Anexa nr. 1 la HCL nr. ___ /___

BCD

S.C. BURO CONSULTING DESIGN S.R.L.
sediul în loc. Voluntari, Jud. Ilfov, Str. Tuberozelor 10 B, Tel: 0741 01 11 68
Email: bogdan.u@buro-consulting.ro CUI 6698213/1995 J40/3497/2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

TITLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII ȘI UNIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU NC 71574 - NC 71575 ȘI NC 85230
PENTRU
" CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI"

ADRESA: Str. Decebal, nr. 2A, CF 71574, CF 71575, CF 85230, mun. Vaslui, jud. Vaslui

BENEFICIAR: LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS

TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

SECȚIUNEA I - ROLUL RLU

Articolul 1 – Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Articolul 2 – O dată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

SECȚIUNEA II - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Articolul 3 – La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- CU Nr. 276 / 03.06.2022 – Primăria Municipiului Vaslui, Jud. Vaslui;
- Anexa la CU 276 / 03.06.2022 cu Nr. 118917 din 11.08.2023
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificări și completări;
- RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG nr.15029 din 2003 aprobat prin HCL Vaslui nr.106 din 2007 și prelungit prin HCL 56/2016 și în prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000;
- Codul Civil;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 al Ministerului dezvoltării regionale și turismului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executări lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

SECȚIUNEA III - DOMENIUL DE APLICARE AL RLU

Articolul 4 – Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat în planul de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament după cum urmează:

- la Sud-Vest – str. Gării;
- la Nord-Vest – str. Decebal;
- la Nord-Est – str. Alexandru Vlahuță;
- la Sud-Est – proprietate privată identificat cu NC 85229.

Articolul 5 – Corelarea cu alte regulamente

În prezent zona studiată se încadrează în PUG nr.15029 din 2003 aprobat prin HCL Vaslui nr.106 din 2007 și prelungit prin HCL 56/2016 și în prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG, UTR 22.

Imobilele sunt încadrate funcțional după cum urmează:
NC 71574 - **Zona "ISS" – zona de instituții și servicii**;
NC 71575 - **Zona "ID4" – zonă mixtă de activități productive, depozitare și servicii comerciale**;
NC 85230 conform PUZ aprobat prin HCL Vaslui nr.140 / 2021 se încadrează în **Zonă pentru activități comerciale și servicii**.

Articolul 6 – Modificări induse prin PUZ

Prin prezentul regulament se schimbă destinația tuturor imobilelor în vederea unificării funcționale în **Zona "ISK" – zonă de instituții de interes regional**.

În baza prezentului PUZ imobilele NC 71574 - NC 71575 și NC 85230 se vor comasa.

În baza prezentului PUZ se produce schimbarea și unificarea indicatorilor urbanistici.

Se propune încadrarea urbanistică a parcelei rezultate prin alipirea celor trei imobile în regimul de construire specific subzonei funcționale - ISK, conform Planului Urbanistic General

Articolul 7 – Prevederile prezentului regulament vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Vaslui.

Articolul 8 – Prevederile prezentului regulament se vor corela cu prevederile generale din Planul Urbanistic General al Municipiului Vaslui (PUG-MV) și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-MV acolo unde nu sunt detaliate prin prezentul regulament.

Articolul 9 – Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorită naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului construcțiilor propuse.

Articolul 10 – Aceste derogări se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Vaslui, în baza unei documentații de urbanism elaborate și avizate conform legii.

Articolul 11 – Prin derogare se înțelege modificarea uneia dintre condițiile de construire: retrageri de la limite, POT, CUT, regim de înălțime.

Articolul 12 – Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai în baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform Legii 350/2001.

TITLUL II – ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ

Zona "ISK" – Zonă pentru activități comerciale și servicii (cf. prevederi PUG nr.15029 din 2003 aprobat prin HCL Vaslui nr.106 din 2007 și prelungit prin HCL 56/2016 și în prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG).

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

IV.1 - Prescripții generale

Articolul 13 – Funcția dominantă a zonei

- zonă cu instituții publice de interes regional (autogara, gară, stație meteo).

Articolul 14 – Funcțiuni complementare admise zonei

- dotări de interes general (piață agroalimentară, comerț la parterul blocurilor);
- funcția de locuire;
- servicii și comerț.

