastral 73749, in suprafată de 10230,00 mp, nu face parte din Registrul Local al Spațiilor Verzi Vaslui.



Fig.1_Fig.2_ Extras Registrul Local Spații Verzi

Documentația include propuneri privind funcțiunea zonei, amplasarea construcțiilor pe parcele, indicii de construibilitate, regimul de aliniere, regimul de înălțime, organizarea circulațiilor carosabile si pietonale, organizarea accesurilor, a zonelor verzi, precum si evaluarea necesarului de utilitati.

1.2.1. Solicitări ale temei- program

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

1. Reconversia funcțională parțială a amplasamentului zona spații plantate (SP)/ subzona spații plantate publice (SPP), în zona IS- instituții si servicii/ subzona instituții sociale (ISS).

2. Menținerea si particularizarea reglementarilor PUG Vaslui pentru zona instituții si servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

3. Funcțiune propusă: zona IS- instituții si servicii/ subzona instituții sociale (ISS).

4. Regim de aliniere

Se propune menținerea reglementarilor PUG Vaslui pentru zona instituții si servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

5. Indicatori urbanistici:

Se propune particularizarea indicatorilor, in limitele reglementarilor PUG Vaslui pentru zona instituții si servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS):

POT=40%

CUT=2,4

Se propune particularizarea privind următoarele:

H maxim cladiri=+9,00 m de la CTN, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural.

H maxim obiecte publicitare=+6,00 m

Spații verzi private = 2-5%

Parcaje la sol, in incinta: 1 loc de parcare/40 mp SCD comert suprafată de vânzare

Prescripțiile pentru zona functionala propusă pentru elaborarea documentatiei PUZ vor fi preluate din PUG Vaslui, in corelare cu prevederile HGR nr. 525/ 1996.

5. Acces carosabil unic clienti, aprovizionare si interventie din Str. Ștefan cel Mare/ DN24 (latime 8,00 m), intrare-ieșire înainte, dreapta- stânga, ieșire dreapta- stânga. Se propune modificarea poziției si redimensionarea accesului carosabil si pietonal. Capacitatile de transport admise sunt cele existente in zona de studiu, respectiv capacitati cu tonaj mare (pentru aprovizionare), in baza conventiilor incheiate cu autoritatile publice locale, in intervale orare prestabilite.

6. Lucrări de intervenție pe domeniul public in vederea amenajării accesului carosabil si translării poziției trecerii de pietoni existente.

7. Asigurarea spațiilor verzi private, în incinta, 2%-5% din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ;

8. Parcaje la sol, in incinta: 1 loc de parcare/50 mp SCD comert si raportat la suprafață de vânzare;

9. Înălțime împrejmuire: +2,20 m.

10. Înălțime maxima mijloace publicitare: +6,00 m.

Investiția propusă se va realiza pe un amplasament compus din parcela identificată cu nr. Cad. 73749, respectiv prin demolarea totala a imobilelor existente.

SITUATIA CADASTRALA A TERENULUI REGLEMENTAT					
Nr.	Nr. Cad.	Suprafață		Proprietar	Categorie
		In acte (mp)	Măsurată (mp)		
1	73749	10230,00	10335,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	CC

Suprafața studiată prin intermediul PUZ are valoarea de 28621,00 mp si este este delimitata de următoarele elemente:

LIMITE ZONA STUDIATA PROPUNERE (S=28621,00 mp)

VEST	Strada Ștefan cel Mare (nr. Cad. 70873)- domeniul public UAT Vaslui
NORD	limita cadastrala a parcelei identificate cu nr. Cad. 80194
EST	limita intravilan Municipiul Vaslui, limita cadastrală a parcelei identificate cu nr. cad. 87334
SUD	Proprietate privata necadastrata

Zona ce a generat PUZ are suprafața de 10230,00 mp, cuprinde parcela identificata cu NC73749 si care este proprietate privata aparținând S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.

Vecinătăți existente teren ce a generat PUZ:

IDENTIFICARE IMOBILE INVECINATE (posibil afectate de reglementari)

	Număr cadastra	Adresa	Proprietar	Funcțiune
NORD	80194	Strada Ștefan cel Mare nr. 274	Domeniul public UAT Vaslui	Domeniu public-teren viran
VEST	70873	Strada Ștefan cel Mare	Statul roman/ Consiliul Local al Municipiului Vaslui	Drum

SUD	-	Teren necadastrat	Proprietate privata	Proprietate privata -locuințe individuale
EST	87334	Str. Oltea Doamna nr. FN	Domeniul privat UAT Vaslui	Construcții anexa

Prin PUZ, în limita zonei studiate, va fi reglementată doar suprafața de 10230,00 mp (din acte, măsurată 10335 mp), restul suprafețelor fiind studiate doar ca situație existentă, pentru care se mențin reglementările aprobate prin PUG.

Prevederile PUZ se aplică supra imobilului care a generat Certificatul de urbanism. Documentația PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatului de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

În scopul întocmirii prezentei documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltării municipiului Vaslui:

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.

- a. Plan topografic scara 1/1000 vizat de OCPI prezintă informații utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.Z., astfel:
 - situația actuală din punct de vedere al analizei topografice;
 - situația juridică a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a construcțiilor;
 - tipologia și dispunerea terenurilor în zona, elemente necesare la analiza relației construcției propuse cu vecinătățile și la stabilirea condițiilor de amplasare a construcției;
 - construcții învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime);
 - rețeaua stradală;
 - prezența arborilor;
 - prezența lucrărilor ingineresti (ziduri de sprijin, rigole, etc) și a plantațiilor;
 - identificarea rețelelor edilitare;
 - amenajări exterioare și dotări.
- b. Extrase de carte funciara și ortofotoplan;
- c. Aviz geotehnic- SC GEOTECH SRL IASI;
- d. Certificat de urbanism nr. 223/ 25.03.2025;
- e. Aviz de oportunitate nr. nr. 3/ 19.05.2025;
- f. Datele continute în piese scrise și desenate ale documentației de urbanism PUG Vaslui nr. 15029/2003 în vigoare, aprobată prin HCL nr. 106/2007, HCL nr. 56/2016;
- g. Analizarea amplasamentului la fața locului, fotografii;
- h. Releveele fotografice ale clădirilor învecinate și ale cadrului natural;
- i. Avizele de amplasament emise de către furnizorii locali de utilități, avize conform Certificatului de Urbanism;
- j. Lista monumentelor și siturilor istorice, arheologice;
- k. Studiu pentru reglementări edilitare- elaborator SC GENERAL INSTAL SRL BUCUREȘTI;
- l. Studiu de trafic- faza PUZ/ DTAC- elaborator SC TRAFFIC AUDIT CONSULTING SRL BUCUREȘTI.
- m. Procedura de informare a populației conform Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie

2010, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;.

n. Planul de analiza și acoperire a riscurilor al județului Vaslui.

1.3.2. Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

1.3.3. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu este cazul.

1.3.4. Cadrul legal de elaborare P.U.Z.:

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- P118-1–2025- Normativ privind securitatea la incendiu;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinței, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005,

- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legii nr.138/ 2004 republicata – legea imbunatatirilor funciare;
- Ordinul nr. 227/ 2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare.
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 197 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare.
- Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

Suprafata de teren reglementata prin PUZ= 10230,00 mp (acte) si 10335,00 mp (măsurată)

Suprafață de teren studiată prin PUZ= 28621,00 mp

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Relatia amplasamentului studiat cu celelalte zone functionale ale municipiului este asigurata prin Strada Ștefan cel Mare ce se suprapune pe drumul național DN24, in imediată intersecție semaforizata cu Str. Sublocotenent Ioanese Adrian.

Conform Certificatului de urbanism nr. 223/ 25.03.2025 eliberat de Primăria Municipiului Vaslui, terenul studiat prin PUZ se incadreaza, conform PUG Vaslui la data prezentei, in unitatea teritoriala UTR17, parțial in zona spații plantate (SP), parțial in zona de instituții si servicii (ISS).

Conform PUG Vaslui, vecinătățile imediate sunt reprezentate de următoarele zonificări funcționale:

ZONIFICARE VECINATATI IMEDIATE TEREN REGLEMENTAT

VEST	UTR13 (TER, LB)
SUD	UTR17 (LC)
EST	UTR17(ISS, SPP, EX)
NORD	UTR17(TED)

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

În conformitate cu Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități respectiv în conformitate cu Legea nr.83/ 2004, municipiul Vaslui este localitate urbana de rang II, municipiu reședință de județ.

Municipiul Vaslui este situat în partea central- nordica a județului Vaslui.

Conform PUG Vaslui, zona studiată este constituită din funcțiunii rezidențiale (locuințe individuale și colective, spații comerciale și servicii, spații verzi de protecție aliniament.

Zonele de locuit adiacente amplasamentului ce a generat PUZ este sistematizată, alcătuite în mare parte din locuințe colective în partea estică, respectiv locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1E în partea sudică a amplasamentului.

Situația fondului construit din zona care a generat PUZ este prezentată în Plansa 1- Ridicare topografică cu indicarea zonei de studiu.

Pe amplasament există clădiri ce au fost proprietate a SC Electromontaj SA, companie de construcții- montaj infrastructura pentru distribuția energiei electrice, clădiri propuse spre demolare.

Având în vedere poziția în cadrul municipiului, pe un traseu rutier major (DN24), vecinătatea funcțiunilor rezidențiale, precum și existența elementelor de infrastructura, zona este considerată cu un potențial ridicat de dezvoltare economică și urbană.

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație, funcțiunea de comerț, este complementară cu specificul zonei adiacente și cu activitatea desfășurată în zona.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare deosebit, datorită poziției sale în oraș, datorită accesibilității ridicate.

Magazinul propus va avea un impact pozitiv evident, activitatea propusă a se desfășura în cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de muncă.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul este situat în partea de nord-est a intravilanului municipiului Vaslui, pe partea estică a Str. Ștefan cel Mare nr. 272/ DN24, la limita intravilanului municipiului Vaslui.

Terenul ce face obiectul PUZ-ului are deschidere și acces carosabil și pietonal la Strada Ștefan cel Mare pe latura vestică.

În partea estică a terenului există rețele de utilități, paralel cu Str. Ștefan cel Mare.

Circulația rutieră teritorială este reprezentată în zona studiată de circulația carosabilă principală în zonă care se desfășoară pe direcția est- vest, pe Str. Ștefan cel Mare/ DN24 – Tisita – Iasi – Sculeni, în care traficul de traversare se suprapune peste traficul local.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Relația cu centrul municipiului și zona adiacentă de locuințe aduce perspectivele dezvoltării și remodelării zonei din punct de vedere al comerțului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezintă pericole de alunecări de teren sau resurse naturale ce pot restricționa dezvoltarea urbanistică a zonei.

Terenul studiat prin prezentul studiu prezintă o pantă vizibilă pe direcția E-V, respectiv pantă pe direcția N-S, cota absolută a terenului natural variind între +103,23+97,67 rMN, cu declivități care necesită măsuri suplimentare de realizat în vederea realizării investiției.

Conform datelor topografice specifice amplasamentului studiat, terenul prezintă în partea de Nord o pantă medie de aproximativ 9,23% pe direcția V-E iar în partea de Sud o pantă medie de aproximativ 6,60%.

2.3.1. Relieful

Relieful este format în întregime din ansambluri de culmi și văi largi orientate, în majoritatea cazurilor, de la nord către sud.

2.3.2. Reteaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul municipiului Vaslui aparține bazinului hidrografic al râului Siret, prin afluentul său pe partea stângă, râul Bârlad.

La nivelul teritoriului administrativ al municipiului Vaslui, râul Bârlad are o direcție generală NV — SE, curgând la baza frontului de cueștă de pe partea dreaptă. Este regularizat și îndiguit atât pe teritoriul municipiului cât și în aval. Confluează cu râul Racova în partea de sud-vest a teritoriului administrativ. Râul Bârlad a creat o luncă largă, cu lățimi de până la 2.5 km, fragmentată de numeroase brațe părăsite, cu zone de băltire, pe care s-au manifestat în trecut fenomene de inundabilitate.

Afluent de stânga al Bârladului, râul Vaslui străbate municipiul prin partea de est și se apropie treptat de râul Bârlad, păstrând un curs paralel cu acesta până în amonte de Crasna, unde are loc confluența celor două.

Râul Vaslui izvorăște de sub platoul Repedea — Păun, de la o altitudine de 340 m și se varsă în râul Bârlad la circa 80 m altitudine. În amonte de municipiul Vaslui a fost amenajată acumularea Solești, cu o suprafață de 457 ha, pentru alimentarea cu apă a municipiului Vaslui (populație și industrie), irigații, piscicultură și atenuarea viiturilor.

2.3.3. Clima

Din punct de vedere al sectoarelor de climă, municipiul Vaslui se caracterizează printr-un climat temperat continental cu nuanțe excesive. Iernile sunt geroase, predominând viscoalele, iar verile călduroase și secetoase, cu vânturi uscate și fierbinți. Se înregistrează amplitudini diurne și anuale mari.

Temperatura medie multianuală este de 9.2°C, având valori maxime în luna iulie (20°C) și minime în luna ianuarie (- 3.7°C).

Precipitațiile au o răspândire inegală, înregistrându-se cantități medii multianuale de 500-600 mm (Vaslui –570 mm, Bârlad – 474 mm, Negrești – 534 mm, fiind însă și ani când se depășesc aceste valori).

Cele mai multe precipitații cad în timpul călduros (lunile mai, iunie, iulie – peste 35%) iar cele mai puține în februarie – martie – 15 % .

Specific precipitațiilor lichide este caracterul torențial al acestora, fapt ce provoacă viituri cu efecte importante asupra albiilor cursurilor de apă.

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține amplasamentul impune următoarele încadrări:

- din punct de vedere al încărcării date de zăpadă conform CR1-1-3/2012 rezultă:

$S_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$

- din punctul de vedere al încărcării din vânt conform CR1-1-4/2012: $q_b = 0,70 \text{ kPa}$

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-77, este considerată 80-90 cm de la cota terenului.

Din observațiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea.

2.3.4. Condiții geotehnice

Din punct de vedere seismic, se afla sub incidență cutremurelor moldave, cu epicentrul în zona Vrancea, conform „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri” - P100-1/2013, se pot concluziona următoarele:

- accelerația terenului $a_g = 0,30$;

- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$

Stratificația terenului și în baza observațiilor din teren se fac următoarele precizări:

-0,00... -0,60 m – Pământ vegetal cafeniu – închis;

-0,60...-2,20 m – Umplutură nisipoasă argiloasă și nisipoasă prăfoasă, cafenie, cu pietre și resturi de materiale de construcții, plastic consistentă la plastic curgătoare;

-2,20...-6,00 m – Nisip argilos cu praf nisipos argilos, cafeniu cu zone cenușii, cu plasticitate mare, plastic consistentă;

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL

Anexa nr. 4

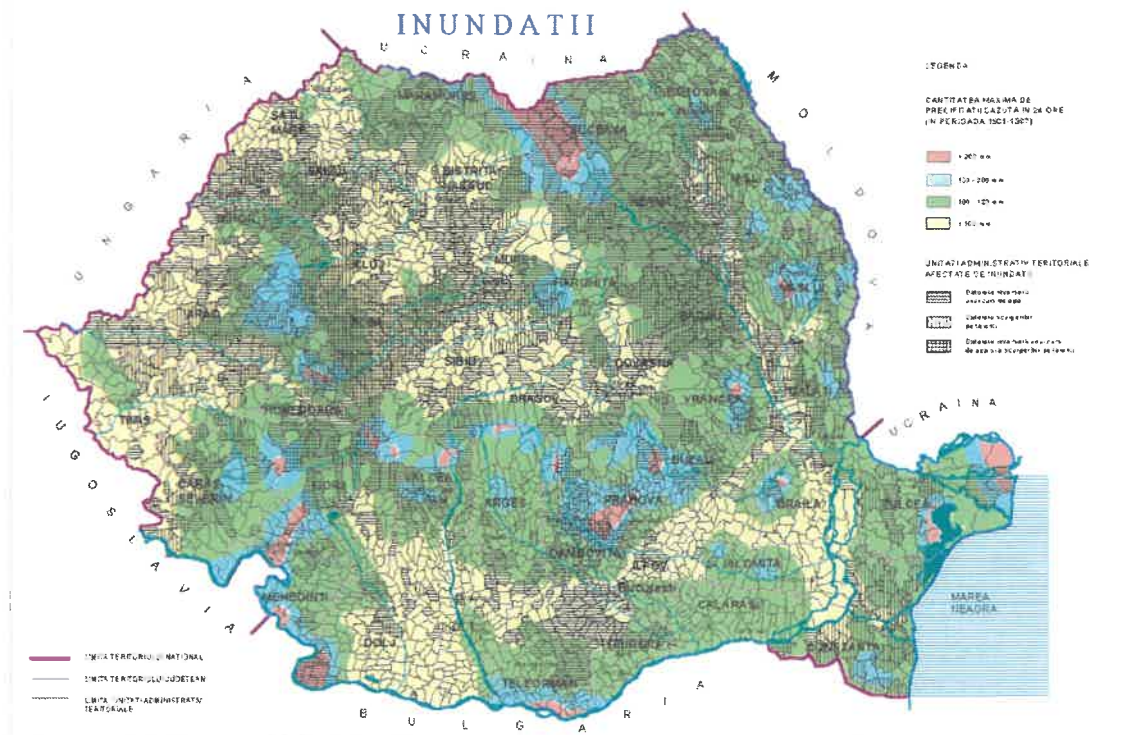


Fig.1- Extras PATN- Secțiunea V- zone de risc natural- INUNDATII

2.3.6. Caracteristici morfologice, geologice și hidrogeologice ale zonei

Din punct de vedere geomorfologic, zona se află pe valea Barladului (Regiunea Podișul Moldovenesc, Subregiunea Podișul Barladului, zona de contact dintre Colinele Tutovei și Podișul Central Moldovenesc). Privit în ansamblu, relieful județului Vaslui se caracterizează printr-o fragmentare medie cu altitudini ce variază între 16 și 18 m în lunca Prutului și 884 m dealul Cetatea (situat la S-V de satul Poieniști), 475 m dealul Fulgului (la N-V de localitatea Lălești), 463 m dealul Cuculia (la N-V de Garceni). Lunca Barladului variază între 53 m la sud de municipiul Barlad și 145 m în nord, la est de localitatea Băcești.

