



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VASLUI  
MUNICIPIUL  
VASLUI  
CONSILIUL LOCAL

Tel: +40235/310999, +40235/313946, Fax: +40235/315946  
E-mail: [consiliul.local@primariavaslui.ro](mailto:consiliul.local@primariavaslui.ro)  
Web: [www.primariavaslui.ro](http://www.primariavaslui.ro)  
Str. Spiru Haret nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui



Avizat,  
conf. art.243, alin.1, lit."a" din  
OUG nr.57/2019  
SECRETAR GENERAL,  
Jrs. Eduard Lăcătușu

## PROIECT

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ elaborat pentru "SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN ZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE" în municipiul Vaslui, str. Castanilor, nr. 7A, beneficiar MARDARI AUREL-MIHAI

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul cu nr. 67028 din 15.04.2026 al Primarului Municipiului Vaslui;
- Raportul de specialitate cu nr. 67029 din 15.04.2026 al Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism - Serviciul Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în Construcții, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic pentru "SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN ZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE" în municipiul Vaslui, str. Castanilor, nr. 7A, beneficiar MARDARI AUREL-MIHAI, pentru NC 76756, împreună cu documentația aferentă;
- Avizul de oportunitate nr. 06 din 15.11.2023 și Avizul Arhitectului Șef nr. 02 din 18.02.2026 care au avut la baza documentației specifică și toate avizele organismelor teritoriale interesate,
- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali,
- Prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin (2) lit c, alin.(6), lit. c, art. 136, alin.(1) și art.196, alin.(1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - PUZ elaborat pentru "SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN ZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE" în municipiul Vaslui, str. Castanilor, nr. 7A, beneficiar MARDARI AUREL-MIHAI, pentru NC 76756, în vederea instituirii de reglementări urbanistice aferente construirii unei locuințe

unifamiliale, conform Anexei 2 - Plan analiza situației existente - zonificare funcțională (planșa U1) și Anexei 3 - Plan Reglementări urbanistice (planșa 2.1);

(2) Reglementările urbanistice propuse aferente prezentului PUZ pentru **“SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN ZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE”** în municipiul Vaslui, str. Castanilor, nr. 7A, beneficiar MARDARI AUREL-MIHAI, pentru NC 76756, sunt prezentate în Anexa 1 - Regulament local de urbanism.

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

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

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

Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui;
- Beneficiarului: MARDARI AUREL MIHAI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER,

Vaslui - \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI</b><br>Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui<br>CUI : 29393110 ; Registrul comertului: J37/432/2011<br>email: <a href="mailto:scproedil@yahoo.ro">scproedil@yahoo.ro</a><br>Telefon: 0745930616 / 0773902481 |
| <b>PROIECT NR.</b>                                                                | <b>128 /2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>BENEFICIAR</b>                                                                 | <b>Mardari Aurel-Mihai</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>FAZA DE PROIECTARE</b>                                                         | <b>P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>OBIECTIV</b>                                                                   | <b>ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE</b>                                                                                                                                                                 |
| <b>Amplasament</b>                                                                | <b>Str. Castanilor, nr.7A, mun.Vaslui, jud. Vaslui</b>                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>VOLUMUL 1</b>                                                                  | <b>PIESE SCRISE SI DESENATE</b>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Exemplar nr.</b>                                                               | <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data elaborarii:</b>                                                           | <b>2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 1. LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

### ◆ ARHITECTURA :

Arh. Nicolae Hangan



### ◆ STRUCTURA :

Ing. Emanuel Popa





## **S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI**

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110 ; Registrul comerțului: J37/432/2011

email: [scproedil@yahoo.ro](mailto:scproedil@yahoo.ro)

Telefon: 0745930616 / 0773902481

# **CUPRINS**

## **A. PIESE SCRISE**

### **VOLUMUL 1. MEMORIUL DE PREZENTARE**

- **FOAIE DE GARDA**, continutul, insemnele unitatii elaboratoare , titlul lucrarii, semnaturi si data
- **LISTA DE RESPONSABILITATI**
- **CUPRINSUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**
- **BORDEROU GENERAL AL PUZ**, cuprinzand piesele scrise si desenate ale proiectului general si subproiectantilor
- **Cuprinsul MEMORIULUI DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Ehiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatiei

### **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 circulatiei
- 3.5.** Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6.** Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7.** Protectia mediului
- 3.8.** Obiective de utilitate publica

### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **5. ANEXE**

## **B. PIESE DESENATE**

Plansa 0 - Plan de incadrare in zona

Plansa 1 - Situatia existenta

Plansa 2 - Reglementari urbanistice- zonificare

Plansa 3 - Reglementari – echipare edilitara

Plansa 4 - Proprietatea asupra terenurilor

**Extras din ORDINUL nr. 176/N/16 august 2000, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM – 010 – 2000- avizat M.L.P.T. cu nr. 54/11.04.2000**

**S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI**

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui  
CUI : 29393110 ; Registrul comertului: J37/432/2011  
email: [scproedil@yahoo.ro](mailto:scproedil@yahoo.ro)  
Telefon: 0745930616 / 0773902481