IV.2 - Utilizarea funcțională

Articolul 15 – Utilizări permise

- construcția de instituții de interes public, dezvoltarea și modernizarea celor existente.

Articolul 16 – Utilizări admise cu condiționări

- se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc.

Articolul 17 – Utilizări interzise

- sunt interzise orice alte construcții decât cele permise.

Articolul 18 – Interdicții temporare de construire:

- construirea obiectivelor propuse prin PUZ în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr.2031/2020, se face numai după emiterea avizului CFR pentru începerea lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare, de către Sucursala Regionala CF Iași, în baza documentației PUZ aprobată și DTAC întocmită de unități autorizate, conform legislației în vigoare.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 19 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform PUZ:

- dimensiunea însumată a parcelelor este de 7322 mp din acte.
- forma terenului este regulată, aproximativ dreptunghiulară;
- Terenul este aproximativ plat, cu o ușoară denivelare de la Vest la Est de aproximativ 1.5m; la vest citim o cotă de 94.54m (proiecție STEREO 70) la un punct din nord-vestul limitei proprietății, iar la sud-est regăsim cote de aproximativ 93.00m în apropierea limitei de proprietate pe colțul sud-estic;
- clădirile de comerț pot fi dispuse pe lot propriu având acces direct sau indirect dintr-o circulație publică;
- în cazul parcelării terenului se va da acces la terenul/terenurile care nu au acces direct la drumul public prin parcela/parcelele care are/au acces la acesta printr-o servitute de trecere.

Articolul 20 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- CONSTRUCȚIILE DE COMERȚ se vor retrage minim la 11.30m din axul străzii Gării (6,00m față de aliniament);
- CONSTRUCȚIILE DE COMERȚ se vor retrage minim la 10.50m din axul străzii Alexandru Vlahuță (2,00m față de aliniament);
- CONSTRUCȚIILE DE COMERȚ se vor retrage minim la 21.20m din axul străzii Decebal (6,00m față de aliniament);
- se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare (post de transformare a curentului electric) la 2.00m de aliniamentele cu străzile Alexandru Vlahuță și Decebal;
- retragerea față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.
- Pentru alte funcțiuni se aplică regulile aferentei zonei "ISK" – zonă de instituții de interes regional din PUG Vaslui.

Articolul 21 – Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Articolul 22 – Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei

- Retragerea față de limita sud-estică a parcelei să fie de minim 5m dar nu mai puțin de ½ din înălțimea clădirii construite la cornișă dacă aceasta depășește 10m spre această limită.
- Se acceptă amplasarea corpurilor construite pentru echipamente edilitare (post de transformare a curentului electric, post de conexiuni etc) la minim 2.00m de limita posterioară dacă echipamentul îndeplinește condițiile tehnice și nu produce poluare sonoră peste limita admisă.

Articolul 23 – Circulații și accese

Imobilul rezultat din unificarea celor trei numere cadastrale va fi dotat cu trei accese auto și pietonale așa cum au fost ele avizate și figurate în planul de reglementări.

Imobilul va avea trei accese/ieșiri din cele trei străzi adiacente iar acestea vor fi suficient de late pentru a permite accesul autospecialelor de intervenții ISU din toate cele trei străzi adiacente în caz de incendiu sau alte evenimente la care acestea vor fi chemate.

Circulația autovehiculelor și accesele spre și dinspre imobil se va face conform avizului Nr. 612782 / 30.09.2024 al Poliției Municipiului Vaslui, Biroul Rutier, care devine anexă la prezentul regulament.

Cele trei accese / ieșiri vor avea trasate treceri de pietoni în continuarea trotuarelor, la cele trei străzi.

Orice modificări ale acceselor din circulația publică spre imobil este permisă cu obținerea prealabilă a avizelor de la Comisia de reglementare a circulației pe drumurile publice în Municipiul Vaslui și Poliția Municipiului Vaslui, Biroul Rutier.

Articolul 24 – Staționarea autovehiculelor

Conform PUZ și normelor în vigoare, staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în interiorul proprietății.

Pentru construcții de comerț se va asigura parcarea pentru un număr de autoturisme care va fi minim cel din RGU, Anexa 5, Art. 5.3:

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

* un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru alte funcțiuni se aplică regulile aferentei zonei "ISK" – zonă de instituții de interes regional din PUG Vaslui și HCL 43/2021 privind normarea locurilor de parcare din Municipiul Vaslui.