Relieful, caracterizat din punct de vedere geomorfologic este reprezentat de:

1. relieful structural – individualizat în special pe culmile interfluviilor înalte, unde și paralelismul dintre înclinarea straturilor spre sud-est corespunde cu suprafețele plane ale reliefului.

2. relieful sculptural – este dat în principal de ansamblul de culmi ce coboară deosebit în partea de V și S-V a județului în colinele Tutovei, depresiunile sculpturale ale Hușului și Elanului în partea de E și S-E. Formarea reliefului sculptural a fost urmată de faptul că faciesul litologic domină nisipurile, argilele nisipoase și argilele asupra cărora ploile și apele curgătoare acționează intens. Alunecările de strate și prăbușirile de teren ca și văile torențiale sunt mereu active, iar în perioadele ploioase și după iernile cu multă zăpadă iau pe alocuri mari proporții.

3. relieful de acumulare – este reprezentat prin terase, șesuri, conuri de dejecție, glacisuri. Terasile sunt bine dezvoltate pe văile raurilor principale – Barlad și Prut. Șesurile au o lățime foarte mare în comparație cu albia raului sau a paraului care le-a format și care le străbate: 4-8 km lățimea raului Prut, 1,5-4 km raul Barlad, între 1-2 km raul Racova, Vasluiet, Crasna, Elan.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zona se desfășoară pe direcția nord-sud, pe Str. Stefan cel Mare (categoria II - lățime 18,00 m) și pe direcția est-vest, pe Strada Sublocotenent Ioanese Adrian (categoria III - lățime 7,00 m).

Circulația rutieră principală este reprezentată în zona studiată de circulația carosabilă de pe Strada Ștefan cel Mare, ce se suprapune pe drumul național DN24 – Tisita – Iasi – Sculeni, în care traficul de traversare se suprapune peste traficul local.

Strada Ștefan cel Mare este strada de categoria a II-a cu patru benzi de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte de beton asfaltic, semnalizare corespunzătoare cu marcaje orizontale și semnalizare verticală. Pe această stradă există transportul în comun cu autobuze. În dreptul amplasamentului există o stație BUS. În plus, există pe această stradă pista biciclete- lățime 1,00 m- traseu ciclabil- realizat prin marcaj liniar verde despartitor care separă zona de biciclete de cea pentru pietoni.

În prezent, terenul studiat are acces carosabil direct din Str. Ștefan cel Mare (intrare-iesire, lățime= 6,00 m), acest acces este amplasat la o distanță de 20,00 m aproximativ de trecerea de pietoni, în partea sud-vestică a amplasamentului.

- Suprafața acces auto existent Str. Ștefan cel Mare = 32,80 mp.

În prezent, în zona amplasamentului, există marcaj rutier axial discontinuu în zona accesului; marcaj rutier discontinuu de delimitare parte carosabilă, respectiv trecere de pietoni, intrare dreapta, ieșire dreapta.

Conform studiului de trafic efectuat, nivelurile de serviciu al intersecției Strada Ștefan cel Mare - Strada Locotenent Ioanese Adrian, va deveni „D” în anul de perspectivă 2027, fără să considerăm traficul generat de investiția propusă. Valorile de trafic generate de obiectivul propus spre realizare nu vor avea un impact suficient de mare încât să schimbe nivelul de serviciu al intersecției analizate, acesta rămâne „D” după introducerea acestor valori în fluxul general de trafic.

Transportul public

În zona de analiză a fost identificată o stație de transport public local, aflată la sud de amplasamentul analizat, la o distanță de aproximativ 150 m, aproximativ 3 minute de mers pe jos. Proximitatea față de stația de transport public va determina o reducere a călătoriilor efectuate cu mașina personală la obiectivul de investiție.

Transportul cu bicicleta

În zona de analiză există amenajări speciale pentru circulația biciclistilor, fiind amenajate pe ambele sensuri de circulație, traseu pe trotuar, segregate de fluxurile de trafic pietonal prin marcaje.

c. Circulația aeriană

Nu este cazul.

d. Circulația feroviară

Nu este cazul.

e. Circulația navală

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Situația fondului construit din zona care a generat PUZ este prezentată în Plansa1- Analiza situației existente- aceasta se caracterizează prin existența a nouă imobile propuse pentru dezafectare.

Conform PUG Vaslui, pentru zona funcțională zona IS- instituții și servicii/ subzona instituții sociale (ISS):

P.O.T. = maxim 30-40%; C.U.T. = maxim 0,9-2,4 mp ADC/ mp teren

Amplasamentul este alcătuit dintr-o singură parcelă, identificată prin NC73749 (curti-construcții).

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În perimetrul zonei studiate există terenuri private construite și neconstruite, terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice și proprietăți aparținând domeniului public.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona de servicii și comerț nu afectează negativ vecinătățile.

ZONIFICARE VECINATATI IMEDIATE TEREN REGLEMENTAT

VEST	UTR13 (TER, LB)
SUD	UTR17 (LC)
EST	UTR17(ISS, SPP, EX), limita intravilan municipiul Vaslui
NORD	UTR17(TED)

Distanțele clădirilor existente de pe amplasamentul studiat fata de cladirile imediat invecinate cu functiunea de locuire sunt la sud 7,80 m fata de locuința unifamilială necadastrata.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama de :

- Avizul privind sănătatea populației, prin respectarea normelor de igienă în vigoare, conform OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Avizul Poliției Rutiere;
- Avizul Agenției Naționale de Protecție a Mediului;
- Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență;
- Raportul de informare a populației aferent prezentei documentații.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 8,83 %, coeficientul de utilizare fiind de 0,88 ADC/mp Teren.

INDICATORI FIZICI EXISTENTI TEREN CE A GENERAT PUZ	
Suprafață teren cadastrat	10230,00
Arie construită la sol totală	903,00
Arie desfășurată	903,00
Regim de înălțime	Parter
H max	+6,50 m
POT	8,83 %
CUT	0,88 ADC/mp teren

- Clasa de importanță a construcțiilor este clasa IV (redusă).
- Categoria de importanță este "construcții de importanță redusă" , categoria "C"
- Nivel de performanță la incendiu II

SITUATIA CADASTRALA A TERENULUI REGLEMENTAT					
Nr.	Nr. Cad.	Suprafață		Proprietar	Categorie
		În acte (mp)	Măsurată (mp)		
1	73749	10230,00	10335,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	CC

Se propun spre demolare următoarele clădiri, prezenta documentație nu face obiectul proiectului de demolare:

SITUATIA CADASTRALA IMOBILE PROPUSE SPRE DEMOLARE				
Nr	Nr. Cad.	Suprafață (mp) acte	Proprietar	Categorie
	73749	10230,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Cc
1	73749-C1	426,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Birouri+dormitoare+magazie
2	73749-C2	31,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Depozit carburanți
3	73749- C3	75,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Magazie
4	73749- C4	181,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Magazie
5	73749- C5	62,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Magazie
6	73749- C6	66,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Depozit vopsele
7	73749- C7	18,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Coteț
8	73749- C8	23,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Grup sanitar
9	73749- C9	21,00	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	Centrala termica
	TOTAL	903,00		

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent, terenul care a generat PUZ este construit, zona studiată adiacentă terenului reglementat având caracter mixt : instituții, locuințe individuale si colective.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona studiată în prezenta documentație nu este echipata cu dotări comerciale.

Având în vedere vecinătatea funcțiunilor rezidențiale, precum si existența elementelor de infrastructura, beneficiarul dorește construirea unui imobil cu funcțiunea de magazin cu produse alimentare si nealimentare.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Pe amplasamentul ce a generat PUZ nu exista specii protejate conform Legii nr. 348/ 10.07.2003 privind legea pomiculturii.

Zona studiată se caracterizează prin prezența perdelelor de vegetație înaltă aferente cailor de circulație majora.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a, zone de risc natural, teritoriul studiat nu se încadrează în zone de risc.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

DISFUNCTIONALITATI		
Nr.	Criterii de evaluare	Nivel de disfuncționalitate
1	Zonificare funcțională	- Teren intravilan, cu funcțiune ce nu este compatibilă cu solicitarea investitorului în zona studiată. Se propune modificarea funcțiunii urbanistice.
2.	Fond construit	În imediata vecinătate a terenului reglementat există un front construit existent alcătuit din locuințe individuale pe partea sudică, respectiv în partea nordică zona de deservire tehnico-edilitară (stație pompare spital). Se vor respecta zonele de protecție aferente.
3.	Circulații	- Necesitatea rezolvării accesului carosabil/ pietonal amenajat prin translarea poziției trecerii de pietoni în partea sudică, astfel încât trama statală va suferi schimbări în urma realizării obiectivului de investiție. Geometria intersecției principale din zona de analiză va deveni intersecție semaforizată în cruce, de la intersecție semaforizată în T, în urma realizării accesului rutier al obiectivului propus.
4.	Spații plantate, perdele de protecție	Pe ambele sensuri ale Străzii Ștefan cel Mare, la limita dinspre partea carosabilă și trotuare, există fasii plantate ce figurează ca spații verzi în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Vaslui. Prin modificarea poziției accesului carosabil și pietonal și translarea poziției trecerii de pietoni, sunt necesare lucrări pe domeniul public.

2.6. Echiparea edilitară (planșa 3)

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Fiind o zonă în care se desfășoară activități în mod curent, pe domeniul public există rețelele tehnico edilitare necesare unei bune funcționări a acestora (rețele de alimentare cu apă, de canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze). Astfel, noua investiție se va racorda la rețelele existente în zonă, iar echipamentele edilitare se vor dimensiona în conformitate cu specificul viitoarei activități.

Cladirile existente sunt racordate la rețele edilitare.

a. Alimentarea cu apă, canalizarea menajera și canalizarea pluvială

Conform Aviz de amplasament nr. 147/ 06.06.2025 eliberat de AQUAVAS SA Vaslui, adiacent amplasamentului studiat, pe strada Ștefan cel Mare, există în exploatare rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajera, respectiv conductă canalizare pluvială existentă.

Pe Planșa 3- Reglementări edilitare sunt prezentate traseele rețelor existente.

b. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz GAZ EST nr. 103/ 06.05.2025, în zona afectată de lucrările de eliberare a amplasamentului, pe strada Ștefan cel Mare, sunt amplasate obiective ale sistemului de distribuție gaze naturale, conductă gaze naturale presiune redusă existentă din Dn63mm, montată subteran și OLDn2" montată suprateran.

c. Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz Delgaz Grid nr. 1005940437/ 22.05.2025, în funcție de puterea pentru

care se dorește alimentarea cu energie electrică, în apropierea amplasamentului sunt următoarele:

- rețele electrice de joasă tensiune 51,45 m;
- Rețele electrice de medie tensiune 39,17 m;
- Rețele electrice de înaltă tensiune - nu este cazul.

Nu sunt necesare eventuale lucrări de extindere a rețelei electrice de JT/ MT/ IT.

Nu sunt necesare eventuale lucrări de întărire a rețelei electrice, în amonte de punctul de racordare.

În zona există linie Electrică Subterană de Medie tensiune (LES MT) 20KV PTCZ118 VASLUI.

d. Telefonie

Conform Aviz pozitiv condiționat cu asistență tehnică obligatorie și relocare obligatorie Orange România SA/ SC Protelco SA Câmpina nr. 29103/ 22.07.2025, investiția nu trebuie să afecteze infrastructura de fibră optică existentă pe Strada Ștefan cel Mare.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

Amplasarea față de siturile Natura2000

Terenul nu se află în arii naturale protejate și nici în vecinătatea acestora, nu se află în zone cu statut de protecție. Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este ROSCI0158- Pădurea Balteni Harboanca, situat la aproximativ 1 km sud-est față de zona PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acesteia.

Cel mai apropiat perimetru arie protejată de interes național este RONPA 0791- Locul fosilifer Nisiparia Hulubut, situat la aproximativ 1 km sud-est față de zona PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acesteia.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea potențialului urbanistic al terenului, prin construirea unui imobil cu destinația de magazin comercializare produse alimentare și nealimentare, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante.

Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele învecinate (minim 15,00 m), în acord cu reglementările Ordinului M.S. nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației.

Se propun următoarele măsuri de protecție a mediului:

- Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minim 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform reglementărilor Ordinului M.S. nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației.

- accesul de aprovizionare, care coincide cu accesul clienților și accesul de intervenție, se va realiza din Strada Ștefan cel Mare pe latura vestică, iar platforma pentru colectarea deșeurilor municipale se va amplasa în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5,00 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/ imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

- se vor lua măsuri de limitare a nivelului de zgomot indus de instalațiile de climatizare.

- împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- Se va asigura o bună fonoizolare a clădirii, prin elementele de construcție (pereți și tâmplărie termopan cu grad ridicat de izolare), atât în ce privește spațiile cu diferite funcțiuni din cadrul obiectivului cât și izolarea față de exterior. Se vor evita activitățile potențial generatoare de zgomot (descărcarea mărfii) care să interfereze cu odihna locuitorilor din zona învecinată.

Pentru evitarea propagării zgomotului indus de activitățile comerciale, se propun perdele de protecție în zona de protecție a drumurilor, aliniamentelor stradale, amenajarea spațiilor verzi private, în incinta, prin înierbare sau amenajare de grădini de fațadă.

- În timpul funcționării obiectivului, se va limita nivelul de zgomot emis de efectuarea activităților de transport și manipulare marfă. Se vor evita acutele sonore și zgomotele inutile în cadrul manevrelor de manipulare a mărfurilor.

- În timpul șantierului temporar este posibil ca poluarea și senzația de disconfort a populației să fie provocată de emisiile de zgomote, vibrații, praf și gaze de eșapament rezultate din activitățile de implementare a proiectului precum și cele din perioada de funcționare (de exemplu cum ar fi noxele produse de motoarele utilajelor și mijloacelor auto care participă la toate etapele proiectului, precum și cele care participă la operațiunile de transport a materialelor de construcție/a deșeurilor rezultate, de încărcare/descărcare a mijloacelor de transport cu mărfurile comercializate, autovehiculele clienților, zgomotul instalațiilor de climatizare etc.);

- Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

- Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Activitățile din mediul urban constituie surse depoluare pentru toți factorii de mediu, de aceea aceste activități trebuie controlate și dirijate, astfel încât să se reducă la minim impactul asupra mediului.

Principalele surse de zgomot sunt reprezentate de traficul rutier. Nivelul zgomotului emis de sursele mobile este amplificat de starea precară a căilor de rulare, de starea tehnică necorespunzătoare a vehiculelor și de lipsa perdelelor de protecție. Sursa principală a poluării fonice o reprezintă traficul rutier, datorită creșterii accentuate în ultimul deceniu a numărului de autovehicule aflate în circulație, precum și gradul avansat de uzură al unora dintre acestea. Nivelele maxime de zgomot se datorează în special traficului greu, stării tehnice a autovehiculelor și calității suprafeței de rulare (starea drumurilor).

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere al factorului de mediu sol, impactul antropic poate fi diminuat prin evitarea depozitărilor necontrolate de deșeuri de orice natură.