## BORDEROU PIESE SCRISE

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CAP.1.</b> | <b>INTRODUCERE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>CAP.2.</b> | <b>STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CAP.3.</b> | <b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>CAP.4.</b> | <b>CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CAP.5.</b> | <b>ANEXE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Certificat de urbanism nr. 333/22.05.2024 emis de Primaria mun.Vaslui, jud. Vaslui</li><li>- contract de vanzare-cumparare nr. 2745/15.11.2012</li><li>- documentatie cadastrala</li><li>- extras de carte funciara</li><li>-avize de amplasament conform Certificat de Urbanism</li></ul> |
| <b>R.L.U.</b> | <b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## BORDEROU PIESE DESENATE

| <b>Nr. Crt.</b> | <b>Plansa</b>            | <b>Denumire Plansa</b>                                                                                                 | <b>Scara</b>                  |
|-----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>0.</b>       | <b>A0</b>                | <b>PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU</b>                                                                                  | <b>1:5000</b>                 |
| <b>1.</b>       | <b>A1</b>                | <b>SITUATIA EXISTENTA</b>                                                                                              | <b>1:1000</b>                 |
| <b>2.</b>       | <b>A2</b><br><b>A2.2</b> | <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- ZONIFICARE</li><li>- MOBILARE URBANA</li></ul> | <b>1:1000</b><br><b>1:500</b> |
| <b>3.</b>       | <b>A3</b>                | <b>REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA</b>                                                                                 | <b>1:1000</b>                 |
| <b>4.</b>       | <b>A4</b>                | <b>PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>                                                                                 | <b>1:1000</b>                 |



**S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI**

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui  
CUI : 29393110 ; Registrul comertului: J37/432/2011  
email: [scproedil@yahoo.ro](mailto:scproedil@yahoo.ro)  
Telefon: 0745930616 / 0773902481

**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL****MEMORIU DE PREZENTARE**

Prezenta documentatie a fost intocmita in conformitate cu prevederile din ORDINUL nr. 176/N/16 august 2000, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM – 010 / 2000- avizat M.L.P.T. cu nr. 54/11.04.2000

precum si cu prevederile urmatoarelor acte normative :

- LEGEA nr. 350/6.07.2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului,
- LEGEA nr. 289/2006/07.07.2006 pentru modificarea si completarea LEGII 350/2001, privind amenajarea teritoriului, ---- Planul urbanistic general al mun.Vaslui, jud. Vaslui si certificatul de urbanism 333/22.05.2024 , eliberat de Primaria mun.Vaslui, jud. Vaslui.

**1. INTRODUCERE****1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

|                     |                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrarii: | <b>ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE</b> |
| Amplasament:        | <b>Str. Castanilor, nr.7A, mun.Vaslui, jud. Vaslui</b>                                                      |
| Beneficiar:         | <b>Mardari Aurel-Mihai</b>                                                                                  |
| Data elaborarii:    | <b>2025</b>                                                                                                 |

**1.2.Obiectul PUZ****• Solicitari ale temei program**

Beneficiarul a propus urmatoarele obiecte de investitie:

Terenul studiat este situat in Str. Castanilor, nr.7A, mun.Vaslui, jud. Vaslui mun.Vaslui, jud. Vaslui si este detinut de Mardari Aurel-Mihai, conform contract de vanzare-cumparare cu numarul 2745/15.11.2012.

Suprafata totala a terenului este de 750.0 mp conform cu contract de vanzare-cumparare nr. 2745/15.11.2012.

Pe acest teren beneficiarii Mardari Aurel-Mihai intentioneaza sa construiasca:



- cladiri cu functiunea de locuinta unifamiliala/Anexa
- imprejmuire teren
- dotare cu utilitatile necesare

Pentru acest obiectiv de investitie, beneficiarul Mardari Aurel-Mihai a obtinut certificatul de urbanism eliberat de catre Primaria mun.Vaslui, jud. Vaslui cu numarul 359/11.08.2017 333/22.05.2024.

Prin prezenta documentatie PUZ beneficiarul solicita schimbarea destinatiei conform PUG din Zona unitati agro-zootehnice UTR -4 in zona locuinte unifamiliale.

### • **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Beneficiarul intentioneaza sa investeasca si sa valorifice amplasamentul solicitat in PUZ , teren in prezent agricol si neamenajat situat in Str. Castanilor, nr.7A, mun.Vaslui, jud. Vaslui.

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Destinatie conform PUG Vaslui | Zona unitati agro-zootehnice UTR -4 |
|-------------------------------|-------------------------------------|

### **1.3. Surse documentare**

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**
  - Plan Urbanistic General mun.Vaslui, jud. Vaslui
  - Documentatii cadastrale
  - Planuri parcelare
  - Studii geotehnice in zona
- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**
  - Documentatii topografice
- **Date statistice**
  - date statistice furnizate de Directia Judeteana de Statistica Vaslui.
- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Întrucât zona este agrară se prevede o creștere a capacității agricole și de creștere a animalelor la nivel local prin accesarea unor fonduri de către micii fermieri. Resursa de bază la nivel local este pământul - terenul agricol va constitui și baza în derularea unor proiecte pentru dezvoltare locală.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. – Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Amplasamentul se incadreaza in zona deluroasă ce face parte din Podișul Central Moldovenesc.

## **2.1. Potential de dezvoltare** –Principalele activitati economice din zona

sunt: prestari servicii , comert.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Beneficiarul detine in proprietate exclusiva suprafata de 750,0 mp situata in Str. Castanilor, nr.7A, mun.Vaslui, jud. Vaslui.

**Relationarea zonei cu localitatea** , sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Principala artera de circulatie a zonei este strada Castanilor.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.*

- Sub raport geologic, judetul Vaslui se incadreaza in unitatea geologica Platforma Moldovenesca - unitate structurala majora - ce are solul alcatuit din sisturi cristaline, iar cuvertura din formatiuni sedimentare. Acestea sunt dispuse transgresiv si discordant peste soclu.