Articolul 25 – Regim de înălțime (RH max) și înălțimea maximă (H max) a clădirilor

RH max = P+2 niveluri;

H max: 15 metri cu posibilitatea unui accent pe fațada principală cu H = 20m care să nu depășească 1/2 din lungimea acesteia dacă este o fațadă scurtă sau să nu depășească 1/3 dacă este o fațadă lungă (considerând raportul dintre laturi de minim de 2 la 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 sau se va întocmi studiu de însorire.

Articolul 26 – Deșeuri

Se va amenaja o platformă pe proprietate dimensionată pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public.

Se va avea în vedere accesibilitatea punctului de depozitare pentru colectarea cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separată pe categorii pentru deșeurile menajere, carton-hârtie, sticlă, plastic, metal și deșeuri rezultate din activitatea medicală.

Se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate.

Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție.

Deșeurile provenite din materialele de construcții, substanțele poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

În cazul în care nu se vor amenaja astfel de platforme se va asigura un sistem de management intern al deșeurilor care să asigure această cerință esențială.

SECȚIUNEA III - ESTETICA ARHITECTURII PENTRU CONSTRUCȚII DE COMERȚ

Articolul 27 – Reglementare generală

Conform PUZ, cu condiția asigurării unui limbaj contemporan specific funcțiunii. Se vor folosi materiale de finisaj de calitate, tencuieli structurale în culori care să nu fie stridente, sticlă, placaje cu materiale compozite, toate asigurând un tot unitar estetic.

Modul de construire va respecta reguli și principii de estetică a arhitecturii.

Articolul 28 – Reglementare specifică: regulamentul de estetică arhitecturală

a. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
b. Pentru realizarea fațadelor construcțiilor situate în afara zonelor construite protejate, cromatica va respecta următoarele reguli:
    i. se vor utiliza culori predominant deschise și neutre;
    ii. culorile puternice se vor folosi ca excepție și complementar pe suprafețe reduse, pe elemente volumetrice distincte ale fațadei, cu specificarea lor în autorizația de construire;
    iii. culorile pentru detalii/accente, împreună, nu vor depăși 15% din suprafața zugrăvită;
    iv. culorile tâmplăriei vor alese în concordanță cu cromatica fațadelor și vor fi, de asemenea, specificate în D.T.A.C. și în autorizația de construcție.
c. Se interzice vopsirea unui perete plan în degrade sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite;
d. Se vor utiliza materiale durabile, naturale (ex: lemn, piatră, cărămidă, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidărie, etc);