Conform Avizului Geotehnic, aflat la baza PUZ, în baza investigațiilor efectuate rezultă o încadrare preliminară a terenului de fundare ca teren dificil de fundare.

Tipurile de risc identificate în România, conform legislației în vigoare sunt:

- *Riscuri naturale*: fenomene meteorologice periculoase, incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică;

- *Riscuri tehnologice și industriale (hazarde antropice)*: accidente nucleare, chimice și biologice, avarii, explozii, incendii de mari proporții, poluarea apelor, prabusiri de construcții, instalații și amenajări, eșecul utilitatilor publice, eșuarea sau scufundarea unor nave, caderi de obiecte din atmosfera și din cosmos, munitie neexplodată, eșecul utilităților publice, avarii la construcții hidrotehnice, accidente în subteran, prăbușiri construcții, instalații, amenajări.

- *Riscuri biologice*: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiză și evaluarea vulnerabilității.

a. Riscuri naturale

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural și HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001:

- Anexa 3 – unități administrativ -teritoriale urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VIII (exprimată în grade MSK)
- Anexa 4 –5 – Riscuri de inundatii - nu este cazul.
- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: : nu este cazul

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un beneficiar privat prin care se promovează interesul legitim privat, fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu HG nr. 382/2003, prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

Terenul este stabil, lipsit de riscuri naturale sau antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate și accesul la acestea.

Construcțiile și amenajările care se vor executa pe terenul ce face obiectul PUZ nu afectează regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente în zonă. Realizarea de unități comerciale pe terenul studiat (situat adiacent zonelor rezidențiale) nu afectează factorii de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Riscurile naturale sunt legate de următoarele fenomene:

Cutremurele - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, în secțiunea a V-a "Zone cu risc natural", Anexa 3, menționează Orașul Vaslui ca fiind amplasat în zona pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului este minimum VII (exprimată în grade MSK).

Conform Avizului Geotehnic, în baza investigațiilor efectuate rezultă o încadrare preliminară a terenului de fundare ca teren dificil de fundare.

Alunecări de teren - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, în secțiunea a V-a "Zone cu risc natural", anexa 7, nu menționează orașul Vaslui ca prezentând potențial de producere a alunecărilor de teren.

Inundații - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, în secțiunea a V-a "Zone cu risc natural", Anexa 5, nu menționează orașul Vaslui ca fiind amplasat în zona expusă riscurilor naturale de inundații pe cursuri de apă.

Amplasamentul PUZ se învecinează cu râul Vaslui/ Vasluiet, afluent al râului Bârlad, la o distanță de aproximativ 500,00 m est față de zona PUZ.

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor Legii Apelor nr. 107/1996.

Fenomene meteorologice extreme: se manifesta frecvent furtuni puternice, în mod deosebit în lunile iunie-iulie și ianuarie-februarie, având drept efecte:

- pe timp de vara (sunt însoțite de grindina);
 - distrugerea culturilor agricole;
 - inundații datorate scurgerii de pe versanți;
 - distrugerea acoperișurilor locuințelor;
 - avariarea rețelelor de utilități publice.
- pe timp de iarnă (sunt însoțite de viscol)
 - blocarea arterelor de circulație;
 - eșecul utilităților publice;
 - favorizarea producerii accidentelor de circulație.

b. Riscurile antropice existente pe teritoriul municipiului sunt riscurile tehnologice și amplasarea rețelelor. Riscurile tehnologice și industriale cuprind totalitatea evenimentelor negative care au drept cauză depășirea măsurilor de siguranță impuse prin reglementări, ca urmare a unor acțiuni umane voluntare sau involuntare, defectiunilor componentelor sistemelor tehnice, eșecului sistemelor de protecție etc.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996. Conform G.M - 007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zone de servitute și de protecție ale rețelelor edilitare, ale căilor de comunicație și lucrări de infrastructură.

Rețelele edilitare existente sunt marcate pe Planșa 3 - Reglementări rețele edilitare / Analiza situației existente, conform avizelor detinatorilor de utilități.

Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, astfel:

- a) stații de pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3,00 m.

Riscuri antropice: existența unor zone unde depozitarea deșeurilor menajere se face necontrolat reprezentând surse potențiale de poluare. Modificări antropice ale reliefului apar și în cazul executării unor amenajări structurale și de infrastructură.

c. Riscurile biologice

În conformitate cu H.G. nr. 2288/2004, pentru aprobarea repartizării principalelor funcții de sprijin pe care le asigură ministerele, celelalte organe centrale și organizații neguvernamentale privind prevenirea și gestionarea situațiilor de urgență, Direcția de Sănătate Publică gestionează imbolnavirile în masă - epidemiile, epizootiile/zoonozele și este implicată alături de celelalte ministere în gestionarea tuturor celorlalte riscuri generatoare de situații de urgență.

Riscul biologic presupune expunerea la bacterii, virusi, ciuperci, alte microorganisme și toxine asociate, reprezentând un potențial pericol pentru sănătatea publică. Apariția de agenți patogeni contagioși noi data fiind viteza și amploarea traficului internațional, face posibilă răspândirea pe plan mondial în decurs de câteva ore și declansarea de noi pandemii.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul ce a generat PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice- publicată în M.Of. al României Partea I, nr. 113 bis/ 15.II. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobilele/ siturile aflate în intravilan sau la mai puțin de 500 m în extravilan.

Conform datelor cuprinse în Repertoriul Arheologic Național, terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reparaț.

Lista monumente istorice:

Nr.	Cod LMI	Cod RAN	Denumire	Adresa	Datare	Distanța față de amplasament (m)
1	-	161954.09	Situl arheologic de la Vaslui-Nisiparia Hulubut	Str. Ștefan cel Mare 245	Pleistocen superior, La Tene	650
2	-	161954.08	Necropola de epoca migrațiilor de la Vaslui- Spitalul Nou	Str. Ștefan cel Mare 234	Sec. IV-V	350
3	VS-II-m-B-06712	-	Școală Normală de Băieți, azi Spitalul TBC	Str. Ștefan cel Mare 233A	1923-1926	500

4	VS-II-m-B-06712.01	-	Locuința directorului, azi Dispensarul TBC	Str. Ștefan cel Mare 233A	1923-1926	500
---	--------------------	---	---	------------------------------	-----------	-----

2.7.4. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Puncte de vedere ale administrației publice locale

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primaria Municipiului Vaslui și-a exprimat vointa de a se analiza zona prin intermediul unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și de a o organiza urbanistic pentru rezolvarea necesităților.

Documentația P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuie modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

2.8.2. Puncte de vedere ale populației

Primaria Municipiului Vaslui ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 privind informarea și consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, pe terenul ce a generat PUZ funcționând anterior SC Electromontaj SA, companie de construcții- montaj infrastructura pentru distribuția energiei electrice.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Orice nouă investiție este de natură să contribuie la progresul economic al localității, prin dezvoltarea durabilă a zonei de amplasare în condiții de maximă eficiență și protecție a mediului, echiparea tehnico-edilă și mobilarea urbanistică a teritoriului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Deoarece, potrivit PUG Vaslui, terenul în suprafață de 10230,00 mp (din acte, măsurat 10335,00 mp) este situat parțial în zona spații plantate (SP)/ subzona spații plantate publice (SPP), parțial în zona de instituții și servicii (IS), subzona instituții sociale (ISS), în vederea construirii unui centru comercial cu regim de înălțime parter, se impune avizarea unei documentații urbanistice de tip PUZ prin care să se reglementeze schimbarea funcțiunii care să permită definirea unei zone comerciale.

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere:

1) Schimbarea categoriei funcționale existente din zona SP- spații plantate/ subzona SPP- spații plantate publice în funcțiune zona IS- instituții și servicii/ subzona instituții sociale (ISS).

1.1. Funcțiune propusă: zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS.p.)

Noua zonificare se va denumi ISS.p. și va prelua, detalia și completa prevederile PUG Vaslui referitoare la zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

2) Menținerea și particularizarea categoriei funcționale existente IS- instituții și servicii/ subzona instituții sociale (ISS).

2.1. Funcțiune menținută: zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

3) Regim de aliniere

Se propune menținerea reglementarilor PUG Vaslui pentru zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

Se propun următoarele distanțe ale limitelor suprafeței edificabile față de limitele de proprietate propuse:

- a. retragerea clădirilor față de aliniament Str. Ștefan cel Mare- 8,00 m;
- b. retragerea clădirilor față de limitele laterale- 3,00 m;
- c. retragerea clădirilor față de limita posterioară-- 5,00 m.

4) Indicatori urbanistici propuși

Se propune particularizarea indicatorilor, în limitele reglementarilor PUG Vaslui pentru zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

POT conform PUG= 30-40%

POT propus= 40%

CUT conform PUG= 0,9-2,4

CUT propus=2,4

Regim de înălțime conform PUG: P+2E- P+8E;

Regim de înălțime propunere: Parter înalt (similar P+2E);

Se propune particularizarea privind următoarele:

H maxim clădiri=+9,00 m de la CTN, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural.

H maxim obiecte publicitare=+6,00 m

Spații verzi private = 2-5%

Parcaje la sol, în incintă: 1 loc de parcare/50 mp SCD comert suprafață de vânzare

Prescripțiile pentru zona funcțională propusă pentru elaborarea documentației PUZ vor fi preluate din PUG Vaslui, în corelare cu prevederile HGR nr. 525/ 1996.

5) Acces carosabil unic clienți, aprovizionare și intervenție se va realiza din Str. Ștefan cel Mare (lățime 8,00 m), pentru intrare- ieșire înainte -dreapta- stânga. Accesul în/din Strada Ștefan cel Mare se va face înainte, cu viraj la dreapta și la stânga, pe ambele direcții de mers. Se propune modificarea poziției și redimensionarea accesului carosabil și pietonal, cu translarea poziției trecerii de pietoni înspre sud.

6) Accese pietonale din Strada Ștefan cel Mare (lățime minimă 1,50 m)- în vederea respectării priorității interesului public în raport cu interesul privat

7) Circulația juridică a terenurilor

În vederea modificării poziției și dimensionării accesului carosabil, respectiv în vederea translării în sud a trecerii de pietoni existente, vor fi necesare lunari pe domeniul public.

8) Asigurarea spațiilor verzi private, în incintă, 2%-5% din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ;

9) Parcaje la sol, în incintă: 1 loc de parcare/50 mp SCD comert și raportat la suprafață de vânzare;

10) Înălțime împrejmuire: +2,20 m.

11) Înălțime maximă mijloace publicitare: +6,00 m.

12) Capacitățile de transport admise sunt cele existente în zona de studiu, respectiv capacitate cu tonaj mare (pentru aprovizionare), în baza convențiilor încheiate cu autoritățile publice locale;

13) Amplasarea mijloacelor publicitare iluminate și neiluminate (piloni de reclama, totem, panouri publicitare, panouri directoare și directionale, precum și a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și nu va afecta semnalaizarea existentă în zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/ sau pietonală, ori accesul pietonal și/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate.

Prescripțiile pentru zonele funcționale propuse pentru elaborarea documentației PUZ vor fi preluate din PUG Vaslui, în corelare cu prevederile HGR nr. 525/ 1996.

Modificările prevăzute de PUZ vor face referire la modificarea funcțiunii, regim de aliniere și configurare accesuri carosabile și pietonale.

Documentația va constitui în final drept instrument de lucru necesar atât administrației locale, cât și beneficiarului, în vederea promovării și realizării investiției pe care și-a propus-o,

prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General Vaslui, Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) si in concordanta cu legislatia in vigoare.

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare anterior si concomitent cu P.U.Z.

a. Aviz geotehnic

Conform Avizului Geotehnic, aflat la baza PUZ, in baza investigatiilor efectuate rezultă o încadrare preliminară a terenului de fundare ca teren dificil de fundare.

b. Ridicarea topografica vizata OCPI, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisa a planimetriei. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

c. Studiul de precoordonare edilitară, bazat pe următoarele avize:

1. AVIZ ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE
2. AVIZ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA
3. AVIZ ALIMENTARE GAZE NATURALE
4. AVIZ TELECOMUNICATII

d. Studiul de trafic:

Pozitionarea parcelei analizate avantajeaza obiectivul deoarece este posibil accesul direct intr-o intersectie semaforizata in care participantii la trafic vor putea accesa / parasi obiectivul de investitie din toate directiile (se pot efectua toata virajele in intersectie, stanga-inainte-dreapta).

3.2. Prevederi din documentatiile de urbanism aprobate - Planului Urbanistic General (P.U.G.)

Conform Certificatului de urbanism nr. 223/ 25.03.2025 emis de catre Primaria Municipiului Vaslui, terenul studiat prin PUZ se incadreaza, conform PUG Vaslui la data prezentei, in unitatea teritoriala UTR17, cu următoarele zone funcționale :

ZONIFICARE FUNCTIONALA CONFORM PUG VASLUI					
Nr..	Zonificare functionala	Denumire subunitate functionala	POT	CUT	Rh
1	IS-INSTITUTII SI SERVICII	ISS- INSTITUTII SOCIALE	30-40%	0,9-2,4	-
2	SP- SPATII PLANTATE	SPP- SPATII PLANTATE PUBLICE	-	-	-

(1) IS- ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII/ subzona ISS- INSTITUTII SOCIALE

A. PRESCRIPTII GENERALE

1. Tip de subunitate funcțională

ISS- INSTITUTII SOCIALE

2. Funcțiunea dominantă:

- zona cu instituții de interes public de interes local : unități de invataman, de sănătate si dotări comerciale si/ sau terenuri libere, ce prin adăugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban.

3. Funcțiuni complementare admise:

- funcția de locuire, recreere, agrement
- Servicii, comerț si alte activități compatibile cu funcțiunea dominantă.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. Utilizări permise:

- Construcții de interes public si servicii de interes general;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Restaurări, consolidări, modernizari, amenajări peisageră si de spații verzi de protecție.

- Amenajări de spații verzi și de plantații de protecție pentru dotările zonei.

2. Utilizări permise cu condiții

- se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc.
- Servicii, comerț și alte activități compatibile cu funcțiunea dominantă.

3. Utilizări interzise

- se interzic orice fel de construcții noi și de amenajări care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

3. Interdicții temporare de construire

- pe terenurile delimitate în PUG pentru construirea de noi instituții de interes public, nu se autorizează nicio construcție până la realizarea unui PUZ.

3. Interdicții permanente de construire

- se va institui același regim de interdicție ca în cazul zonei de locuințe și funcțiuni complementare, acolo unde este cazul.

Localizări: în aceleași localități ca la zona de locuire și funcțiuni complementare.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

a) Amplasare și retrageri obligatorii:

- a1) Construcții comerciale- comerț alimentar, nealimentar, în zone de interes comercial sau, după caz, în zone rezidențiale.

Modul de configurare și colectare a deșeurilor:

- se va amenaja o platformă de proprietate, dimensionată astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public. Se va avea în vedere accesibilitatea punctului de depozitare pentru colectarea cu autospeciale de salubritate și asigurarea colectării selective separată pe categorii pentru deșeuri menajere, carton, hartoii, plastic, metal. Se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea de focare de infecție.

b) Fata de punctele cardinale:

- b1) Construcții comerciale- se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor.

c) Fata de drumul public

- se vor respecta zonele de protecție a drumurilor delimitate conform PUG;
- Fata de drumurile naționale (europene) aliniamentul este stabilit la minimum 22,00 m fata de axul drumului.

d) Fata de ape

- până la limita zonei de protecție (30m)

e) Fata de aliniament

- retragerea fata de aliniament se poate face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților;
- Se impune retragerea cu 8,00 m fata de aliniamentul general stabilit.

f) În interiorul parcelei:

- cu respectarea distanțelor minime fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

a) Accese carosabile pentru:

- a1) Construcții comerciale- se recomandă a se asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare de minim 3,5 m.

- b) Accese pietonale - în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate, cu respectarea prevederilor legale.

3. Echiparea edilitară

- prin elaborarea de studii de specialitate.

4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

a) Parcelarea:

- în urma unui studiu de urbanism (PUZ) pentru constituirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunile terenului.

b) Înălțimea construcțiilor

- se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanță fata de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, pentru respectarea normelor de igiena.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei.
- Regimul de înălțime maxim admis este P+2E- P+8E;
- *In conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art.31, al.(1): „autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”*

c) Aspectul exterior al construcțiilor

- soluții care să nu deprecieze peisajul.
- *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*
- *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

d) Procentul de ocupare al terenului

- maxim 30-40%

e) Coeficientul de utilizare a terenului

- maxim 0,9-2,4

5. Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

a) Parcaje

a1) Construcții comerciale- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 mp.