Platforma Moldoveneasca este o unitate rigida, stabila, fiind considerata a fi cea mai veche platforma ce s-a consolidat in Proterozoicul mediu

- Apele subterane de adancime se gasesc acumulate in depozitele cuverturii sedimentare care acopera fundamentul precambrian al Podisului Moldovei.
- Terenul are stabilitatea generala asigurata, nefiind semnalate alunecari de teren in zona.
- Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, amplasamentul studiat are  $a_g=0,30g$  -acceleratia terenului pentru proiectare si perioada de colt  $T_c= 0,7s$ .

- Amplasamentul se incadreaza in zona climatica III / temperaturi de calcul pentru: vara  $T_{ext.}= 28^{\circ}C$  (STAS 6472/2-83) iarna  $T_{ext.}= -18^{\circ}C$  (SR 10907/1-97)

- Zona climatica zapada -  $s_k = 2.5 \text{ kN/mp}$  - cf. CR1-1-3/2012
- Zona climatica vant -  $q_b = 0.7 \text{ kPa}$  - cf. CR1-1-4/2012
- Adâncimea de înghet conform prescriptiilor este de 0,90 m.

## **2.4. Circulatia**

- Principala artera de circulatie a zonei este strada Castanilor.

## **2.5. – Ocuparea terenurilor**

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent functiunea dominanta a terenurilor este cea agricola.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

In vecinatatea terenului detinut de beneficiar mai sunt si alte locuinte unifamiliale, unitati prestari servicii, locuinte colective, unitati administrative.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona studiata se afla in intravilan Str. Castanilor, nr.7A, mun.Vaslui, jud. Vaslui.

- **Asigurarea cu servicii a zonei , in corelare cu zonele vecine**

Zona studiata este destinata conform PUG pentru agricultura si zootehnie.

- **Asigurarea cu spatii verzi** –in prezent in zona sunt terenuri libere.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Se va asigura scurgerea apelor pluviale de pe amplasament.

- **Principalele disfunctionalitati**

Zona studiata cuprinde terenuri agricole care nu pun in valoare intreg potentialul de dezvoltare.

### **2.6. Echipare edilitara**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**

-retele de furnizare energie electrica-sunt existente in zona

- **Principalele disfunctionalitati**

| DOMENII                                   | DISFUNCTIONALITATI                                                                                                                         | PRIORITATI                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CIRCULATIE                                | 1.Strazi necorespunzatoare ca profil si imbracaminte<br>2. Intersectii neamenajate<br>3. Lipsa locurilor de stationare pentru autovehicule | 1.Amenajarea intersectiilor<br>2.Modernizarea si asfaltarea drumurilor                                                                                       |
| FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERITORIULUI | 1.Arhitectura "de improvizatie"<br>2.Retea sanitara necorespunzatoare                                                                      | 1.Conditionarea respectarii retragerii minime obligatorii fata de axul drumului in procesul de avizare<br>3. Inoirea si consolidarea fondului construit      |
| SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT          | 1.Lipsa spatiilor verzi si de agrement                                                                                                     | 1. Rezervarea terenurilor necesare pentru amenajarea spatiilor verzi si de agrement                                                                          |
| PROBLEME DE MEDIU                         | 1. Extindere sistem de alimentare cu apa<br>2. Extindere sistem de canalizare, salubritate                                                 | 1. Realizarea rigolelor si decolmatarea celor existente<br>2. Extindere sistemului de aprovizionare cu apa potabila si sistemului de canalizare, salubritate |

## **2.7. Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al MLAPT ( nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare , problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurile de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

- **Relatia cadrul natural – cadru construit**

Terenul pe care se va realiza constructia propusa are stabilitatea generala asigurata.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice-**

- a) Riscuri climatice**

- a.1) *Riscul de inundatii*

- Investitia propusa nu va fi amplasata in apropierea unor albi de rau, parau sau torente
    - In jurul cladirii au fost prevazute rigole de scurgere a apelor pluviale.

- a.2) *Riscul de furtuni*

- Pentru proiectarea, executia si exploatarea cladirii propuse se vor respecta normele in vigoare astfel incat sa nu existe riscul desprinderii unor elemente ale constructii in cazul unor vanturi mai puternice.

- b) Riscuri geologice**

- b.1) *Riscul de alunecari de teren*

In zona studiata nu s-au semnalat alunecari de teren

Intrucat alunecarile de teren reprezinta un fenomen care se desfasoara pe o perioada mai mare de timp, prima masura pentru apararea impotriva lor este observarea terenului din jur pentru a se consemna eventuale alunecari de teren.

Pentru prevenirea si protectia urmarilor dezastruoase ale alunecărilor de teren sunt necesare următoarele măsuri:

- b.2) *Riscul la cutremure*

Tipul de structura aleasa pentru cladire este cladire cu pereti portanti din zidarie confinata cu stalpisor si centuri din beton armat, structura recomandata pentru zona seismica in care se amplaseaza cladirea.

Cladirea a fost proiectata conform normativelor in vigoare pentru protectie impotriva seismelor

- P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică -

- Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri

- NP112/2013 - Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directa

- CR 6 /2013- Cod de proiectare pentru structuri din zidarie

Se va efectua instruirea si educarea preventiva a personalului angajat la obiectivul propus:

- intocmirea unor planuri de aparare si proceduri,
  - efectuarea de exercitii pentru pregatirea fortelor de interventie,
  - exercitarea controlului antiseismic.