e. Este permisă tencuirea suprafețelor fațadelor și aplicarea de vopseluri, zugrăveli s.a. care respectă reguli de estetică arhitecturală generală: culori complementarea, texturi clare, fără degradeuri; Dacă se utilizează un limbaj arhitectural bazat pe contraste, acestea trebuie să fie echilibrate;
f. Se acceptă placarea cu materiale naturale (cărămidă aparentă, lemn, piatră, placaje ceramice de calitate, placări cu bond sau plăci compozite) în armonie cu restul fațadelor, fără efecte stridente, dar cu tratare compactă și armonioasă a volumelor;
g. Se permite utilizarea elementelor metalice cromate sau din inox doar pentru elemente ce au rol de protecție la nivelul solului (ex: stâlpișori de ghidaj și protecție între căile de circulații auto și pietonale, stâlpișori sau alte elemente de protecție a unor elemente construite, semnale publicitare de dimensiuni mici, stâlpi de iluminat sau echipamente);
h. Se interzice utilizarea finisajelor care imită materialele naturale (ex.: gresie care imită lemnul sau cărămida, polistiren care imită piatra, cărămidă, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imită orice tip de material etc), sau sârmă ghimpată la împrejmuire;
i. Se permite utilizarea materialelor contemporane la uși și ferestre cu condiția ca prezența acestora în cadrul fațadelor să nu fie dominantă iar culorile să nu fie stridente;
j. Acoperișurile pot fi de tip șarpantă cu pantă mică, de tip terasă sau cu pante cu înclinație de maxim 60%;
k. Acoperișurile sau terasele cu pante mici pot fi acoperite cu materiale contemporane ce asigură performanțe tehnice deosebite;
l. Culoarea acoperișurilor va fi în armonie cu culorile alese pentru clădire și cu caracterul arhitectural al zonei;
m. Se permite și se încurajează amplasarea de panouri fotovoltaice și a unor microelice pentru generarea de curent din resurse regenerabile pe terasele clădirilor și/sau pe stâlpii de iluminat și/sau pe acoperișurile parcărilor acoperite dacă se vor amplasa la nivelul terenului;
n. Se interzice utilizarea culorilor stridente, țipătoare, fosforescente etc;
o. Se interzice utilizarea de baluștrii la balustradele balcoanelor, teraselor, cornișei sau scărilor exterioare;
p. Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoarea, textura, etc);
q. Culoarea elementelor de tâmplărie, a gardurilor și a zidurilor împrejmuitoare va fi în armonie cu paleta de culori aleasă pentru clădire;
r. Este permis pentru balcoane și terase utilizarea balustradelor din lemn, sticlă, fier forjat;
s. Elementele de publicitate și afișaj se vor amplasa și dimensiona cu respectarea Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de afișaj, publicitate și afișaj în municipiul Vaslui, adoptat prin HCL 148/2019 (sau orice HCL care îl va înlocui în viitor pe acesta) și a Legii 185 din 2013;
t. Elementele de tip publicitar de tip totem, reclamă luminoasă pe fațadă, stâlp înalt cu afișaj multifațetat, panouri publicitare cu o față sau mai multe pe structură proprie pot fi neiluminate, iluminate sau luminoase cu condiția de a nu deranja vecinii în orele de odihnă din timpul nopții (22.00-07.00);
u. Elementele publicitare de tip siglă vor avea un limbaj grafic unitar;
v. Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis;
w. Cofreturile pentru instalații tehnice se vor amplasa doar în nișe proprii construite în gard, în spații special destinate din interiorul clădirii sau în zidul clădirii;
x. Spațiile verzi vor fi amenajate peisagistic și vor fi plantate cu minim 1 arbore la fiecare 100 mp spațiu verde.

Articolul 29 – Derogări de la regulamentul de estetică

Derogări de la prezentul regulament se pot face doar în baza avizului favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

SECȚIUNEA IV – CONDIȚII GENERALE DE UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 30 – Condiții de echipare edilitară

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice în funcție de necesitățile tehnice ale investiției;
- se permite dispunerea construcțiilor edilitare (post de transformare a curentului electric, etc) în apropierea aliniamentului, retras minim 2m conform art. 20 și 22 din prezentul regulament;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 31 – Spații libere și spații plantate

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara construcțiilor, circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu doi arbori la fiecare 100mp;
- se vor prevedea spații verzi în suprafață de minim 5% din suprafața terenului;
- este de preferat ca spațiile verzi obligatorii să fie răspândite pe întreg situl astfel încât să se asigure minimul de confort termic în special în perioadele foarte calzi ale anului.

Articolul 32 – Împrejmuiri

- este permis ca la limitele dinspre străzi să nu se construiască gard;
- împrejmuirea de pe limita posterioară a parcelei va fi opacă, din zidărie sau tablă, cu soclu de beton armat tencuit până la cota 0.30m minimă și 0.50m maximă, va avea înălțimea de 2,20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2.00 m, realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, plasă sârmă etc), astfel încât să nu fie disonanță estetică cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Porțile de acces vor avea un limbaj estetic unitar cu restul împrejmuirilor.

Articolul 33 – Alte cerințe obligatorii

- Lucrările nu vor afecta conductele de canalizare menajeră și apă pluvială, publice, din imediata vecinătate;
- Se vor adopta soluții tehnice de fundare astfel încât să nu fie afectate imobilele învecinate;
- Se va respecta legislația în vigoare privind: însorirea, Codul Civil;
- Se vor respecta suprafețele utile, conform legislației în vigoare.

SECȚIUNEA V - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 34 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POTmaxim = 40%

Articolul 35 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUTmaxim = 1

Data
31.10.2024

Întocmit / Șef proiect:
arh. Bogdan IVANOVICI

Consultant:
arh. C. Patric Cornel FRECAN-PETRE

Coordonat:
urb. Liviu VELUDA