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și conform prevederilor HCL nr. 18/ 2021 și HCL nr. 43/2021, astfel:

Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 1 loc parcare/ 50mp SDC pentru complexe comerciale de 600-2000 mp;
- 1 loc parcare/ 40mp SDC pentru complex comerciale de peste 2000 mp.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanță de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5,00 m. Se vor asigura locuri de parcare astfel încât necesarul să fie asigurat pentru spațiu comercial: zona de aprovizionare și zone destinată clienților și personalului.

Se va asigura racordarea urbanistică fluentă a accesului la carosabilul existent.

b) Spații verzi și plantate

b1) Construcții comerciale- 2-5% din suprafața terenului.

c) Împrejurimi

- se recomandă împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel: gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,5m, din care un soclu opac de 0,30, iar restul transparent, dublate de garduri vii cu copaci înalți, care să asigure pentru școli și pentru unitățile sanitare protecție în relația cu funcțiunile învecinate.

(2) SP- ZONA DE SPAȚII PLANTATE/ subzona SPP- SPAȚII PLANTATE PUBLICE

A. PRESCRIPTII GENERALE

1. Tip de subunitate funcțională

SPP- SPAȚII PLANTATE PUBLICE

Localizări: în UTR-urile 1.3.13.16.23.24.25.26.29.

2. Funcțiunea dominantă:

- Cursuri de apă sau fose albie ale Bârladului, Vasluietului și al Racovei.
- Versanți cu risc la alunecare sau terenuri neproductive;
- Subzona sport, amenajări sportive

3. Funcțiuni complementare admise:

- Dotări de agrement și loisir
- Dotări socio-culturale pentru amenajările sportive.

B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- Parcuri, spații verzi și plantate organizate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru sport și amenajări sportive și altele care nu contravin cu funcțiunea dominantă;
- Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Mobilier urban, amenajare pentru joc și odihnă

2. Utilizări permise cu condiții

- Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- Se admite utilizarea pentru agrement, cu condiția ca, pentru dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

- 2. Utilizări interzise

- nu se admite niciun fel de intervenție care să deprecieze caracterul zonei protejate;
- Se interzic orice fel de amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție pentru infrastructura tehnică, reprezentate de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Orice funcțiuni clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci, a atractivității zonei, prin agresiunea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

3. Interdicții temporare de construire

- nu este cazul.

3. Interdicții permanente de construire

- sunt interzise orice fel de construcție, cu excepția celor cu caracter sportiv și de agrement;
- sunt interzise orice fel de afectări ale plantațiilor și pădurilor de protecție a apei, a malurilor, a versanților cu risc de alunecare și a solului.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasare și retrageri obligatorii:

- în zone verzi nepoluante, pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă;

b) Fața de punctele cardinale:

-

c) Fața de drumul public

- se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;
- Perdelele de protecție pot fi amplasate în zona de protecție a drumului

d) Fața de ape

- până la limita zonei de protecție în cazul construcțiilor și amenajărilor sportive.

e) Fața de aliniament

-

f) În interiorul parcelei:

- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

a) Accese carosabile:

-

3. Echiparea edilitară

- prin elaborarea de studii de specialitate.

4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

a) Parcelarea:

- în urma unui PUD.

b) Înălțimea construcțiilor

- Respectarea caracterului zonei.

c) Aspectul exterior al construcțiilor

- soluții care să nu deprecieze peisajul.

d) Procentul de ocupare al terenului

50% pentru construcții și amenajări sportive, 20% pentru alei, drumuri, parcaje, 30% spații verzi.

5. Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

a) Parcaje

- Construcții si amenajări sportive - 1 loc la 5-20 locuri.
- b) Spații verzi si plantate
- Construcții si amenajări sportive se prevede minim 30% din suprafață terenului.
- c) Imprejmuiri
- sa nu intre in contradicție cu aspectul general al zonei.

3.4.1. Organizarea circulației si a transportului in comun

Pentru modernizarea circulației si asigurarea accesurilor auto si pietonale la amplasament se propun urmatoarele:

- intersecție semaforizata in cruce, translare in sud a trecerii de pietoni;
- modificare poziție si redimensionare acces carosabil (clienti, aprovizionare, intervenții) si pietonal din Str. Ștefan cel Mare latime 8,00 m; acces carosabil- intrare- iesire dreapta- stânga.
- 1 loc de parcare/ 50,00 mp ADC comert suprafață de vânzare.

Accesul în/din Strada Ștefan cel Mare se va face inainte, cu viraj la dreapta și la stânga, pe ambele direcții de mers. Se propune modificarea poziției si redimensionarea accesului carosabil si pietonal, cu translarea poziției trecerii de pietoni înspre sud.

Nu sunt propuse modificări ale profilului stradal existent.

Prin regulamentul de urbanism aferent PUZ, parcare si stationarea autoturismelor este permisa numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulațiilor publice.

Amenajările carosabile și pietonale din incintă vor fi compuse din: alei de incintă, trotuare și platforme pentru parcare.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Regulamentului local de urbanism.

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute de normativ.

Planșa 2.1- Mobilare urbana exemplificativa nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare (inclusiv a locurilor de parcare) sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată, este strict cu titlu de propunere, urmând ca la obținerea autorizației de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, pozitionarea locurilor de parcare, etc, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ referitor la funcțiunea zonei, valorile maxim admise POT, CUT, suprafață si dispunerea spațiilor verzi, număr locuri de parcare raportate la suprafață construita desfășurată comert, reglementarea înălțimii maxim admise, precum si distante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate, respectiv asigurarea accesurilor carosabile si pietonale. Acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare, cu respectarea condițiilor avizelor obținute.

Circulațiile carosabile din incintă vor avea un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

Pentru structura rutiera a acceselor se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere. Accesul si zonele de parcare va fi prevazut cu imbracaminte rigida. Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea municipiului.

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variaza între 7,00 m și 9,00 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Cale de aprovizionare cu marfă:

Greutate maximă admisă = 40 tone

Lungime maximă admisă = 20 m

Din totalul de locuri de parcare se vor propune prin proiect amenajarea de locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și locuri de parcare pentru „mama și copilul”, respectiv locuri de

parcare pentru masini electrice. Parcajele vor fi amenajate pe un sistem rutier realizat din asfalt și vor fi marcate, semnalizate și dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare.

3.4.2. Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

Se propune realizarea a doua accesuri pietonale realizate din Strada Ștefan cel Mare, în vederea respectării priorității interesului public în raport cu interesul privat (lățime minimă 1,5 m).

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului prevede, pentru terenul care a generat PUZ, funcțiunea de dotări comerciale.

Imobilul propus va avea funcțiunea de spațiu comercial, cu vânzare produse alimentare, ambalate și preambalate și produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate și preambalate, nu există producție, nu se transează și nu se prepară niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificație semipreparate pregătite în cuptoare electrice.

3.5.1. Principalele funcțiuni propuse în zona

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., în cadrul unității teritoriale de referință UTR17, se propune următoarea zonificare funcțională:

Zonificare functionala propusă	Suprafață (mp)	POT	CUT	Regim aliniere ax	H max	Regim Înălțime
Zona instituții și servicii (IS)- subzona instituții sociale (ISS.p.)	10230	40%	2,4	8,00	+9,00 m	P+2E
Total suprafață reglementată	10230					

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere:

1. Schimbarea categoriei funcționale existente din zona SP- spații plantate/ subzona SPP- spații plantate publice în funcțiune zona IS- instituții și servicii/ subzona instituții sociale (ISS).

2. *Funcțiune propusă:- zona pentru instituții și servicii/ subzona instituții sociale propunere.* Noua zonificare se va denumi ISS.p. și va prelua, detalia și completa prevederile PUG Vaslui referitoare la zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

3. Menținerea și particularizarea categoriei funcționale existente IS- instituții și servicii/ subzona instituții sociale (ISS). Funcțiune menținută: zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

4. Funcțiuni complementare admise:

- cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp (cabina portar, etc), spații verzi de protecție aliniament.

1) Cai de comunicație

(2) Spații verzi, plantații de protecție și aliniament

(3) Platforme circulației auto și pietonale

(4) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, platforme depozitare

5. Funcțiune dominantă: dotări comerciale- magazin cu vânzare produse alimentare, ambalate și preambalate și produse nealimentare.

6. Regim de aliniere

Se propune menținerea reglementărilor PUG Vaslui pentru zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

Se propun următoarele distanțe ale limitelor suprafeței edificabile față de limitele de proprietate propuse:

a. retragerea clădirilor față de aliniament Str. Ștefan cel Mare- 8,00 m;

b. retragerea clădirilor față de limitele laterale- 3,00 m;

c. retragerea clădirilor față de limita posterioară- 5,00 m.

7. Indicatori urbanistici propuși

Se propune particularizarea indicatorilor, în limitele reglementărilor PUG Vaslui pentru zona instituții și servicii (IS)/ subzona instituții sociale (ISS).

POT conform PUG= 30-40%

POT propus= 40%

CUT conform PUG= 0,9-2,4

CUT propus= 2,4

Regim de înălțime conform PUG: P+2E- P+8E;

Regim de înălțime propunere: Parter înalt (similar P+2E);

8. Două accesuri pietonale clienți realizate din strada Ștefan cel Mare (lățime minimă 1,5 m).

9. Acces carosabil clienți, aprovizionare/ intervenție (lățime 8.00 m) din Strada Ștefan cel Mare partea dreaptă. Accesul în/din Strada Ștefan cel Mare se va face înainte, cu viraj la dreapta și la stânga, pe ambele direcții de mers.

10. Asigurarea spațiilor verzi private, în incintă, între 2%- 5% din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ.

11. Circulația terenurilor- În vederea modificării poziției și dimensionării accesului carosabil, respectiv în vederea translării în sud a trecerii de pietoni existente, vor fi necesare lucrări pe domeniul public.

12. Înălțimea maximă admisă: +9,00 m, înălțime minimă admisă: +4,50 m.

13. Parcaje la sol, în incintă: 1 loc de parcare/50 mp SCD comert suprafață de vânză

14. Înălțime maximă mijloace publicitare=+6,00 m

15. Înălțime împrejmuire: +2,20 m.

3.5.2. Bilantul teritorial

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA (S=28621,00 mp)

Criteriu	Reglementări PUG		Reglementări PUZ	
	Mp	%	Mp	%
LC- Zona de locuințe individuale și colective mici de mărime P+1-2E	5511,00	19,25	5511,00	19,25
IS-Zona pentru instituții sociale	5501	19,22	11568	40,42

SP- Zona de spații plantate-domeniu privat	7531,50	26,31	1460,00	5,10
TED- Zona deservire tehnico-edilitara	4047,00	14,14	4047,00	14,14
TER- Zona cai de comunicație rutiere si pietonale	5057,50	17,68	5085,50	17,77
SP- Zona de spatii plantate -domeniu public	973,00	3,40	949,50	3,32
TOTAL ZONA STUDIATA	28621	100	28621	100

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI						
Criteriu	Existent (PUG)				Propus (PUZ)	
	mp	%	mp	%	mp	%
UTR_Funcțiune	UTR17_IS_ISS		UTR17_SP_SPP		UTR17_ISS.p	
Suprafata teren reglementat	10230,00	100	10230,00	100	10230,00	100
Spații verzi plantate	2-5 %		-		5%	
Numar locuri de parcare	1loc/ 50mp ADC		-		1loc/ 50mp ADCcomert	
POT maxim	30-40%		-		40 %	
CUT maxim	0,9-2,4		-		2,4	
Rh maxim	P+2E- P+8E		-		P+2E	
Înălțime maxima	-		-		+9,00 m	
Înălțime mijl. publicitare	-		-		+6,00 m	

BILANT TERITORIAL MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

Zona studiată propunere 28621,00 mp

Zona reglementata prin PUZ 10230,00 mp

Criteriu	Reglementări în vigoare conform PUG Vaslui		Reglementări propuse prin PUZ	
UTR_Funcțiune	UTR17_IS_ISS/ SP_SPP		UTR17_IS_ISS.p	
	Suprafață (mp)	%	Suprafață (mp)	%
Suprafață de teren ce a generat PUZ	10230,00	100%	10230,00	100%
Arie construita la sol mobilare	903,00	8,83%	1600	15,64%

Arie maxima construita la sol	4092, 00	40 %	4092,00	40%
Arie desfășurată	903,00	-	1600	-
Suprafata circulației carosabile, pietonale si alte amenajări mobile	-	-	6333	61,90
Suprafață spații verzi private amenajate în incinta	minim	-	511,5	5%
	mobile	-	2297	22,46 %
Regim înălțime	P+2E- P+8E		P+2E (Asimilat parter înalt)	
Înălțime maxima	-		+9,00	
Număr locuri de parcare	maxim	1loc/ 50 mpADC	1loc/50 mpADC comerț	
Număr locuri de parcare mobile	-		76	
POT	30- 40 %		40%	
CUT	0,9- 2,4 ADC/ mp teren		2,4 ADC/ mp teren	

Menționăm ca în Planșa 2.1 - Mobilare urbana exemplificativa indicatorii urbanistici propuși sunt calculati strict pentru propunerea de mobilare prezentata, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, dispunerea locurilor de parcare si a spațiilor verzi, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime, precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

În afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), constructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp (cabina portar, etc).

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

Imprejmuirea imobilului se va realiza cu gard, H max= +2,20 m.

Amplasarea mijloacelor publicitare

Amplasarea mijloacelor publicitare va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si si nu va afecta semnalizarea existenta in zona, mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate.

Inaltime maxima mijloace publicitare= +6.00 m

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranță între clădiri (constructii propuse) conform Normativului P 118-1/2025.. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este racordat sau are posibilitatea racordării la utilitățile cu care este dotată zona: energie electrică, apa potabilă, canalizare, gaze. Asigurarea cu utilitățile menționate va fi rezolvată prin bransamente – racorduri la rețelele publice ale municipiului.

Pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.

Toate racordurile se vor realiza conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise.

Se precizează faptul că în varianta de mobilare propusă (Plânsă 2.1- Mobilare exemplificativă) aprovizionarea se va realiza în partea sud-estică a amplasamentului, unde sunt amplasate rampa de încărcare și echipamentele generatoare de zgomot (chilere), platforma de depozitare deseuri, grupul electrogen.

Alimentare cu apă rece de la rețeaua publică existentă în zona amplasamentului se va realiza printr-un bransament realizat din teava din PEHD pentru asigurarea necesarului de debit și presiune a obiectelor sanitare și refacere rezerva intangibilă incendiu – hidranți interiori și hidranți exteriori.

Rezerva intangibilă incendiu cu volum de minim 120,0 mc pentru alimentarea hidranților interiori și exteriori va fi stocată într-un rezervor din beton armat sau prefabricat;

Gospodăria apă incendiu este comună pentru hidranți interiori și exteriori montată într-o încăperă subterană în exteriorul clădirii;

Stingerea din exterior se va realiza prin intermediul a doi hidranți exteriori montați în incintă și alimentați de la gospodăria apă incendiu proprie;

Apele uzate menajere vor fi direcționate către rețeaua publică de canalizare menajeră; în timpul realizării proiectului la faza PT se va stabili dacă este necesară montarea unei stații de pompare a apelor uzate menajere;

Apele pluviale de pe învelitoare și de pe suprafețele betonate (cele din urmă trecute printr-un separator de hidrocarburi fără by-pass) vor fi direcționate fie către un bazin de retenție în care se va monta o pompă care va alimenta un hidrant de gradină iar apele pluviale din bazin vor fi deversate pe spațiul verde din incintă, fie către un sistem de infiltrare a apelor pluviale în sol.

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Se propune desființarea rețelei interioare existente de alimentare cu apă (în funcție de amplasamentul viitoarelor construcții, beneficiarul va decide dacă va păstra în viitor tronsoane din actuala rețea interioară).

În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune realizarea în incintă a unei noi rețele de alimentare cu apă.

Se propune ca legătura între rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zona și rețeaua propusă în incintă să fie asigurată printr-un bransament, care va fi executată exclusiv cu acordul companiei de apă, pe baza unui proiect tehnic elaborat de proiectant de specialitate.

La limita terenului care a generat P.U.Z.-ul se vor rezerva spații pentru amplasarea caminelor de bransament.

Orice construcție care urmează a fi amplasată trebuie să respecte distanța prevăzută în H.G. nr. 930/2005 și SR nr. 8591/1997 și anume min. 3 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă.

Lucrările de săpătură și umplutura vor fi executate cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea rețelilor de alimentare cu apă și a bransamentelor de apă existente.