Pe timpul cutremurului se respecta reguli specifice cum sunt:

- avertizarea autoritatilor,
- oprirea instalatiilor periculoase, inclusiv din cladiri ( electrice etc),
- autoevacuarea in locuri sigure daca se poate face rapid,
- retragerea persoanelor in locurile mai sigure din cladire sau locuinta,
- protejarea fata de obiectele sau materialele care ar putea sa cada in urma cutremurului,
- asigurarea mijloacelor de iluminat, de comunicatii, sanitare si a resurselor de apa si hrana.

Dupa producerea cutremurului, adica post seism, se iau masuri pentru:

- alarmarea si alertarea fortelor de interventie,
- cautarea si salvarea persoanelor ramase in imobile,
- stingerea eventualelor incendii,
- inlaturarea eventualelor pericole de incendiu, explozie, inundare, de daramare a constructiilor etc),
- asigurarea supravietuirii sinistratilor,
- elaborarea si punerea in aplicare a programelor de indepartare a urmarilor (recuperare, reabilitare, refacere).

### **c) Riscuri biologice**

#### *c.1) Riscul de epidemii, epizootii, zoonoze*

Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**-nu este cazul.
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**-nu este cazul
- **Evidentierea potentialului balnear si turistic** – nu este cazul.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Investitia propusa se incadreaza in programul de valorificare a potentialului de dezvoltare a zonei, pentru a se dezvolta noi locuinte care sa corespunda legii calitatii in constructii .

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari de teren. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu este supus viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

Stratul bun de fundare se va considera cel ce apare imediat sub pachetul de sol vegetal, in stratul de argila prafoasa, asigurandu-se o patrundere a fundatiilor de minim 20 cm, in stratul bun de fundare.

In conditiile de fundare precizate se estimeaza ca apele subterane nu vor afecta fundatiile obiectivului proiectat. Pe timpul executiei se recomanda incarcarea practic uniforma si simultana a fundatiei constructiei.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Amplasamentul este situat in intravilan mun. Vaslui, jud. Vaslui conform P.U.G. si nu se afla in zona protejata sau cu interdictie definitiva de construire.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona prezinta un potential care trebuie dezvoltat prin locuinte care sa respecte reglementarile referitoare la POT, CUT, accese.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziilor studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulatiei :**

Principala artera de circulatie a zonei este strada Castanilor drum asfaltat, cu o banda de circulatie pentru fiecare sens de mers, cu latimea de 7m.

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza prin aleea de acces asfaltata pana in dreptul blocului de locuinte urmand un drum pietruit cu latimea de 7 m prevazut cu spatiu de manevra si intoarcere.

Se va asigura continuitatea santurilor de scurgere ale apelor pluviale de-a lungul drumului amplasandu-se un podet tubular din beton armat in dreptul fiecarui acces.

In incinta proprietatii se va amenaja un spatiu de parcare si manevra, alei pietonale din pietris compactat.

Caile de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii , se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**



Beneficiarul Mardari Aurel-Mihai intentioneaza sa amplaseze urmatoarele obiecte de investitie:

- cladiri cu functiunea de locuinta unifamiliala/Anexa
- imprejmuire teren
- dotare cu utilitatile necesare

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Modul de utilizare a terenurilor: | In prezent terenurile au destinatie CC |
|-----------------------------------|----------------------------------------|

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Destinatie conform PUG Vaslui | Zona unitati agro-zootehnice UTR -4 |
|-------------------------------|-------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Se propune transformarea zonei in : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona principala de locuinte unifamiliale.</li> <li>- zona complementare de spatii verzi, circulatii</li> </ul> |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                         |                                                                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Organizarea arhitectural -urbanistica : | Zona propusa este pentru cladiri cu destinatia de locuinte unifamiliale |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

Propuneri:

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafata minima parcela                   | 400 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Deschidere minima la drum                  | Minim 12m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Retragere constructii la limita de la drum | Minim 4m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Parcajele:                                 | vor fi rezolvate in interiorul parcelei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Regim de aliniere:                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- minim 4m de la limita de la drum,</li> <li>-Fata de vecini : minim 2 m; in cazul in care nu se va respecta aceasta distanta se va obtine acordul notarial al vecinilor</li> <li>-Se vor respecta distantele minime de siguranta intre cladiri conform cu normativul P 118/1 -2025 astfel incat sa se impiedice propagarea incendiilor sau in cazul prabusii sa nu se afecteze celelalte cladiri sau se vor lua masuri compensatorii.</li> </ul> |

| BILANT TERITORIAL |                                     |          |     |        |        |
|-------------------|-------------------------------------|----------|-----|--------|--------|
| Nr. crt.          | Teritoriu aferent                   | Existent |     | Propus |        |
|                   |                                     | mp       | %   | mp     | %      |
| 0                 | 1                                   | 2        | 3   | 4      | 5      |
| 1                 | Cladiri:                            |          |     |        |        |
|                   | a) Locuinta Spartial+P              |          |     | 150.60 | 20.08  |
|                   | Total cladiri                       |          |     | 150.60 | 20.08  |
| 2                 | Trotuare+alei                       |          |     | 130.00 | 17.33  |
| 3                 | Spatii verzi amenajate-minim        |          |     | 150.00 | 20.00  |
| 4                 | Alte zone (teren liber neconstruit) | 750.00   | 100 | 319.40 | 42.59  |
| 5                 | Total general                       | 750.00   | 100 | 750.00 | 100.00 |