Bransamentul se va realiza la rețeaua de apă potabilă locală și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior. Astfel se va realiza un bransament care să acopere necesarul de apă:

- Debit de apă rece pentru uz menajer necesar zonei de carmagerie: 0,77 l/s;
- Debit de apă rece pentru uz menajer: 0,90 l/s;
- Debit de apă refacere rezerva de incendiu de stingere: 1,28 l/s;
- Rezultă un debit maxim necesar de asigurat de la rețeaua publică de 1,67 l/s.

Contorizarea apei potabile se va realiza după cum urmează:

- Contorizare generală prin intermediul unui apometru montat în caminul de bransament;

- Contorizare locala carmangerie, prin intermediul unui apometru montat in vestiar carmangerie.
Instalatiile sanitare aferente spatiului comercial propus sunt:
- Instalatii sanitare curente de apă pentru alimentarea cu apă rece și caldă menajera a obiectelor sanitare cu care este dotată clădirea;
- Instalatii de combaterea incendiului cu hidranți interiori;
- Instalatii de combaterea incendiului cu hidranți exteriori;
- Instalatii de înmagazinare și pompare apă pentru stingerea incendiilor cu hidranti interiori;
- Instalatii de canalizare pentru obiectele sanitare cu care este dotată clădirea;
- Instalatii de canalizare a apelor pluviale.

Apa calda menajera necesara alimentarii lavoarelor si spalatoarelor prevazute prin proiect va fi preparata prin intermediul unor boilere electrice.

a. Alimentarea cu apa rece a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament conform consumatorilor de la una din conductele menționate, care sa asigure debitul si presiunea necesare. Bransamentul nu face obiectul prezentei documentatii.

b. Instalatii de alimentare cu apă rece si calda menajera

Aceste instalatii asigura alimentarea obiectelor sanitare din magazine, precum si refacerea rezervei de apa pentru stingerea incendiului cu instalatiile de hidranti. Parametrii debit și presiune se vor asigura direct din rețeaua publica.

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe bransamentul de apă de la rețeaua exterioară, urmează a se monta un contor pentru apa rece, prevăzut în caminul de apometru al furnizorului. In aval de caminul de apometru al furnizorului, beneficiarul va executa un camin propriu de apometre, pe proprietate, pentru monitorizarea consumurilor de apa rece, apometre cu transmitere automata de date la sistemul BMS al cladirii.

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere si pluviale vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth+DE), in baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului.

Apa calda la consumatori se va prepara exclusiv electric.

Necesarul de apa pentru nevoi menajere:

ALIMENTARE CU APA

Nr. Crt.	Tip cladire	Nr. Persoane	Debit caracteristic	Consum mediu zilnic	Consum maxim zilnic	Consum maxim orar
				$Q_{ZI\ MED}$	$Q_{ZI\ MAX}$	$Q_{ORAR\ MAX}$
			L/OM ZI	MC/ZI	MC/ZI	MC/H
1	Personal magazin	20	20	0,40	0,48	0,06
	TOTAL			0,40	0,48	0,06

CANALIZARE MENAJERA

Nr. Crt.	Tip cladire	Nr. Persoane	Debit caracteristic	Debit mediu zilnic	Debit maxim zilnic	Debit maxim orar
				$Q_{UZ\ ZI\ MED}$	$Q_{UZ\ ZI\ MAX}$	$Q_{UZ\ ORAR\ MAX}$
			L/OM ZI	MC/ZI	MC/ZI	MC/H
1	Personal magazin	20	20	0,40	0,48	0,06
	TOTAL			0,40	0,48	0,06

Echiparea cladirii cu instalatii de stingere a incendiilor s-a realizat in conformitate cu „Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor, Parte a II-a – Instalatii de stingere”, indicativ P118/2-2013, cu modificarile si completarile publicate in Ordinul 6026 din 2018, rezultand astfel:

- Hidrantii Exteriori: s-au calculat pentru un debit total de 10 l/s si pentru un timp de functionare de 180 minute;
- Hidrantii Interiori: s-au calculat pentru un debit total de 4,2 l/s si pentru un timp de functionare de 10 minute;

instalatia de hidranti interiori

Echiparea tehnică a clădirii, cu hidranți de incendiu interiori, se realizează conform *Normativ P118/2-2013, modificat și completat, în baza Ordinului M.D.R.A.P nr. 6026/25.10.2018 publicat în Monitorul Oficial al României nr.966/15.11.2018.*

Conform art. 4.1, alineat 1, litera h, din *Normativ P118/2-2013, modificat și completat, în baza Ordinului M.D.R.A.P nr. 6026/25.10.2018 publicat în Monitorul Oficial al României nr.966/15.11.2018,* echiparea cu hidranți de incendiu interiori se realizează la clădiri și spații pentru comerț cu aria desfășurată mai mare de 600 m². Având în vedere aceste considerente, clădirea va fi echipată cu instalații de stingere a incendiilor cu hidranți interiori.

Instalația de hidranți exteriori

Protejarea clădirii, cu hidranți de incendiu exteriori, se realizează conform *Normativ P118/2-2013, modificat și completat, în baza Ordinului M.D.R.A.P nr. 6026/25.10.2018 publicat în Monitorul Oficial al României nr.966/15.11.2018*

Conform art. 6.1, alineat 4, litera h, din *Normativ P118/2-2013, modificat și completat, în baza Ordinului M.D.R.A.P nr. 6026/25.10.2018 publicat în Monitorul Oficial al României nr.966/15.11.2018,* echiparea cu hidranți de incendiu exteriori se realizează la clădiri de comerț cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 1250 m².

Având în vedere aceste considerente, clădirea va fi protejată necesară cu instalații de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori.

Rezerva intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor

Volumul de apă pentru stins incendiu asigură cantitatea de apă necesară rețelei de stins incendiu cu hidranți exteriori și hidranți interiori astfel:

- Hidranți exteriori: $V_{He} = 60 \times 180 \times 10 = 108 \text{ m}^3$
- Hidranți interiori: $V_{Hi} = 60 \times 10 \times 4.2 = 2,52 \text{ m}^3$

Rezerva intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor cu hidranți interiori și exteriori este stocată în două rezervoare subterane având un volum de apă minim utilizabilă de 110,60 m³.

Debitul de apă necesar refacerii rezervei de apă pentru stingerea incendiilor în termen de maxim 24 ore va fi:

$$Q_{ri} = 110.6 : 24 = 4.61 \text{ m}^3/\text{h} = 1.28 \text{ l/s}$$

d. Instalația de canalizare menajeră

Instalația de canalizare menajeră aferentă construcției asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare din clădire într-un sistem vertical și orizontal de scurgere. În sistemul de canalizare exterioră sunt evacuate următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape uzate menajere cu conținut de grăsimi provenite din funcționarea spalatoarelor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de climatizare, camerelor frigorifice și a vitrinelor frigorifice;

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare sunt colectate prin intermediul coloanelor verticale și direcționate către colectori orizontali, montați îngropat sub cota 0.00, după care sunt direcționate către rețeaua de canalizare exterioră.

Conductele pentru canalizarile menajere se vor monta astfel:

- în pereți de gipscarton sau în șapă, legăturile la obiectele sanitare;
- în ghene închise, cu posibilitatea de vizitare în dreptul piesei de curățire, coloanele verticale;

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din polipropilenă (tip PP) conform planurilor și se va dirija către coloana de condens și către coloanele de ape uzate.

Pentru preluarea canalizării menajere cu posibile grăsimi (vitrine frigorifice, cuptoare, vaporizatoare, unități de climatizare, sifoane și spalatoare zona carmangerie), s-au realizat două trasee distincte de canalizare sub cota 0.00, realizate cu tuburi de canalizare PVC-KG, ce vor fi racordate la separatoarele de grăsimi montate la imediată ieșire din clădirea, respectându-se cerințele de mediu.

Pentru preluarea condensului de la vaporizatoare, au fost prevazute racorduri cu sifon de condens si capac, racordarea urmand sa fie realizata de firma ce va instala vaporizatoarele.

Apele accidentale de pe pardoseala spatiului tehnic se vor colecta cu ajutorul unui sifon de pardoseala. Sistemul de scurgere va fi prevazut cu puncte de curatire amplasate in zone usor accesibile atat in plan vertical (coloane verticale) cat si in plan orizontal (colectoare orizontale).

Tuburile de canalizare vor fi din polipropilena (tip PP) imbinate cu garnituri din elastomeri. Sensul mufelor va fi in sens invers de scurgere a apei prin conducte. Tuburile vor fi sprijinite prin bratari sau console de elemente de constructie. Iesirea colectorului se va face la cota prevazuta in planuri sub adancimea de inghet (STAS 6054). La tuburile prevazute in pamant va fi verificata etansarea imbinarilor si apoi vor fi acoperite.

Apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre reseaua publica de canalizare prin intermediul unei statii de pompare a apei menajere uzate, catre caminul de bransament. Apele uzate din zona de carmangerie, cele rezultate de la cuptoare si masina de spalat precum si condensul de la vitrinele frigorifice, vaporizatoare si unitatile de climatizare, inainte de descarcarea in canalizarea din incinta vor fi trecute prin separatoare de grasimi si retinere namol de tip KESSEL, Euro G-NS4. Fiecare separator de grasimi va fi prevazut cu punct de prelevare probe.

Rețele de canalizare vor fi realizate cu tuburi PVC-KG SN4, imbinate cu mufe si inele de cauciuc, cu diametru exterior cuprins intre De110 si De 315. Caminele de vizitare se amplaseaza la intersectii, schimbare directie si in aliniament, fiind camine monobloc din polietilena, acoperite cu rame carosabile din fonta pentru clasa de sarcina D 400 cu DN800 pentru inaltimei mai mici de 2 m si DN1000 pentru inaltimei mai mari de 2 m.

Conform art. 14.68 din I9-2022 diametrul minim al rețelilor exterioare de canalizare menajera în incintă este minim Dn 200 mm.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre caminul de racord la reseaua publica de canalizare menajera.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare menajera ce va fi proiectata pe amplasament si prin intermediul unui camin de racord, denumit in plansa de "Reglementari Edilitare", CMR.

Debitele de ape uzate menajere se considera 100% din consumul de apa, astfel:

ALIMENTARE CU APA

Nr. Crt.	Tip cladire	Nr. Persoane	Debit caracteristic	Consum mediu zilnic	Consum maxim zilnic	Consum maxim orar
				$Q_{ZI\ MED}$	$Q_{ZI\ MAX}$	$Q_{ORAR\ MAX}$
			L/OM ZI	MC/ZI	MC/ZI	MC/H
1	Personal magazin	20	20	0,40	0,48	0,06
	TOTAL			0,40	0,48	0,06

CANALIZARE MENAJERA

Nr. Crt.	Tip cladire	Nr. Persoane	Debit caracteristic	Debit mediu zilnic	Debit maxim zilnic	Debit maxim orar
				$Q_{UZ\ ZI\ MED}$	$Q_{UZ\ ZI\ MAX}$	$Q_{UZ\ ORAR\ MAX}$
			L/OM ZI	MC/ZI	MC/ZI	MC/H
1	Personal magazin	20	20	0,40	0,48	0,06
	TOTAL			0,40	0,48	0,06

**Cămine, băi publice, grupuri sanitare pentru sportivi, artiști, personal de serviciu, stadioane și cazărmi;
grupuri sanitare publice în spații comerciale; grupuri sanitare publice în clădiri cu acces public;
grupuri sanitare cu utilizare frecventă.**

 Nr.crt.	Denumire obiect	Numar obiecte	Debitul specific [Vs]	Σ Debitului Specific [Vcs]
			[l/s]	[l/s]
1	Chiuveță		0,50	0,00
2	Lavoar	4	0,30	1,20
3	Pisoar cu rezervor		0,50	0,00
4	Pisoar cu robinet spălare fără rezervor		0,30	0,00
5	Bideu		0,30	0,00
6	Baie pentru picioare		0,50	0,00
7	Albie de rufe		0,60	0,00
8	Closet: Cu rezervor cu capacitate 4 l		1,80	0,00
9	Closet: Cu rezervor cu capacitate 6 l		1,80	0,00
10	Closet: Cu rezervor cu capacitate 7.5 l		1,80	0,00
11	Closet: Cu rezervor cu capacitate 9 l	4	2,00	8,00
12	Cadă de baie		0,60	0,00
13	Cadă de baie pentru copii		0,30	0,00
14	Spălător vase	11	0,60	6,60
15	Sifon de pardoseală Dn50		0,90	0,00
16	Sifon de pardoseală Dn70		0,90	0,00
17	Sifon de pardoseală Dn100		1,20	0,00
18	Mașină de spălat rufe max 6 kg		0,60	0,00
19	Mașină de spălat rufe max 12 kg		1,20	0,00
20	Mașină de spălat vase		0,60	0,00
21	Duș cu cadă și dop de scurgere	1	0,50	0,50
22	Duș fără dop de scurgere		0,40	0,00
TOTAL				16,3
Vc.ww		Debit Calculat Apa Uzata Menajera	4,04	l/s

Debitul maxim de ape uzate menajere evacuat în rețeaua publică de canalizare este: **4,04 l/s**.

e.Instalatia de canalizare pluviala

Pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale, s-a folosit sistemul de drenare pentru acoperisuri Geberit Pluvia, care este bazat pe un sistem de aspirație cu presiune negativă. Sistemul este compus din receptori de terasă, tevi și fittinguri realizate din HDPE Geberit. Sistemul este compus din două colectoare orizontale care vor prelua receptorii și două coloane verticale cu deversare în canalizarea exterioară. Se vor prevedea mufe antifoc pentru tronșoanele de conductă Geberit Pluvia ce traversează pereți antifoc.

În incintă sunt propuse două rețele de canalizare pluviale, și anume:

- rețea de canalizare ape pluviale poluate (ape preluate de pe platformele betonate, platformele pietonale, parcaje);
- rețea de canalizare ape pluviale conventional curate (ape preluate de pe clădire);

Apele pluviale poluate sunt preluate prin intermediul unor guri de scurgere și a unor rigole, în rețeaua de canalizare ape pluviale poluate și vor fi tratate printr-un separator de hidrocarburi cu filtru coalescent și decantor de namol, cu by-pass, dimensionat corespunzător, urmând ca apele tratate să fie direcționate către un bazin de retenție ape pluviale.

Gurile de scurgere utilizate, de tip KESSEL, vor fi echipate cu gratar și ramă carosabile (pentru trafic greu), cu parafrunzar și cu depozit nisip. În execuție se impune corelarea cotelor capac ale gurilor de scurgere cu cotele sistematizate ale terenului. Racordul gurilor de scurgere se realizează cu conducte din tuburi de PVC-KG, Dn 160 mm în cămine de vizitare.

Retele de canalizare vor fi realizate cu tuburi PVC-KG SN4, imbinate cu mufe si inele de cauciuc, cu diametru exterior cuprins intre De110 si De 315. Caminele de vizitare se amplaseaza la intersectii, schimbare directie si in aliniament, fiind camine monobloc din polietilena, acoperite cu rame carosabile din fonta pentru clasa de sarcina D 400 cu DN800 pentru inaltimei mai mici de 2 m si DN1000 pentru inaltimei mai mari de 2 m.

Conform art. 14.68 din I9-2022 diametrul minim al rețelilor exterioare de canalizare pluviala în incintă este minim Dn 250 mm.

Diametrul fiecărei conducte de legatura între o gura de scurgere si caminul de canalizare aferent va fi de 160mm.

DEBIT MAXIM „PLATFORME BETONATE SI DRUMURI ACCES”

Debitul maxim al apelor pluviale se determina cu formula din SR 1846-2:2007, si anume:

$$Q_1 = m \cdot S \cdot \varnothing \cdot i_{p\%}$$

DEBIT MAXIM "PLATFORME BETONATE SI DRUMURI ACCES"			
	Diagrama Zona Ploaie	3	[-]
<i>tc</i>	Timp Concentrare	15	[min]
$\varnothing$	Frecventa	1/2	[-]
<i>m</i>	Coef. Reducere	0,8	[-]
	Coef. Scurgere	0,9	[-]
<i>I</i>	Intensitate	155	[l/s.ha]
<i>S</i>	Suprafata	2094,00	[m ²]
<i>Q</i>	Debit Apa	23,37	[l/s]

DEBITUL DE CALCUL AL APELOR PLUVIALE CANALIZARI INTERIOARE

Debitul de calcul al apelor pluviale interioare se determina cu formula din SR 1795-87 „Canalizare interioara, art.2.2.3., pag. 5:

$$Q_c = 0.0001 \cdot i_{p\%} \cdot \sum \varnothing \cdot S_c \text{ Unde,}$$

- i* - este intensitatea ploii de calcul in litri pe secunda si hectar, determinata in functie de frecventa normata a ploii „*f*” si de durata de calcul a ploii „*t*”;
- $\varnothing$ - este coeficientul de scurgere a apei meteorice de pe suprafata respectiva, data in „Tabelul 5”;
- S_c* - este suprafata de calcul, avand coeficientul de scurgere $\varnothing$ exprimat in metri patrati;

Durata de calcul a ploii „*t*”, se stabileste prin apreciere si se verifica prin calcul, dupa alegerea diametrelor conductelor, cu relatia:

$$t = t_{cs} + \frac{l}{v} \geq 2.5 \text{ min}, \text{ In care,}$$

- t_{cs}* - timpul de adunare a apei de ploaie de pe suprafata receptoare si timpul de scurgere prin coloanele instalatiei interioare de canalizare pluviala, in minute, se recomanda a fi de *t* = 2 min.
- l* - distanta cea mai mare pe care o parcurge apa de ploaie in conductele orizontale de canalizare pana la sectiunea de control, in metri;
- v* - viteza de curgere a apei in conductele orizontale de canalizare, corespunzatoare debitului maxim la scurgere cu nivel liber, in metri pe minut. Viteza de curgere a apei se ia aproximativ 40 ... 60 m/min, functie de materialul conductei.

Tabelul 5 - Coeficientul de scurgere "SR 1795-87"	
Felul invelitorii	
Invelitori metalice, de ardezie si de sticla	0,95
Invelitori din tigla si azbociment	0,90
Terase circulabile	0,85 ... 0,90
Terase necirculabile cu strat de pietris margaritar	0,70 ... 0,80

DEBIT CALCUL „INVELITOARE”

Debitul maxim al apelor pluviale se determina cu formula din SR SR 1795-87, si anume:

$$Q_c = 0.0001 \cdot i_{p\%} \cdot \sum \emptyset \cdot S_c$$

DEBIT CALCUL "INVELITOARE"			
$\emptyset$	Durata de calcul a ploii	2,5	[min]
f	Frecventa	1/2	[-]
	Coef. Scurgere	0,95	[-]
I	Intensitate	390	[l/s.ha]
S	Suprafata	1500,00	[m²]
Q_p	Debit Apa	56	[l/s]

CALCULUL SEPARATORULUI DE HIDROCARBURI

Nr. Crt.	Ape colectate de pe suprafata:	m	S [mp]	[-]	I [l/s.ha]	Q [l/s]
1	Suprafata Platforme Betonate si Drumuri Acces	0,8	2094	0,9	155	23,37
	DEBIT SEPARATOR HIDROCARBURI					23,37

Se va alege un separator de hidrocarburi cu by-pass, tip KESSEL NS 15/75 l/s.

1. CALCULUL BAZINULUI DE RETENTIE AMPLASATE IN ZONE URBANE FARA RETEA PUBLICA DE CANALIZARE PLUVIALA

In conformitate cu art. 14.76 din „Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor, indicativ I9-2022”, pentru bazinele de retentie amplasate in zone urbane cu canalizare publica, in vederea preluarii valorilor maxime de apa meteorica cumulata, se utilizeaza metoda din SR 1846-2:2007, Anexa B, respectiv B.1.1. (bazin de retentie pentru ape poluate).

- Volumul efectiv al bazinului de retentie se calculeaza cu relatia B.1 din SR 1846-2:2007, astfel:

$$V_{BR} = \frac{1}{2} \times \frac{t_R^2}{t_c} \times Q_{max} \times k_1 \text{ (m}^3\text{)}$$

- V_{BR} - este volumul bazinului de retentie, in m³.
- Q_{max} - este debitul maxim al ploii de calcul in sectiune, in l/s.
- k_1 - este coeficientul de transformare a unitatilor de masura, are valoarea 0,06.
- t_R - este timpul de retentie; se recomanda 20 minute.
- t_c - este timpul de concentrare (durata ploii de calcul) in sectiune, in minute, astfel in conformitate cu figura B.1., $t_c > t_R$.

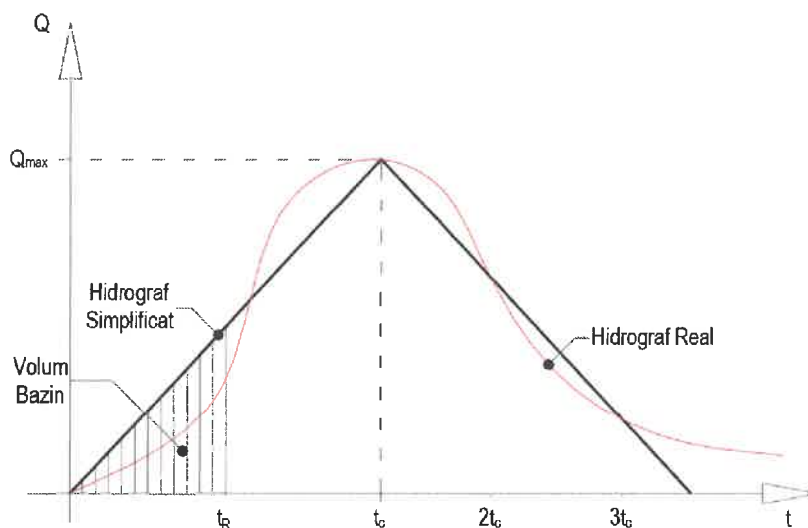


Figura B.1 - Schema de calcul pentru bszinul de retentie a apei poluate

In conformitate cu art. 14.78 din I9:2022, valoarea minima volumului bazinului de retentie nu poate fi mai mica decat valoarea determinata cu relatia:

$$V_{BRmin} = 1.25 \times (Q_{24} - q_{max}) \times 24 \text{ h} \quad \text{unde,}$$

- Q_{24} [l/s] - debitul de ape meteorice, care se determina in functie de i_{24} ; se utilizeaza metodologia din SR 1846-2, in care se considera $m = 1$;
- i_{24} - intensitatea ploii de calcul, considerata pentru o durata a ploii de calcul, t_c , egala cu 24 ore, respectiv 1440 min (conform SR 1846-2:2007) si frecventa ploii de calcul asociata cladirii si incintei; valoarea intensitatii ploii de calcul este preluata din STAS 9470, corespunzator zonei pluviometrice aferenta locatiei investitiei;
- 1,25 - coeficientul care corecteaza valorile intensitatii ploii de calcul preluate din STAS 9470 (editia 1973); in cazul refacerii acestui standard, se va renunta la acest coeficient de corectie, adoptandu-se valoarea 1.
- q_{max} - debitul maxim care poate fi evacuat in mediul receptor „ q_{max} ” utilizat în SR 1846-2:2007, este debitul pompat din rezervor pe durata acumularii apei in bazin, pe durata precipitatiilor. Valoarea „ q_{max} ”, respectiv valoarea debitului maxim admis a fi descarcat pe durata ploii in reseaua de canalizare din aval sau emisar, sau canale irigatii (sau similar), este stabilita prin avizul/acordul prealabil emis de operatorul sistemului de canalizare sau institutiile abilitate. In lipsa unor valori certe indicate prin acord, se va considera in calcul ca pomparea se realizeaza dupa terminarea ploii, asadar se considera $q_{max} = 0$ [l/s].

Calculul debitului maxim al ploii, necesar bazinului de retentie.										
Nr. Crt.	Denumire suprafata de colectare	S	m	I		Q _{max}	Q _{max} TOTAL	Q ₂₄	Q ₂₄ TOTAL	
		[mp]	[-]	f 1/2 tc=21	f 1/2 tc=1440					
1	Suprafata Platforme Betonate si Drumuri	2094	1	155	5	0,90	29,2	0,9	51,3	1,7
2	Suprafata Invelitoare	1500				0,95	22,1	0,7		
3	Suprafata inierbata	0				0,10	0,0	0,0		

Calculul bazinului de retentie si verificarea acestuia.										
Nr. BR	t _R timp retentie, minim 20 min	t _c timp concentrare, minim t _c > t _R	k ₁ Coeficient transformare a U.M.	q _{max} Debit maxim pompat in retea de canalizare	VBR Volum Bazin Retentie	Verificarea 2 (VBR _{min}) Veficare volum bazin retentie VBR > VBR _{min}				
	[min]	[min]	[-]	[l/s]	[m³]	Valoare [m³]	Stare [-]			
1	20	21	0,06	0	29	50	NEVERIFICAT			

În conformitate cu art. 14.79. din I9:2022, se va verifica condiția respectării valorii minime de la art 14.78, astfel se va adopta valoarea cea mai mare dintre V_{BR} și V_{Bmin} , rezultând astfel un bazin de retenție cu capacitatea utilă de minim 50 m³.

Din bazinul de retenție apele pluviale vor fi pompate în canalul de racord la rețeaua publică de canalizare pluvială, prin intermediul unui grup de pompare format din 2 pompe electrice (1A+1R) având $Q = 10$ l/s și $H = 15$ mCA.

3.6.2. Alimentarea cu energie termică

Instalația de încălzire

Pentru spațiile interioare ce necesită atât încălzire cât și racier (climatizare), încălzirea în sezonul rece se va asigura prin intermediul unor sisteme de climatizare în detentă directă, funcționând cu agenți frigorifici ecologici, ce asigură atât răcirea cât și încălzirea spațiilor interioare vizate.

Pentru asigurarea condițiilor de confort termic interior în sezonul rece în restul încăperilor (birouri, grupuri sanitare personal și clienți, vestiare), vor fi prevăzute convectoare electrice de perete echipate cu termostat.

Instalația de climatizare

Pentru spațiile interioare care necesită climatizare în sezonul cald (zona de vânzare, spații destinate personalului și depozitul – indicate de beneficiar) aceasta va fi asigurată de sisteme de climatizare în detentă directă, ce asigură și încălzirea în sezonul rece.

Nivelul de zgomot al unităților interioare este de 29 dBA - pentru treapta mică a ventilatorului, respectiv 37 dBA - pentru treapta mare a ventilatorului. Nivelul de zgomot al unităților exterioare este de 48 dBA.

Instalația de ventilație

Pentru realizarea condițiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare va fi proiectată o instalație de ventilație pentru asigurarea debitului de aer proaspăt necesar ocupanților (cu agregat de tratare a aerului – 100% aer proaspăt pentru sala de vânzare) și evacuarea mecanică a aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare.

3.6.2. Alimentarea cu energie termică

Instalația de încălzire

Pentru spațiile interioare ce necesită atât încălzire cât și racier (climatizare), încălzirea în sezonul rece se va asigura prin intermediul a trei sisteme VRF independente, funcționând cu agenți frigorifici ecologici, ce asigură atât răcirea cât și încălzirea spațiilor interioare vizate (pompa de caldura aer-freoni-aer).

Pentru asigurarea condițiilor de confort termic interior în sezonul rece în restul încăperilor (birouri, grupuri sanitare personal și clienți, vestiare), vor fi prevăzute convectoare electrice de perete echipate cu termostat.

Instalația de climatizare

Pentru spațiile interioare care necesită climatizare în sezonul cald (zona de vânzare, spațiu coacere, spații destinate personalului și depozitul – indicate de beneficiar) aceasta va fi asigurată de sisteme VRF, în detentă directă, ce asigură și încălzirea în sezonul rece.

Instalația de ventilație

Pentru realizarea condițiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare va fi proiectată o instalație de ventilație pentru asigurarea debitului de aer proaspăt necesar ocupanților (cu agregat de tratare a aerului – 100% aer proaspăt pentru sala de vânzare) și evacuarea mecanică a aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

Beneficiarul nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale existentă. Obiectivul nu va avea bransament de gaze naturale, spațiul comercial nu are organizată o centrală termică, încălzirea și răcirea spațiilor realizându-se cu aparate și agregate ce funcționează exclusiv pe energie electrică. Apa caldă menajeră se produce cu ajutorul boilerelor electrice și instante de apă caldă, prevăzute în volumul de instalații sanitare, amplasate în spațiile unde este necesară apa caldă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a imobilului propus va fi asigurata prin intermediul postului Trafo propus in coltul nord-vestic al cladirii propuse. Realizarea investitiei impune obtinerea de catre beneficiar a avizului tehnic de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia de bransament apartine furnizorului de electricitate, in baza unui studiu de solutie comandat de beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

Puterea instalata estimate pe investitie este $P_i = 335 \text{ kw}$, $P_s = 178 \text{ kw}$, conform datelor beneficiarului.

3.6.5. Telecomunicații

Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului documentatiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicatii necesare acestuia. Se va asigura dintr-un bransament realizat in baza proiectului de specialitate intocmit de furnizorul de telefonie local.

3.6.6. Gospodărie comunală

Gospodarie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

Se propune in amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificării prin societati abilitate. Deseurile inerte rezultate din activitatea de constructii, vor fi depozitate separat si vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locatie.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, în limitele reglementate conform legislației în vigoare.

De asemenea, nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

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

Zone de protectie sanitara

Zonele de protectie sanitara si hidrogeologica pentru constructii si instalatii destinate alimentarii cu apa vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, astfel:

- a) stații de pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3,00 m.

Se va avea in vedere respectarea distanței de 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor la stația de pompare apa potabila Spital, situată în partea nordica a amplasamentului.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind culoarele de 10,00 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, precum si culoarul de teren de 5,00 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi

acoperite numai cu materiale demontabile.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Pentru retelele de distributie a apei se va institui zona de protectie sanitara de minim 3m stanga/dreapta de ax, pentru colectoarele menajere si pluviale zonele de protectie sunt de 3 m stanga/dreapta de axul colectorului si 5 m stanga/dreapta din axul conductei de refulare.

Se vor respecta distantele de protectie sanitara intre zona comerciala propusa si zona rezidentiala existenta, asa cum sunt prevazute in Ord.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Distantele între clădirile existente cu funcțiunea de locuințe si limita edificabilului propus sunt:

- la sud— 5,02 m fata de locuința proprietate necadastrata;
- la vest - 33,88 m fata de locuințe colective.

Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice

Amplasamentul analizat nu este situat in interiorul sau in vecinatea unor arii naturale protejate, rezervatii naturale, Situri Natura 2000.

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este ROSCI0158- Pădurea Balteni Harboanca, situat la aproximativ 1 km sud-est față de zona PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acesteia.

Cel mai apropiat perimetru arie protejata de interes național este RONPA 0791- Locul fosilifer Nisiparia Hulubat, situat la aproximativ 1 km sud-est față de zona PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acesteia.

Se recomanda ca toate constructiile ridicate sa se incadreze cat mai durabil in peisajul inconjurator prin adoptarea unei singure nuante pentru fatade, respectarea si limitarea regimului de inaltime, precum si eficientizarea termica a constructiilor in vederea minimizarii consumului de resurse si a cantitatii de CO2 eliberat in atmosfera.

In cadrul amenajarilor de spatii verzi se recomanda plantarea de specii autohtone care sa asigure o buna incadrare in peisaj precum si o limitare a zgomotului generat din activitatile ce se vor desfasura in noile cladiri. Activitatile de amenajare peisagistica se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii in zona de specii invazive.

Se va avea in vedere respectarea intocmai a procentului de spatii verzi care necesita a fi amenajate in raport cu suprafata terenului, conform anexa 6 din RGU.

După punerea în funcțiune a obiectivului, dacă vor exista sesizări din partea populației si se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotului.

Poluarea solului si apei nu este posibila deoarece:

- in zona nu se desfasoara activitati ce sa creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apa menajera sunt deversate in canalizarea menajera publica din zonă, apele pluviale provenite de pe acoperisuri, drumuri, platforme si alei pietonale se evacueaza gravitational in canalizarea pluviala existenta. Apele pluviale de pe platforme si drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua publica sau in canalul de desecare existent;
- nu se creeaza emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – in combinatie cu precipitatiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile.

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibila numai in zonele cu trafic auto intens, dar se incadreaza in limitele legal admise.

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru apele uzate provenite de la suprafata aferenta parcajelor si circulatiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor in vigoare.

3.7.3. Depozitare controlată a deșeurilor

Se propune in amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificării prin societati

abilitate.

Deseurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locație.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate

După realizarea investiției, vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafețele de teren rămase libere după realizarea investiției vor fi amenajate ca spații plantate cu rol decorativ, procentul de spații verzi în interiorul parcelei va fi între 2-5 % din suprafața terenului.

Prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 313/ 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Terenul reglementat prin PUZ nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice cuprinse în Lista monumentelor istorice a județului Vaslui.

Nu se propune instituirea de zone protejate pentru protejarea bunurilor de patrimoniu.

3.7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei, abandonată și neglijată de mai mult timp.

Amplasarea investiției va reprezenta o contribuție a investitorului la demararea unor acțiuni de asanare a zonei și de reabilitare arhitecturală a acesteia.