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| POT propus amplasament: 20.08% | POT max.admis: 40% |
|--------------------------------|--------------------|

|                                                |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| CUT propus amplasament: 0.25                   | CUT max.admis:<br>1.2 |
| Regim de inaltime:                             |                       |
| Propus: Spartial+P / Admis S+P+2E sau S+P+1E+M |                       |
| Inaltime maxima:                               |                       |
| Propus: 6.00m / Admis 9.00 partial 12m         |                       |

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

|                     |                                                                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energia electrica : | - racord la reseaua existenta in zona<br><i>Se recomanda si folosirea unor sisteme alternative ( sistem fotovoltaic, eolian)</i> |
| Canalizare:         | -bazin vidanjabil- va fi golit periodic in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de profil                     |
| Alimentare apa:     | retea existenta                                                                                                                  |
| Energie termica:    | -centrala termica pe gaz metan<br><i>Se recomanda si folosirea unor sisteme alternative ( panouri solare, pompe de caldura)</i>  |

### **3.7. Protectia mediului**

In functie de concluziile analizei de evacuare a impactului asupra mediului pentru zona studiata ( studiu de fundamentare ) se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistice, ce privesc:

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare** ( emisii, deversari)

In prezent zona studiata nu prezinta surse de poluare. Activitatile propuse sunt admise doar daca nu sunt poluante pentru mediul inconjurator si nu prezinta factori de risc pentru siguranta si sanatatea populatiei.

Se vor amplasa spatii verzi care vor contribui la protejarea obiectivelor construite si la protectia mediului inconjurator.

Gospodarirea deseurilor rezultate din activitatile desfasurate se va face in mod individual, deseurile rezultate vor fi depozitate corespunzator si cu respectarea conditiilor de protectie a mediului, iar ridicarea si transportarea acestora se va face in baza unor contracte cu firmele autorizate

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

#### **d) Riscuri climatice**

##### **a.1) Riscul de inundatii**

- Investitia propusa nu va fi amplasata in apropierea unor alpii de rau, parau sau torente



- In jurul cladirii au fost prevazute rigole de scurgere a apelor pluviale.

**a.2) Riscul de furtuni**

- Pentru proiectarea, executia si exploatarea cladirii propuse se vor respecta normele in vigoare astfel incat sa nu existe riscul desprinderii unor elemente ale constructii in cazul unor vanturi mai puternice.

**e) Riscuri geologice**

**b.1) Riscul de alunecari de teren**

In zona studiata nu s-au semnalat alunecari de teren

Intrucat alunecarile de teren reprezinta un fenomen care se desfasoara pe o perioada mai mare de timp, prima masura pentru apararea impotriva lor este observarea terenului din jur pentru a se consemna eventuale alunecari de teren.

**b.2) Riscul la cutremure**

Tipul de structura aleasa pentru cladire este cladire cu pereti portanti din zidarie confinata cu stalpisor si centuri din beton armat, structura recomandata pentru zona seismica in care se amplaseaza cladirea.

Cladirea a fost proiectata conform normativelor in vigoare pentru protectie impotriva seismelor

- P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică -

Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri

- NP112/2013 - Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directa

- CR 6 /2013- Cod de proiectare pentru structuri din zidarie

Se va efectua instruirea si educarea preventiva a personalului angajat la obiectivul propus:

- intocmirea unor planuri de aparare si proceduri,
- efectuarea de exercitii pentru pregatirea fortelor de interventie,
- exercitarea controlului antiseismic.

Pe timpul cutremurului se respecta reguli specifice cum sunt:

- avertizarea autoritatilor,
- oprirea instalatiilor periculoase, inclusiv din cladiri ( electrice etc),
- autoevacuarea in locuri sigure daca se poate face rapid,
- retragerea persoanelor in locurile mai sigure din cladire sau locuinta,
- protejarea fata de obiectele sau materialele care ar putea sa cada in urma cutremurului,

- protejarea fata de obiectele sau materialele care ar putea sa cada in urma cutremurului,
- asigurarea mijloacelor de iluminat, de comunicatii, sanitare si a resurselor de apa si hrana.

Dupa producerea cutremurului, adica post seism, se iau masuri pentru:

- alarmarea si alertarea fortelor de interventie,
- cautarea si salvarea persoanelor ramase in imobile,
- stingerea eventualelor incendii,
- inlaturarea eventualelor pericole de incendiu, explozie, inundare, de daramare a constructiilor etc),
- asigurarea supravietuirii sinistratilor,
- elaborarea si punerea in aplicare a programelor de indepartare a urmarilor (recuperare, reabilitare, refacere).

#### **f) Riscuri biologice**

*c.1) Riscul de epidemii, epizootii, zoonoze- Nu este cazul*

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Se va construi un bazin vidanjabil din beton armat hidroizolat.

Ulterior se vor realiza imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona .

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi –nu este cazul**
- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Investitia propusa prevede amenajarea spatiului verde cu gazon, flori, arbori decorativi.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate-nu este cazul**
- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Dupa terminarea activitatilor de construire se vor executa lucrari de refacere ecologică și revegetarea zonelor afectate temporar in timpul constructiei prin organizarea de șantier, unde va fi cazul;

Deseurile rezultate in perioada de executie a obiectivelor propuse (deseuri de constructii si moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrarilor, in locuri stabilite de autoritatile locale;

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul**
- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.**

Se vor amenaja retele de utilitati si cai de acces.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarelor operatiuni:

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**
- lucrari de terasament infrastructura si suprastructura ce sunt necesare in zona pentru fluidizarea circulatiei
- spatii verzi
- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil ( teren + constructii)**
  - Terenuri proprietate publica ( de interes national, judetean si local )-nu este cazul
  - Terenuri proprietate privata ( de interes national, judetean si local)-nu este cazul)
  - **Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice**  
Suprafata totala a terenului este de 750.0 mp conform cu contract de vanzare-cumparare nr. 2745/15.11.2012.
- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse ( prin hasuri)**
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale- drum acces , destinat schimbului de teren cu autoritatile locale
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietate privata a unitatilor administrativ –teritoriale- nu este cazul
- Terenuri aflate in proprietatea privata , destinata concesiunii- nu este cazul
- **Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului-nu este cazul**

## **4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE**

Pentru dezvoltarea actiunilor de modernizare si ambientare a spatiului nou constituit este apreciat ca necesara întocmirea urmatoarelor lucrari care pot conditiona aplicarea prezentului PUZ:

- Intocmirea proiectelor de executie pentru extinderea tuturor retelelor din zona.
- Intocmirea proiectelor pentru realizarea circulatiilor si a elementelor de ambientare.

• Întocmirea proiectelor în faza D.T.A.C., P.T.+D.E ; Se vor respecta normativele in vigoare pentru asigurarea tuturor cerintelor de calitate esentiale conform legii calitatii in constructii 10/1995:

- a) rezistenta mecanica si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu;
- d) siguranta in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- g) economie de energie si izolare termica

Se vor respecta obligatiile prevazute pentru investitori, proiectanti precum si pentru constructori.

Lucrarile de executie vor fi realizate de afirme autorizate.

Se amintesc urmatoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Strasbourg 17 – 19 martie 1992

- Autoritatile publice trebuie sa asigure dezvoltarea economica a localitatii
- Dezvoltarea economica si dezvoltarea sociala sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public si sectorul particular este o componenta importanta a cresterii si dezvoltarii economice a localitatii.

Prin prezenta investitie se pot valorifica terenurile libere neamenajate,

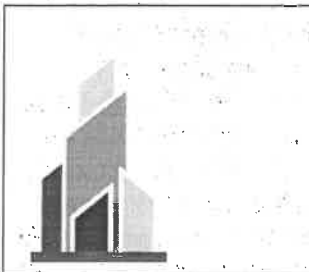
## 5. ANEXE

- Certificat de urbanism 333/22.05.2024
- contract de vanzare-cumparare nr. 2745/15.11.2012
- documentatii cadastrale si topografice
- avize de amplasament conform Certificat de Urbanism

Întocmit,

art. Nicolae Hanganu





## **S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI**

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui  
CUI : 29393110 ; Registrul comertului: J37/432/2011  
email: [scproedil@yahoo.ro](mailto:scproedil@yahoo.ro)  
Telefon: 0745930616 / 0773902481

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

anexa la PLANUL URBANISTIC ZONAL

## **1. DISPOZITII GENERALE**

### **1.1 Rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice necesare elaborarii documentatiilor tehnice de avizare a parcelarilor, executarii constructiilor si echiparii edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabile (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului;

- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentului General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal si odata aprobat prin hotarârea Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale. Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei de specialitate prin grija Consiliului Local si al elaboratorului.

### **1.2. BAZA LEGALA**

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau în principal:

- LEGEA NR. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI (cu modificarile ulterioare OG 27/2008 )

- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Reg. locale de urbanism", (indicativ GM – 007 – 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 cu modificarile ulterioare, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit în functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate în plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza în cadrul fiecarei zone fuctionale.

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole este permisa pentru functiunile si conditiile stabilite de lege. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor , spre a evita prejudicierea activitatilor agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentatii, se introduce în intravilan, cu interdictie temporara de construire pâna la scoaterea terenului din circuitul agricol. Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

## **Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre proprietari, partial sau în întregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de catre proprietari. Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza recomandabil subteran, cu exceptia celor aflate deja în curs de executie si a caror extindere se preconizeaza. Este obligatorie realizarea bazinelor de retentie prevazute în proiectul tehnic al echiparilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocata va putea fi folosita pentru udarea spatiilor verzi si la circuite casnice care nu necesita apa potabila.

### **2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Regulamentul de Urbanism este facut pentru forma actuala a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regasi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri. PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul si CUT-ul specificate în actualul regulament.

### **2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
  - b) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafata de 150 mp. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
  - c) Spatiul verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25% din suprafata lotului.
  - d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita în spatii special prevaz. pentru fiecare lot.
- Înaltimea imprejmuirii va fi de maxim 1.80m la strada din care un soclu opac de 60cm iar partea superioara va fi transparenta, realizata din fier forjat sau plasa metalica si va putea fi dublata de un gard viu de max.2m. Pe limitele exterioare si post. gardul poate fi opac.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **2.7 Unitati si subunitati functionale**

Zona studiata se incadreaza în prezent ca zona functionala în categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare. În vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului între constructia propusa si structura functionala a zonei în cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiene aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde zone cu destinatie agricola;

### **3.2 FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

Functiunea propusa pentru zona studiata este zona L- locuire.

### **3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ÎN ZONA**

Anexe gospodaresti, spatii verzi, circulatii

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Zona este destinata asigurarii accesului auto si pietonal la toate parcelele noi propuse. Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaza asupra buneî desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces, cu conditia ca acestea sa nu împietea în vreun fel desfasurarea traficului, sau accesul la vreo parcela din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesati.

Zona studiata este inclusa în documentatia de actualizare a Planului Urbanistic General pentru locuinte.

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza prin aleea de acces asfaltata pana in dreptul blocului de locuinte urmand un drum pietruit cu latimea de 7 m prevazut cu spatiu de manevra si intoarcere.