Reglementările PUZ prevăd realizarea de noi suprafețe plantate, cu respectarea unor suprafețe minime, aspect care contribuie la menținerea unui microclimat corespunzător caracterului zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Strada Ștefan cel Mare/ DN24 (NC70873)

Rețea electrică de joasă tensiune

Rețea distribuție apă potabilă

Rețea canalizare menajeră

Rețea canalizare pluvială

Rețea distribuție gaze naturale presiune redusă Dn63mm montată subteran

Rețea distribuție gaze naturale OLDn2” montată suprateran

Rețea electrică de joasă tensiune JT

Rețea electrică subterană de medie tensiune (LES MT) 20KV PTCZ118

Rețea subterană fibră optică

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Conform Legii nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare, au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor in planşa referitoare la „proprietate asupra terenurilor”:

- terenuri proprietate publică de interes local in administrarea Consiliului Local;
- terenuri proprietate privata de interes local in administrarea Consiliului Local;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice;
- reţele de apă, canalizare, gaz, electricitate: categorie de interes local.

In vederea amenajării accesurilor carosabile si pietonale, sunt necesare operaţiuni de lucrări pe domeniul public in vederea realizarii accesului la Str. Ştefan cel Mare.

(4) Suprafata de teren aflata in domeniul public al Municipiului Suceava, ce va fi afectată propunerea de propunerea de amenajare a accesului carosabil si pietonal din Strada Ştefan cel Mare va avea aproximativ 71,25 mp.

IDENTIFICARE IMOBILE INVECINATE (posibil afectate de reglementari)

	Număr cadastral	Adresa	Proprietar	Funcţiune
NORD	80194	Strada Ştefan cel Mare nr. 274	Domeniul public UAT Vaslui	Domeniu public-teren viran
VEST	70873	Strada Ştefan cel Mare	Statul roman/ Consiliul Local al Municipiului Vaslui	Drum
SUD	-	Teren necadastrat	Proprietate privata	Proprietate privata -locuinţe individuale
EST	87334	Str. Oltea Doamna nr. FN	Domeniul privat UAT Vaslui	Construcţii anexa

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1. Etapizarea realizarii investiţiilor

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei, se va obţine Certificat de urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrarile de constructii si instalatii vor fi executate in baza autorizatiei de construire de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii. Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

4.2. Categori de costuri suportate de investitori privaţi si costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

I. construcţii noi:

- construcţii pentru comerţ – în regim de înălţime maxim P+2E;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate;
- mijloace de publicitate;
- platforme carosabile si parcaje;
- modernizare sens giratoriu existent;
- amenajări pentru protecţia mediului;
- construcţii tehnico-edilitare.

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/ aprovizionare

III. acces și trotuare pietonale;

V. amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat ;

VI. racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

Costurile de realizare a investiției vor fi suportate integral de către beneficiarul obiectivului.

În sarcina autorității publice locale nu există costuri în ceea ce privește realizarea investiției propuse prin prezenta documentație de urbanism.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării circulației auto și pietonale în zonă vor fi suportate de către beneficiar, iar executia lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Concluzii

Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și puternic structurate:

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- urmărirea realizării calității spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei unități teritoriale cu un caracter individualizat;
- folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominantă arhitectonică a zonei;
- respectarea regimului juridic al terenului.

5.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Vaslui.
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local a municipiului Vaslui.
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri interioare, rețele).

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitorii privați interesați.



Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Date de recunoaștere: INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasamentul lucrării: Municipiul Vaslui, Str. Ștefan cel Mare nr.272, Nr.Cad. 7374. jud. Vaslui

Beneficiarul lucrărilor / titularul proiectului:

S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL

Proiectantul general:

S.C. URBANO arhitect S.R.L. IASI

Subproiectanti, colaboratori:

Proiectant rețele edilitare: **S.C. GENERAL INSTAL SRL BUCUREȘTI**

Studiu geotehnic: **S.C. GEOTECH SRL IASI**

Ridicare topografică: **SC TOPLANDCAD SRL FOCSANI**

Data elaborării: **iulie 2025**

CAP.1. GENERALITATI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CAP.2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole în extravilan

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole în intravilan

ARTICOLUL 5 terenuri împădurite

ARTICOLUL 6 resursele subsolului

ARTICOLUL 7 resursele de apă și platforme meteorologice

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

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

ARTICOLUL 10 Expunerea la riscuri naturale

ARTICOLUL 11 Expunerea la riscuri tehnologice

ARTICOLUL 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare al terenului

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

ARTICOLUL 17	Orientarea față de punctele cardinale
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de drumurile publice
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.
ARTICOLUL 16	Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 16	Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 16	Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 16	Accese pietonale

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 16	Realizarea de rețele edilitare
ARTICOLUL 16	Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

ARTICOLUL 30	Parcelarea
ARTICOLUL 16	Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 16	Aspectul exterior

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

ARTICOLUL 33	Parcaje
ARTICOLUL 16	Spatii verzi si plantate
ARTICOLUL 16	Imprejurimi

2.4. DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36	Autorizarea directa
ARTICOLUL 37	Destinația unui teren sau a unei construcții
ARTICOLUL 38	Organele administrației publice competente
ARTICOLUL 39	Litigiile

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 40	Unități și subunități funcționale
ARTICOLUL 41	Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunitatilor

CAP. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**CAP.5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA****1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism „Plan Urbanistic General”
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;

- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Planul de amenajare a teritoriului national _sectiunile :I- Cai de comunicație, II-Apa, III- zone protejate, IV- Rețeaua de localități, V- Zone cu risc natural.
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinței, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- P118-2025- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005,
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completările ulterioare.
- Legii nr.138/ 2004 republicata – legea imbunatatirilor funciare;
- Ordinul nr. 227/ 2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare.
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- NP24-2022- Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 313/ 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- Legea nr. 197 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000

privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare. Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

- Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism- Competențele de avizare și aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

Lista completă a avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Vaslui, în vederea aprobării PUZ și a RLU aferent se găsește în borderoul de volum.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică. În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. și odata aprobat împreună cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației locale.

Teritoriul studiat are o suprafață de 28621,00 mp.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 2- Reglementări urbanistice:

LIMITE ZONA STUDIATA PROPUNERE (S=28621,00 mp)

VEST	Strada Ștefan cel Mare (nr. Cad. 70873)- domeniul public UAT Vaslui
NORD	limita cadastrală a parcelei identificate cu nr. Cad. 80194
EST	limita intravilan Municipiul Vaslui, limita cadastrală a parcelei identificate cu nr. cad. 87334
SUD	Proprietate privată necadastrată

Terenul care a generat PUZ se afla în se afla parțial in zona de instituții si servicii, parțial in zona spații plantate publice.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ si Regulamentul Local de Urbanism, preia parțial reglementările PUG Vaslui in vigoare: zona IS- instituții si servicii/ subzona instituții sociale (ISS).

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ si Regulamentul Local de Urbanism, preia , detaliază si particularizează reglementările PUG Vaslui in vigoare.

Zonificarea funcțională asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă și este prezentată în Planșa 2- Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

CAPITOLUL 2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCȚIILOR

2.1.DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta piesa de baza in aplicarea P.U.Z., care intareste si detaliaza reglementarile P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

(2) Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

(3) *Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu. Prezentul Regulament de Urbanism preia si detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic General" operand modificari datorate evolutiei situatiei existente ca urmare a dinamicii dezvoltarii teritoriului.*

Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul Regulament, vor fi aplicate prevederile regulamentului General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525/ 1996.

(4) Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

(5) Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata.

(6) Prevederile prezentului Regulament permit autorizarea directa, cu exceptia situatiilor in care se solicita derogari si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor documentatii de urbanism, PUD sau PUZ.

(7) Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

ART.2. Domeniul de aplicare:

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcela NC73749, terenul care a generat prezentul PUZ, cu suprafata totala de 10230,00 mp in acte si 10355,00 mp măsurat.

(2) Pentru celelalte parcele existente in limita zonei studiate, autorizatiile de construire pot fi emise direct in conditiile Legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterior sau in conditiile intocmirii si aprobarii unei documentatii de urbanism de tip PUZ, daca legea nu dispune altfel. Documentatia PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatul de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

(3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelelor cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. Prezentul Regulament Local de Urbanism împreună cu P.U.Z. vor sta la baza autorizării construcțiilor în zona delimitată prin prezentul P.U.Z..

(4) Prevederile PUZ se aplică supra imobilului care a generat Certificatul de urbanism.

2.2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit

ART. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Zona studiată nu face parte din teritoriul extravilan a municipiului Vaslui, conform P.U.G. Vaslui.

ART. 4. Terenuri agricole din intravilan

(1) În limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole situate în intravilan. Terenul este construit și nu afectează lucrări de îmbunătățiri funciare.

ART. 5. Suprafețe împădurite

(1) Nu este cazul, în limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se afla suprafețe împădurite.

ART. 6. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

ART. 7. Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) În limita zonei studiate se afla cursuri de apă- Raul Vasluiet- aflat la o distanță de aproximativ 500,00 m.

(2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(3) La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic. Se vor efectua obligatoriu foraje conform legislației în vigoare.

(4) În limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

(5) În conformitate cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

(6) Pentru păstrarea integrității mediului se va avea în vedere:

- respectarea prevederilor din Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului;
- realizarea de suprafețe verzi amenajate cu rol de protecție și de ameliorare a calitatii aerului;
- stabilirea soluțiilor de evacuare a apelor uzate care să asigure evitarea poluării factorilor de mediu;

- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei reactualizat.

ART. 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu face parte din parcuri nationale, rezervații naturale, sau din alte zone naturale protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

(2) Amplasamentul reglementat și zona studiată prin PUZ nu se afla în aria de protecție a zonelor naturale de interes național.

(3) Zona PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care sa necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

(4) Pe amplasament si în proximitatea acestuia nu exista spații publice si/ sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

ART. 9. Zone construite protejate

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

(2) Terenul reglementat prin PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice- publicată în M.Of. al României Partea I, nr. 113 bis/ 15.II. 2016 sau în zona de protecție a monumentelor istorice cuprinse în Lista monumentelor istorice, intravilan (100 m) sau extravilan (500m).

(3) Conform datelor cuprinse în Repertoriului Arheologic Național, terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

(1) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(2) Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

(4) Zona PUZ nu este afectată de alte zone de siguranță sau protecție a infrastructurii de transport.

ART.10. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.

(3) Se vor respecta Planurile de analiza si acoperire a riscurilor in judetul Vaslui in vigoare.

(4) Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

(5) Se vor respecta normele de proiectare antiseismica a constructiilor.

ART.11. Expunerea la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(3) Construcțiile propuse prin prezentul PUZ nu generează riscuri tehnologice în zona, domeniul de activitate fiind acela de comercializare produse alimentare și nealimentare. Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren conform Planșei 2- Reglementări urbanistice.

(4) Pe traseul viitoarelor rețele aparținând sistemului de alimentare cu apă și de canalizare din zona reglementată prin PUZ este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive sau plantații de aliniament.

(5) Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, astfel:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii, explozii).

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii, explozii).

ART.12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(5) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(6) Conform G.M - 007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

(7) În limita zonei reglementate prin PUZ nu se propun construcții generatoare de riscuri tehnologice.

ART.13. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de

finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

(4) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

(5) Parcela va dispune de platforma sau de spațiu interior destinate colectării deșeurilor, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ART.14. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire- DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii nr. 50/ 1991 este necesar:

(a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata vecinătate- și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

(b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente.

(c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

(2) Situațiile prevăzute la alineatul (1) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranță în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cota mai adâncă decât a tălpii de fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

(3) Situațiile prevăzute la alineatul (1) lit. b) și c) corespund situațiilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze.

(4) Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul PTH și autorizația de construire/ desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente, rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții.

(5) Acordul vecinilor este valabil numai în forma autentică.

(6) Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanță de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/ desființare în locul acordului vecinilor.

(7) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționari și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - Secțiunea I Utilizarea funcțională.

(8) După punerea în funcțiune a obiectivului, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor.

(9) Se va asigura însoirirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice.

ART.15. Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Zona de instituții și servicii (IS)/ Subzona instituții sociale propunere ISS.p.
- P.O.T. maxim 40%.
- C.U.T. maxim 2.4, pentru regimul maxim de înălțime P+2E, Rh= +9.00 m

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe Planșa 2- Reglementări urbanistice, limite care nu vor fi depășite la autorizarea

construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z./ Reglementări urbanistice.

(2) Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”. Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a) Procentul de ocupare a terenului POT reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a teraselor a caror cota de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

b) Coeficientul de utilizare a terenului CUT este raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție. (Legea 350/2001)

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

(4) Excepții de calcul al indicatorilor POT și CUT

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcției noi;

- Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ART.16. Lucrări de utilitate publică

- (1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică este interzisă. Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclama.
- (2) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în cartea funciara cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.
- (3) Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în cartea funciara cu această destinație va fi făcută cu respectarea prevederilor Regulamentul P.U.G.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

ART.17. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, birourilor.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (2) construcțiile amplasate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

(4) Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor sanitare cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

ART.18. Amplasarea față de drumurile publice

(1) Circulația carosabilă în zona se desfășoară pe artere principale ale municipiului, pe direcția nord-sud, pe Str. Ștefan cel Mare (categoria II - lățime 18,00 m) și pe direcția est-vest, pe Strada Sublocotenent Ioanese Adrian (categoria III - lățime 7,00 m).

(2) Terenul reglementat este delimitat pe latura vestică de Strada Ștefan cel Mare.

Strada Ștefan cel Mare, în profil transversal, are lățimea părții carosabile de 18,00 m, clasa tehnică II cu două benzi de circulație, cu îmbrăcăminte din beton asfaltic, semnalizare corespunzătoare cu marcaje orizontale și semnalizare verticală.

În prezent, în zona amplasamentului, există marcaj rutier axial discontinuu în zona accesului; marcaj rutier discontinuu de delimitare parte carosabilă.

În prezent, terenul are acces carosabil direct din Str. Ștefan cel Mare (intrare-iesire, lățime=6,00 m), acest acces este amplasat la o distanță de 20,00 m aproximativ de trecerea de pietoni, în partea sud-vestică a amplasamentului.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(4) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(5) Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 8,00 m față de aliniamentul la Strada Ștefan cel Mare.

(6) Sistematizarea pe verticală a zonei se va realiza astfel încât apele meteorice să nu fie deversate înspre Strada Ștefan cel Mare, iar elementele de colectare și evacuare a apelor pluviale din zona drumului să nu fie afectate.

(7) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(8) Sistematizarea geometrică a accesului rutier se va realiza cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară, respectiv cu asigurarea tuturor elementelor constructive ale drumului național și a zonei de siguranță a acestuia, cu respectarea prescripțiilor tehnice în vigoare.

Aceste accesuri vor deservi obiectivul atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și de exploatare a acestuia.

(9) Este posibilă amenajarea și a altor accese dacă la fazele ulterioare de proiectare se constată posibilitatea sau necesitatea suplimentării numărului de accese.

ART. 19. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(1) Nu este cazul, în limita zonei studiate și în vecinătatea acestora nu se afla căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

ART. 20. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

ART. 21. Amplasarea față de aeroporturi

(1) Nu este cazul, în limita zonei studiate și în vecinătatea acestora nu se afla aeroporturi.

ART. 22. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Nu este cazul, zona studiată nu se afla în vecinătatea fasiei de protecție a frontierei de stat.

ART.23. Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(2) În sensul prezentului regulament, *aliniamentul* este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

(3) În fașia non-aedificandi dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, marcată pe Planșa 2-Reglementări urbanistice se pot amenaja cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp.(4) Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit în partea scrisă, precum și în planșa de Reglementări urbanistice (Planșa 2).

(4) Se considera aliniament:- limita de proprietate către Str. Ștefan cel Mare.

(5) Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime față de aliniament, menționate în planșa 2-Reglementări Urbanistice.

(6) *Regimul de aliniere* este 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, împrejurimi, etc).

(7) Se reglementează următoarea retragere minimă a clădirilor față de aliniament: 8,00 m față de limita de proprietate la Str. Ștefan cel Mare..

ART.24. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(2) Se vor respecta prevederile Normativului P118-1/ 2025- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor care condiționează proiectarea de urbanism, referitoare la amplasare, conformare și la căile de acces, intervenție și salvare, prevederile comune tuturor construcțiilor

(3) Suprafața edificabilă nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea, cu respectarea indicatorului POT admis. În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnico-edilitare, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri, construcții anexa cu aria construită la sol până la 50,00 mp (cabina portar, etc).

2.3.2. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25. Accesuri carosabile

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil pentru consumatori și personal, respectiv pentru aprovizionare/ intervenție, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

(3) Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare.

(4) Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu este pentru transport auto peste 40 tone.

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(6) Soluțiile de acces (intrarea/ ieșirea în drumurile de interes local) vor fi corelate cu elementele geometrice ale drumurilor, semnalizarea rutieră existentă și cu datele rezultate din simularea încadrării autovehiculelor. Amenajarea locurilor de parcare, organizarea circulațiilor și amenajarea spațiilor verzi se vor trata expres la faza ulterioară de avizare- DTAC.

(7) Pentru implementarea fiecărui proiect de instalare a mijloacelor de semnalizare rutieră prin indicatoare, marcaje, semafoare electrice și alte dispozitive speciale pe drumurile publice, lucrări care implică închiderea și/ sau crearea de restricții pentru circulația pe drumurile publice a vehiculelor și/ sau pietonilor, amplasarea mijloacelor publicitare, amenajarea accesului rutier- este necesară solicitarea și obținerea, în prealabil, a avizului poliției rutiere.

(8) Se permit accesuri din sau la loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept. Este posibilă amenajarea și a altor accese dacă la fazele ulterioare de proiectare se constată posibilitatea sau necesitatea suplimentării numărului de accese.

(9) Se permite realizarea unui singur acces comun pentru clienți, personal propriu, aprovizionare și mijloace de intervenție, dacă aprovizionarea se realizează în afara programului de funcționare al centrului comercial cu respectarea capacității de transport admisă a arterelor din zona.

(10) Profilele transversale ale circulațiilor de incintă vor fi stabilite în funcție de soluția tehnică.

(11) Accesul carosabil se va proiecta cu raze de curbura generoase astfel încât să nu se afecțeze circulația traficului greu, iar circulația carosabilă să nu afecțeze accesul pietonal în centrul comercial.

(12) Accesul în/din Strada Ștefan cel Mare se va face cu intrare-ieșire, înainte, viraj la dreapta și la stânga, pe ambele direcții de mers.

ART. 26. Accesuri pietonale

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurate accesuri pietonale din circulațiile publice în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(2) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

(3) În incinta studiată, dimensionarea trotuarelor se va realiza în funcție de fluxul pietonal și va asigura deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire, planul de sistematizare verticală, urmărindu-se în special:

- accesul se va face cu trepte, rampe pentru asigurarea accesului persoanelor cu handicap;

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme si circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora; amenajarea terenului pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale.
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. Aceste prevederi se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(3) În vecinătatea zonei studiate exista rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele de alimentare cu energie electrică, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati. Se vor respecta zonele de protecție ale acestora, conform legislației în vigoare. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea și amenajarea construcțiilor și instalațiilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

(4) Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, sau dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(6) Asigurarea echipării edilitare se realizează conform planșei de specialitate din P.U.Z. (Planșa 3- Reglementări – echipare edilitară).

ART.28. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente.

(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(6) Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

(7) Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de canalizare fara sa afecteze proprietatile invecinate.

(8) Construcțiile vor beneficia de racorduri la utilitati, apa rece pentru consum, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale în bazin de retenție in care apa de ploaie sa ajungă convențional curata, filtrata, decantata, și fără conținut de hidrocarburi.

ART.29. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Beneficiarii constructiilor pot fi obligati, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca retelele existente (daca acestea au capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

ART.30. Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

(2) Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare

(3) La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).

(4) La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente celor două etape, cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

ART.31. Inaltimea constructiilor

(1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.

(2) In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa la atic exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, calculata Inn punctul cel mai înalt de pe fatada. Atic - Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). In cazul cladirilor acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si are rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/ demisoluri, în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

(6) Regimul de inaltimea maxim propus a constructiilor pe parcela reglementata este **P+2E**.

H Minim = +4,50 m;

H Maxim = +9.00 m.

Se admit accente pentru mijloacele publicitare- Inaltime maxima = +6.00 m.

ART.32. Aspectul exterior

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care intra în conflict cu specificul zonei la nivel de volumetrie, aspect exterior, limbaj vizual sau plastică arhitecturală sau devalorizează principiile urbanismului și ale arhitecturii.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană etc.

(a) Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului și arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei și silueta urbană în ansamblul ei.

(c) Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea partilor care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastică arhitecturală.

(4) Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperisuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu sarpantă.

(5) Raportul plin – gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional și cu fațada principală.

(6) Pentru a determina un imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente. Sunt interzise imitațiile de materiale.

(7) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

(8) Pentru a determina un imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente. Sunt interzise imitațiile de materiale.

(9) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei Secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

ART.33. Parcaje

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

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(3) Amplasarea locurilor de parcare în vecinătatea locuințelor respectă distanța de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

(4) Stationarea autovehiculelor este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*

(5) Numărul minim de locuri de parcare se determină conform NP24-2022- Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme; în funcție de destinația zonei și construcțiilor, în speță în funcție de suprafață de vânzare a spațiilor comerciale (spațiile destinate publicului), respectiv conform HGR nr. 525/1996- anexa 5, cap.5.3 construcții comerciale, în corelare cu Ordonanța nr. 99/ 2000 actualizată privind comercializarea produselor și serviciilor de pe piață.

Având în vedere Ordonanța nr. 99/ 2000 actualizată privind comercializarea produselor și serviciilor de pe piață, se vor prevedea locuri de parcare în funcție de mărimea structurii de vânzare propuse, respectiv:

Supermagazinul reprezintă o structură de vânzare cu suprafață medie/ mare între 1000-2500,00 mp.

(6) Pentru construcțiile comerciale pentru complexuri comerciale între 600- 2000,00 mp, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți- 1 loc de parcare la 50.00 mp suprafața construită desfășurată suprafață de vânzare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separate fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati.

Se vor asigura locuri de parcare pentru încărcare mașini electrice.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate mama si copilul.

Stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice.

Nota: Parcajele si amenajarea spațiilor verzi ilustrate în Planșa 2.1- Mobilare urbana nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată, este strict cu titlu de propunere, urmând ca la obținerea autorizației de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ referitor la funcțiunea zonei, valorile maxim admise POT, CUT, reglementarea înălțimii maxim admise, precum si distante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate, respectiv asigurarea accesurilor carosabile si pietonale, asigurarea spațiilor verzi.

Acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare, cu respectarea condițiilor avizelor obținute, respectând metoda de calcul raportata la suprafață structurii de vânzare și legislația în vigoare.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Construcția va beneficia de spatii de parcare in functie de numarul de utilizatori, de suprafața structurii de vânzare, pe platforme, in interiorul terenului propus.

ART.34. Spatii verzi si plantate

(1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*. Se vor asigura spații verzi amenajate cu respectarea HGR 525/ 1996- clădiri comerciale, în suprafață de 2-5 % din suprafață terenului.

(2) În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

(3) Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și al Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului. Se admite reamplasarea, strămutarea sau reorganizarea spațiilor verzi în incinta, cu condiția respectării procentului de spațiu verde necesar stabilit conform prezentului RLU.

(4) Spațiile verzi din incinta se pot cuantifica si se pot amenaja astfel, fără a limita la:

- perimetral, cu rol de protectie fata de vecinatati;
- în jurul zonelor de parcare;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi- “Green roof/ Wall”

(5) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice pot fi tratate ca gradini de fatada;

(6) Curtile interioare accesibile publicului pot fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative.

(7) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

(8) În cadrul prezentei documentației de urbanism PUZ, în planșa 2.1/ 2.2.- Mobilare urbana, este detaliat, în cadrul unei variante posibile de mobilare, dispunerea spațiilor verzi amenajate, urmând a fi detaliate la faza ulterioară de avizare.

(9) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm:

(a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice

(b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

ART.35. Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privată.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizată în cadrul reglementărilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

Imprejmuirile pot fi retrase de la aliniament și pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc..

(3) Imprejmuirile pot fi realizate din beton, zidărie, metal, o combinație a acestora sau de alte materiale. Acestea se pot realiza parțial sau total și se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare. Înălțimea maximă va fi de 2,20 m. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a imprejmuirilor.

(4) Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții. Se recomandă ca imprejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant. Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

ART.36. Autorizarea directă

(1) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate în interiorul amplasamentului care a generat prezentul PUZ.

(2) În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu acestea.

(3) La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentei limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale.

(4) Autorizația de construire se emite în termenul și în condițiile stabilite de lege și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

(5) Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pe baza documentației tehnice prevăzută de lege.

ART.37. Destinația unui teren sau a unei construcții

(1) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în Secțiunea utilizare funcțională.

(2) Destinația unui teren sau a unei construcții dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ART. 38. Organele administrației publice competente

(1) Emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor, acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce sta la baza emiterii autorizației de construire.

ART. 39. Litigiile

(1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ART.40. Unități și subunități funcționale- REGLEMENTARI PROPUSE

Funcțiuni propuse

(1) Zona de instituții si servicii (IS). Subzona instituții sociale (ISS.p.)

Funcțiunea dominantă este de zona cu dotări comerciale.

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- (1) Cai de comunicație
- (2) Spații de protecție și aliniament
- (3) Spații verzi private amenajate în incinta
- (4) Platforme circulației auto și pietonale
- (5) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, platforme depozitare

- cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp.

-

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art.41. Reglementări pentru zonele și subzonele funcționale

(1) Se stabilește o nouă zonă de reglementare prin schimbarea parțială a categoriei funcționale a parcelei cu nr. cad. 73749 din zona de spații plantate (SP)/ subzona de spații plantate publice (SPP), în zona IS- instituții si servicii/ subzona instituții sociale (ISS.p.).

(2) Se menține zonificarea funcțională existentă conform PUG Vaslui pentru care se preiau și se particularizează prescripțiile pentru zona IS- instituții si servicii/ subzona instituții sociale (ISS).

Zona ISS- instituții si servicii/ subzona ISS.p- institutii sociale propunere

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

1. În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul reglementat este cuprins în UTR17, iar zonele reglementate au fost denumite:

(1) ZONA ISS- Zona de instituții și servicii

Tipuri de subunități funcționale:

(1) Subzona instituții sociale propunere (ISS.p.)

2. Funcțiunea dominantă: dotări comerciale;

3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- (1) Cai de comunicație;
- (2) Spații verzi, de protecție și aliniament;
- (3) Platforme circulației auto și pietonale, parcare

(4) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare

- cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Se preiau din RLU aferent PUG celelalte reglementări aferente zonei de servicii comerciale.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții comerciale

1) funcțiuni comerciale cu caracter urban

2) servicii aferente zonelor de locuințe

A.II. Dotări ale incintelor propuse aferente funcțiunii de comerț:

1). Spații plantate de protecție și aliniament, spații verzi amenajate în incinte

2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri,

3). Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, construcții anexe, inclusiv clădiri cu suprafață construită la sol maxim 50,00 mp

4) Imprejmuiri;

5) Mijloace publicitare

6) Accesuri carosabile și pietonale.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

(1) se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerț și alte activități compatibile cu funcția dominantă;

(2) se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor funcțiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;

- Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor;

- Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forma, dimensiuni)

Se admit operațiuni de comasare, reconfigurare a parcelelor, cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public existent sau prevăzut pe Planșa 4 – Circulația juridică a terenurilor și obiecte de utilitate publică.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul la Strada Ștefan cel Mare va fi de 8,00 m;

(3) În fașia non-aedificandi (fâșia de teren între limita edificabilului și limita de proprietate) se pot amplasa accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, locuri de parcare acoperite și neacoperite, mijloace publicitare, spații plantate, echipamente subterane și supraterane și amenajări tehnico-edilitare, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp.

(4) Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directoare si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si nu va afecta semnalizarea existenta in zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile propuse se vor amplasa pe parcela in regim de construire izolat, se permit extinderi ale clădirii existente în limitele prezentului PUZ.

(2) Se va respecta retragerea clădirilor conform Cod Civil- minim 2,00 m pentru fațade cu vederi directe către vecini si minim 0,60 m pentru fațadele fără vederi directe către vecini:

- a. retragerea clădirilor fata de aliniament Str. Stefan cel Mare- 8,00 m;
- b. retragerea clădirilor fata de limitele laterale- 3,00 m;
- c. retragerea clădirilor fata de limita posterioara-- 5,00 m.

(3) In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare acoperite sau neacoperite, platforme, constructii, echipamente și amenajări tehnico-edilitare, puncte de bransament/ conexiune, imprejuriri, mijloace publicitare.,clădiri cu suprafață construita la sol maxim 50,00 mp.

(4) Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

(5) Este permisă și construirea la limita parcelei, în baza acordurilor notariale între părți, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(6) Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(7) Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

(8) Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

(9) Forma si pozitia cladirilor in incinta amplasamentului se vor definitiva la faza D.T.A.C.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

(1) Distanța minimă între construcțiile de pe parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor – Sectiunea 2-Art.25 si Art.26.

(2) Caracteristicile accesurilor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor/ intervenție dimensionate corespunzator si a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare, accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată , precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

(4) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(5) Se poate asigura un singur acces carosabil comun pentru clienți, personal propriu, aprovizionare și mijloace de intervenție, dacă aprovizionarea se realizează în afara programului de funcționare al centrului comercial.

(6) Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

(7) Gabaritele cailor de circulație variază între 6,00 m și 9,00 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor defini definitiv la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

(8) Se permit accesuri din și la loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept. Este posibilă amenajarea și a altor accesuri dacă la fazele ulterioare de proiectare se constată posibilitatea sau necesitatea suplimentării numărului de accesuri.

(9) Se permite realizarea unui singur acces comun pentru clienți, personal propriu, aprovizionare și mijloace de intervenție, dacă aprovizionarea se realizează în afara programului de funcționare al centrului comercial cu respectarea capacității de transport admisă a arterelor din zonă.

(10) Profilele transversale ale circulațiilor de incintă vor fi stabilite în funcție de soluția tehnică.

(11) Se va asigura continuitatea traseelor de piste de biciclete.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice existente sau propuse

(2) Autorizarea executării de construcții se emite numai dacă se asigura realizarea numărului necesar de locuri de parcare conform prevederilor prezentului regulament.

(3) Se pot realiza parcaje neacoperite sau acoperite de copertine/ parasolare.

(4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, raportat la mărimea structurii de vânzare propuse/ suprafața de vânzare, conform specificațiilor din cadrul Regulamentului General de Urbanism, în corelare cu Ordonanța nr. 99/ 2000 actualizată privind comercializarea produselor și serviciilor de pe piață.

(5) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, pentru complexuri comerciale vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafața construită desfășurată aferentă suprafeței de vânzare. Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților.

(6) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(7) Stationarea autovehiculelor se permite numai în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime este maxim P+2E;

(2) Înălțimea maximă admisă la atic este $H_{max}=+9.00$ m.

(3) Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus pentru respectarea normelor de igienă, respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori, etc. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

(2) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacente. Raportul plin – gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente.

(4) Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperisuri terasă) sau cu pante mai mici de 10%.

(5) Raportul plin – gol a fațadei fațadelor va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional și cu fațada principală.

(6) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

(1) Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

(2) Racordarea la rețele publice de echipare edilitare existente – va fi asigurată cu racorduri la rețele publice de echipare edilitară din zonă.

(3) Realizarea de rețele edilitare – se va amplasa cu condiția conectării la rețelele edilitare, odată cu realizarea lor, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

(4) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații verzi amenajate între 2%- 5% din suprafață terenului reglementat.

(2) Suprafața minimă de spații verzi poate fi repartizată astfel: pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperisului. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel, fără a se limita la:

- în jurul zonelor de parcare;
- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- pe trotuarele aferente clădirilor sub forma unor decupaje, ghivece sau jardiniere;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi- "Green roof/ Wall"

ARTICOLUL 14- AMPLASAREA MIJLOACELOR PUBLICITARE

(1) Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directoare și directionale, precum și a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și nu va afecta semnalizarea existentă în zonă. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/ sau pietonală, ori accesul pietonal și/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate.

(2) Înălțimea maximă mijloace publicitare $H_{max} = +6,00$ m.

ARTICOLUL 15- IMPREJMUIRI

(1) Construcțiile retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

(2) Înălțimea maximă împrejmuire $H_{max} = +2,20$ m.

(3) Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace sau transparente. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

(4) Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții. Toate tipurile de împrejmuiuri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

(5) Împrejmuirea existentă dinspre DN 17 se va desființa (demola) și se va executa împrejmuire nouă, care va fi amplasată la o distanță de min. 13,30 m măsurată din axa drumului național, pentru a respecta prevederile art. 19 alin. (4) din OG 43/1997, cu modificările și actualizările ulterioare.

ARTICOLUL 16- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim=40%

ARTICOLUL 17- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

CUT maxim=2,4 mp/ ADC

UTR17- unitate teritoriala menținută.

UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementarilor specifice PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Valabilitate și modificări. Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii.

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate tehnic datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură tehnică ce nu pot fi apreciate decât la faza de proiect tehnic.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Intocmit,