Cale de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii, se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

#### **SP – SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT**

Zona verde va fi astfel amplasata pentru cresterea gradului de intimitate si confort al beneficiarilor, respectiv al locatarilor de pe parcelele invecinate.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate si altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de retele tehnico-edilitare si constructii edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (statii pompare, posturi de transformare, firide electrice si de telecomunicatii, cabine de portar, bariere, etc) cu conditia ca sa se asigure accesul ulterior la acestea fara a deteriora spatiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajari destinate parcajelor cu conditia ca sa fie de tip dale inierbate si sa nu depaseasca 20% din suprafata destinata zonei verzi respective.

Sunt permise amenajari peisagere de orice fel.

#### **DS – DESTINATIE SPECIALA-nu este cazul**

**GC – GOSPODARIE COMUNALA** Evacuarea deseurilor solide se va face saptamanal de catre firma de salubritate din zona in urma unui contract incheiat cu beneficiarul. Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele de 110 l (STAS8127) in zona special amenajata pe amplasment.

#### **TE – ECHIPARE EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

### **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

UTR-urile (care reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ) au fost delimitate functie de gabaritele impuse de norme si conventional cele care completeaza compunerea spatiala.:

**UTR cuprinde: - locuinta unifamiliala.**

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| POT propus amplasament: 20.08% | POT max.admis: 40% |
| CUT propus amplasament: 0.25   | CUT max.admis: 1.2 |

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Regim de inaltime:                             |
| Propus: Spartial+P / Admis S+P+2E sau S+P+1E+M |

|                                        |
|----------------------------------------|
| Inaltime maxima:                       |
| Propus: 6.00m / Admis 9.00 partial 12m |

Intocmit,

arh. Nicolae Hanganu





## **Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre proprietari, partial sau în întregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de catre proprietari. Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza recomandabil subteran, cu exceptia celor aflate deja în curs de executie si a caror extindere se preconizeaza. Este obligatorie realizarea bazinelor de retentie prevazute în proiectul tehnic al echiparilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocata va putea fi folosita pentru udarea spatiilor verzi si la circuite casnice care nu necesita apa potabila.

### **2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Regulamentul de Urbanism este facut pentru forma actuala a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regasi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri. PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul si CUT-ul specificate în actualul regulament.

### **2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafata de 150 mp. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita în spatii special prevaz. pentru fiecare lot.

Înăltimea imprejmuirii va fi de maxim 1.80m la strada din care un soclu opac de 60cm iar partea superioara va fi transparenta, realizata din fier forjat sau plasa metalica si va putea fi dublata de un gard viu de max.2m. Pe limitele exterioare si post. gardul poate fi opac.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **2.7 Unitati si subunitati functionale**

Zona studiata se incadreaza în prezent ca zona functionala în categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare. În vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului între constructia propusa si structura functionala a zonei în cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiene aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde zone cu destinatie agricola;

### **3.2 FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este zona L- locuire.

### **3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ÎN ZONA**

Anexe gospodaresti, spatii verzi, circulatii

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Zona este destinata asigurarii accesului auto si pietonal la toate parcelele noi propuse. Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces, cu conditia ca acestea sa nu împieteze în vreun fel desfasurarea traficului, sau accesul la vreo parcela din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesati.

Zona studiata este inclusa în documentatia de actualizare a Planului Urbanistic General pentru locuinte.



Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza prin aleea de acces asfaltata pana in dreptul blocului de locuinte urmand un drum pietruit cu latimea de 7 m prevazut cu spatiu de manevra si intoarcere.

Caile de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii , se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

#### **SP – SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT**

Zona verde va fi astfel amplasata pentru cresterea gradul de intimitate si confort al beneficiarilor, respectiv al locatarilor de pe parcelele învecinate.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate si altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de retele tehnico-edilitare si constructii edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (statii pompare, posturi de transformare, firide electrice si de telecomunicatii, cabine de portar, bariere, etc) cu conditia ca sa se asigure accesul ulterior la acestea fara a deteriora spatiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajari destinate parcajelor cu conditia ca sa fie de tip dale înierbate si sa nu depaseasca 20% din suprafata destinata zonei verzi respective.

Sunt permise amenajari peisagere de orice fel.

#### **DS – DESTINATIE SPECIALA-nu este cazul**

**GC – GOSPODARIE COMUNALA** Evacuarea deseurilor solide se va face saptamanal de catre firma de salubritate din zona in urma unui contract incheiat cu beneficiarul. Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele de 110 l (STAS8127) in zona special amenajata pe amplasment.

#### **TE – ECHIPARE EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

#### **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

UTR-urile (care reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor spacificice din PUZ) au fost delimitate functie de gabaritele impuse de norme si conventional cele care completeaza compunerea spatiala.

**UTR cuprinde: - locuinta unifamiliala.**

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| POT propus amplasament: <b>20.08%</b> | POT max.admis: <b>40%</b> |
| CUT propus amplasament: <b>0.25</b>   | CUT max.admis: <b>1.2</b> |

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| Regim de inaltime:                                   |
| Propus: <b>Spatial+P / Admis S+P+2E sau S+P+1E+M</b> |

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Inaltime maxima:                              |
| Propus: <b>6.00m / Admis 9.00 partial 12m</b> |

Întocmit,

arh. Nicolae Hanganu



Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza prin alea de acces asfaltata pana in dreptul blocului de locuinte urmand un drum pietruit cu latimea de 7 m prevazut cu spatiu de manevra sin intoarcere.

Caile de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii , se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

**SP – SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT**

Zona verde va fi astfel amplasata pentru cresterea gradul de intimitate si confort al beneficiarilor, respectiv al locatarilor de pe parcelele învecinate.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate si altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de retele tehnico-edilitare si constructii edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (statii pompare, posturi de transformare, firide electrice si de telecomunicatii, cabine de portar, bariere, etc) cu conditia ca sa se asigure accesul ulterior la acestea fara a deteriora spatiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajari destinate parcajelor cu conditia ca sa fie de tip dale înierbate si sa nu depaseasca 20% din suprafata destinata zonei verzi respective.

Sunt permise amenajari peisagere de orice fel.

**DS – DESTINATIE SPECIALA-nu este cazul**

**GC – GOSPODARIE COMUNALA** Evacuarea deseurilor solide se va face saptamanal de catre firma de salubritate din zona in urma unui contract incheiat cu beneficiarul. Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele de 110 l (STAS8127) in zona special amenajata pe amplasment.

**TE – ECHIPARE EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

**5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

UTR-urile (care reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor spacificice din PUZ) au fost delimitate functie de gabaritele impuse de norme si conventional cele care completeaza compunerea spatial.:

UTR cuprinde: -locuinta unifamiliala.

Se va respecta P.O.T. max.=35%; C.U.T. max.=1.00

Se va respecta regimul maxim de inaltime (S)D+P+1E sau (S)D+P+M

Întocmit  
arh. Nicolae Hanganu







ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN  
ZONĂ UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE  
BENEFICIAR: Mardari Aurel-Mihai  
AMPLASAMENT: str. Castanilor, nr. 7A,  
mun. Vaslui, jud. Vaslui

2.2 REGLEMENTARI URBANISTICE: MOBILARE URBANA

|                                                   |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| - Incadrare in zona-relatie in teritoriu - limite |                                                                 |
|                                                   | Limita de studiu                                                |
|                                                   | Limita PUZ                                                      |
|                                                   | Limita teritoriului aferent proprietatilor existente            |
|                                                   | Limita teritoriului aferent beneficiarului                      |
| - Zonificare functionala                          |                                                                 |
|                                                   | Spatiu verde amenajat                                           |
|                                                   | Cladire cu destinatia de locuinta unifamiliala                  |
|                                                   | Trotuare, alei-beton                                            |
|                                                   | Alei pietonale / acces si parcare auto - pavele beton inierbate |

Notă: Pe limita dintre terenul deținut de beneficiarul Mardari Aurel-Mihai și vecinul de la est: NC 76757 se va construi un gard din zidarie de cărămidă cu rol de perete antifoc

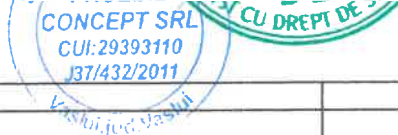
| BILANT TERITORIAL |                                     |          |     |        |        |
|-------------------|-------------------------------------|----------|-----|--------|--------|
| Nr. crt.          | Teritoriu aferent                   | Existent |     | Propus |        |
|                   |                                     | mp       | %   | mp     | %      |
| 0                 | 1                                   | 2        | 3   | 4      | 5      |
| 1                 | Cladiri:                            |          |     |        |        |
|                   | a) Locuinta Spartial+P              |          |     | 150.60 | 20.08  |
|                   | Total cladiri                       |          |     | 150.60 | 20.08  |
| 2                 | Trotuare+alei                       |          |     | 130.00 | 17.33  |
| 3                 | Spatii verzi amenajate-minim        |          |     | 150.00 | 20.00  |
| 4                 | Alte zone (teren liber neconstruit) | 750.00   | 100 | 319.40 | 42.59  |
| 5                 | Total general                       | 750.00   | 100 | 750.00 | 100.00 |

POT propus amplasament: **20.08%**      POT max.admis: **40%**

CUT propus amplasament: **0.25**      CUT max.admis: **1.2**

Regim de inaltime:  
Propus: **Spartial+P / Admis S+P+2E sau S+P+1E+M**

Inaltime maxima:  
Propus: **6.00m / Admis 9.00 partial 12m**



|                           |                                                                                                                                                                                                                                          |           |                   |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| VERIFICATOR<br>EXPERT     | NUME                                                                                                                                                                                                                                     | SEMNATURA | CERINTA           | REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA                                                                                                                                                                                                        |                                                |
|                           | <b>S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI</b><br>str. Penos Curcanu bl. 237, sc.E, ap.2, mun. Vaslui, jud. Vaslui<br>CUI : 29393110 / Registrul comerțului: J37/432/2011<br>email: scproedil.ro@yahoo.ro<br>Telefon: 0745930616 / 0773902481 |           |                   | ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN<br>ZONĂ UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE<br>BENEFICIAR: <u>Mardari Aurel-Mihai</u><br>AMPLASAMENT: <u>str. Castanilor, nr. 7A,</u><br><u>mun. Vaslui, jud. Vaslui</u> | Proiect nr.<br>128/2024<br><br>FAZA:<br>P.U.Z. |
| SPECIFICATIE              | NUME                                                                                                                                                                                                                                     | SEMNATURA | SCARA:<br>1 : 500 |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |
| SEF PROIECT/<br>PROIECTAT | arh. NICOLAE HANGANU                                                                                                                                                                                                                     |           |                   | TITLU PLANSA:<br>REGLEMENTARI URBANISTICE: MOBILARE URBANA                                                                                                                                                                           | PL. NR.<br>U<br>2.2                            |
| DESENAT                   | ing. POPA EMANUEL                                                                                                                                                                                                                        |           | DATA<br>2025      |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |