VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z „MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ "SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE ",PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI "

I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul aferent P.U.Z. este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, la modul şi categoriile de intervenţii pe teritoriul zonei studiate (extravilan municipiul Vaslui, judeţul Vaslui).

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea investiţiei la nivelul teritoriului studiat.

1.2. Prezentul regulament aferent zonei studiate, explică şi detaliază sub forma de prescripţii (permisiuni şi restricţii) prevederile PUZ-ului în vederea urmăririi acestuia.

1.3. Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z. -constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi va fi aprobat prin **Hotărârea Consiliul Local al Municipiului Vaslui** pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată , cu modificările şi completările ulterioare..

1.4. In cazul în care legile, reglementările si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor cuprinde prevederi susceptibile să schimbe concepţia generală care a stat la baza PUZ-lui aprobat, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de Urbanism, aferent PUZ se va face numai corelat cu prevederile Regulamentului General de Urbanism iar aprobarea acestuia se va face numai cu respectarea **procedurii legale** (filiera de avizare - aprobare, pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială).

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează şi detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal **„MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ "SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE ",PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI"**

2. Baza legala a elaborarii

2.1 La baza elaborarii regulamentului de faţă stau:

- *Hotărârea Guvernului nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , cu modificările şi completările ulterioare;*
- *Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000-aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;*
- *Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.*
- *Reglementarile cuprinse în documentaţia P.U.G. si in prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Vaslui, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.*
- *Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrărilor de constructii, cu modificările şi completările ulterioare;*

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modif. şi completările ulterioare;

- Norme de igiena si sănătate publică privind medul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/ 04 02.2014, cu modificările şi completările ulterioare;

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condiţiile specifice fiecărei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conf.legii (documentaţii ce au stat la baza elaborării P.U.Z)

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limita zonei studiate a prezentului Plan Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism, se referă la normele obligatorii pentru autorizarea executării construcţiei pe un teren situat în intravilanul municipiului Vaslui, jud.Vaslui, Strada Stefan cel Mare nr 280A

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde reglementările de urbanism -permisiuni şi restricţii -necesare a fi aplicate, în utilizarea terenului studiat, în scopul ***MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ "SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE ",PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI***

După aprobare P.U.Z. şi R.L.U. devin parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Vaslui, documentaţie care se modifică şi se completează cu noile permisiuni şi restricţii, din prezentul Regulament Local aferent PUZ.

R.L.U. stabileste elementele necesare eliberării de către autoritatea administraţiei publice, conform legii, a certificatului de urbanism si a autorizaţiei pentru executarea construcţiilor **pe terenul studiat în cadrul P.U.Z.** -teren amplasat în intravilanul municipiului Vaslui, jud.Vaslui .

Zona studiată care face obiectul prezentului P.U.Z.+R.L.U. -este reprezentată de terenul cu o suprafaţă de 587 mp situat în intravilanul municipiului Vaslui, jud.Vaslui , strada Stefan cel Mare,nr 280A, NC 80633 conf.Extrasului de carte funciară -eliberată de O.C.P.I Vaslui , având categoria de folosinţă a terenului *: **curti-constructii***

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.-ului:

- **domeniul privat persoană fizică** - pe care urmează a fi realizată investiţia propusă;

Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni şi constrângeri urbanistice, arhitecturale şi edilitare pentru obiectivul propus: ***MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ "SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE ",PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI***

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

4.1. Terenurile agricole din intravilan - terenuri categoria de folosinţă curti constructii

4.2. Terenurile agricole din extravilan: **Nu este cazul;**

Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din intravilan, ***se supun prevederilor*** **art.4** din **(R.G.U.)** şi a altor prevederi legale ce pot apărea ulterior aprobării documentaţiei de faţă.

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor pe terenul în studiu, este permisă :

- pentru ***funcţiunile*** şi ***condiţiile stabilite*** de lege şi prezentul Regulament (cu respectarea zonării funcţionale, a condiţiilor impuse de Legea 50/1991 -cu modificările şi completările ulterioare.

- după ***obţinerea avizelor*** solicitate prin Certificatul de Urbanism, emis de Primăria mun.Vaslui (Certificat de urbanism emis după aprobarea prezentei documentaţii - *Planul urbanistic Zonal)*;

Utilizarea funcţională a terenurilor este reprezentată grafic în cadrul PUZ, prin *planşa A3 Reglementări urbanistice -Zonificare;*

4.3. Suprafete impădurite şi resursele subsolului: Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului -Nu este cazul.

4.4. Resurse de apa si platforme meteorologice - Nu este cazul.

4.5. Zonele construite protejate - Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate - Nu este cazul.

Atât în zona amplasamentului studiat, cât şi în zonele imediat învecinate, nu se găsesc zone naturale protejate sau situri de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în Romania.

Conform PUG terenul are folosinta actuala-curti constructii si are reglementari fiscale specifice zonei -Zona A

5. Reguli cu privire la siguranta construcţiilor şi la apărarea interesului public

Autorizarea construcţiilor se va putea face, numai în condiţiile respectării prevederilor legale, privind siguranţa în construcţii, printre care:

- *Legea nr.50/1991, modificată si completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, inclusiv Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, aflate în vigoare, la data eliberării Autorizaţiei de construire;*
- *Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificările şi completările ulterioare ;*

Proiectele depuse pentru obţinerea autorizaţiei de construire, vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă, privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

5.1. Expunerea la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, zone inundabile, etc.) - **Nu este cazul.**

Amplasamentul studiat, în vederea construirii obiectivului propus, prezintă stabilitate locală asigurată, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări de teren, de asemenea nu este supus agresivităţilor apei subterane sau a unor straturi de pământ, nu este supus viiturilor de apă şi inundaţiilor *(Conf Studiu geotehnic elaborat, conform Planului de analiză şi acoperirea riscurilor pe teritoriul Judeţului Vaslui,* ***(actualizat 7.05.2024) - anexa 5A,*** *Harta cuprinzînd zonele de risc la inundaţii şi conform Hărţilor de hazard şi de risc la inundaţii elaborate de Administraţia Naţională Apele Române*).

În situaţia în care care vor apare astfel de riscuri, utilizarea terenului -se supune prevederilor **art.10 din R.G.U.** *-utilizări permise cu condiţii:*

Se admit construcţii pe terenuri menţionate la Art 10. alin 2-din RGU, ***doar după eliminarea factorilor naturali de risc*** *şi cu respectarea prevederilor* ***Legii nr.10/1995,*** *privind calitatea in construcţii.*

5.2. Zonele de servitute si de protecţie - ale căilor de comunicaţie rutiere – *au în vedere* prevederile OMT 50/98, Legii nr. 82/1998, OG 43/1997- privind regimul drumurilor (cu modificările şi completările ulterioare precum si de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevazute în **art.18 din Regulamentul general de Urbanism. (R.G.U.).**

In sensul prezentului regulament, ***prin zona drumului public*** -reprezintă distanţa de la axul drumului pînă la marginea exterioară a zonei de protecţie ***(ampriza, fişiile de siguranţă şi fişiile de protecţie).***

Drumul existent în zona amplasamentului obiectivului studiat, din care se vor amenaja drumuri de acces şi ieşire, accese carosabile, spre şi din investiţia propusă, este:

- strada Stefan cel Mare

5.3. Asigurarea echipării edilitare necesare:

Zona în care urmează a se amplasa obiectivul studiat ***dispune*** partial de echipare tehnico -edilitară

- *Alimentarea cu apă* -cladirea existenta este bransata la reteaua de alimentare cu apa a orasului.

- *Canalizarea menajeră* -racord la bazin vidanjabil existent pe proprietatea beneficarului, latura de nord. Canalizarea menajera cu teava B 400 trece pe sub banda ce circulatie adiacenta Spitalului de Urgenta Vaslui .Se propune subtraversarea strazii Stefan cel Mare pentru a se asigura un racord comun cu vecinul la sud de amplasament.

- *Alimentarea cu energie electrică* - cladirea existenta este bransata la reteaua electrica

- Alimentarea gaz -dupa prelungirea retelei in zona .

In vederea asigurării echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executării construcţiilor va respecta prevederile **art.13 din R.G.U.**

5.4. Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare al terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform **anexei 2 punctul 2.1.3 din RGU**.

Conform Regulametului de Urbanism din PUG Vaslui al zonei din care face parte terenul studiat -POT maxim este 70 %

POT maxim (conform Certificat Urbanism) = 35%

POT propus = 48 %

CUT maxim (potrivit PUG Vaslui) = 1.75

CUT propus = 1.75

***5.5. Lucrări de utilitate publică* - nu este cazul.**

În prezentul P.U.Z. toate lucrările sunt private, amenajările propuse se fac pe terenul proprietatea investitorului.

5.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se va face conform prevederilor **art.14 din R.G.U.**, cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism.

Funcţiunea propusă prin documentaţia PUZ ***MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ "SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE ",PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI***), este compatibilă cu funcţiunea zonei existentă, respectiv Zona ***mixta comert si servicii***

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

6.1- Orientarea faţă de punctele cardinale - conf. prevederilor **art.17** din R.G.U. **(anexa 3)**

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor tehnice şi sanitare în funcţie de cerinţele specifice ale obiectivului propus (funcţiunea acestuia); Se va urmari ca orientarea cladirilor –Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomanda orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

Orientarea clădirilor propuse, s-a făcut în funcţie de considerente funcţionale şi dimensiunile terenului proprietate. Având în vedere funcţiunile clădirilor propuse, s-a urmărit îndeplinirea

urmatoarei cerinţe: - asigurarea iluminatului natural;perceperea favorabila a cadrului natural .

6.2. Amplasarea faţă de aliniament şi în interiorul parcelei -conf. preveferi art.**24** din R.G.U.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea construcţiilor faţă de limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Amplasarea cladirilor

-Pe latura de vest cladirea existenta are aliniament variabil intre 1.59m si 1.61 m fata de pietonalul strazii Stefan cel Mare

Tot pe latura de vest cladirea propusa (extinderea pe orizontala) are aliniament variabil intre 1.61msi 1.64 m fata de pietonalul strazii Stefan cel Mare , cu accesul in cladire din pietonal

-Pe latura de est cladirea existenta are distanta variabila fata de limita de proprietate de la 8.20m la 9.77m . Cladirea propusa (extinderea pe orizontala) are distanta variabila pina la limita de proprietate de la 8.87 m pina la 10.09m

-Pe latura de nord ,fata de limita accesului in parcare ,cladirea existenta are distantele de la 3.09 m la 4.16 m . Distanta intre cladirea existenta si cea propusa va fi un rost antiseismic de 10 cm.

-Pe latura de sud distanta cladirii propuse fata de limita de proprietate va fi variabila de la 1.16m pina la 2.06 m

Pentru distantele mai mici decit cele prevazute in Codul Civil se va obtine acord notarial de la vecinul dinspre sud

Împrejmuirea proiectată *Terenul nu se va imprejmui catre pietonalul strazii Stefan cel Mare ci doar pe latura de Sud si Est a proprietatii.*

(conf.**OG 43/1997** privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare ***-art.19, alin.4***

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă :

- **distantele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei,** *conform codului civil* ***Art. 612 si Art.615,*** privind distanţa faţă de proprietăţi : *obligaţia de a păstra o distanţă de* ***minim 2,00 m*** (în cazul când sunt ferestre) **şi *la minim 0,60 m distanţă şi limita proprietăţii învecinate*** (în cazul când nu sunt ferestre **).**
- **distantele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului UNITĂŢII TERITORIALE DE POMPIERI.**

Măsurile de protecţie contra incendiilor, rezolvate prin amplasament şi proiectarea propriu-zisă a obiectivului cad in sarcina proiectantului şi beneficiarului;

6.3. **-Amplasarea faţă de drumuri publice-**

Amplasarea faţă de drumurile publice conf.**art.18** din **R.G.U** şi a pct. **5.2. art.5** din prezentul **R.L.U.**

Zonele de servitute şi de protectie - ale căilor de comunicaţie rutiere vor tine seama de prevederile Ordonanţei Guvernului 43/1997, privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare.

-Pe latura de vest cladirea existenta se afla la 5.65m pina la 5.68m fata limita strazii Stefan cel Mare.Cladirea propusa se afla la 5.68m pina la 5.71m fata limita strazii Stefan cel Mare.

6.4. Amplasarea faţă de limita de proprietate şi construcţiile vecine: Faţade nevitrate/ vitrate

- În cazul cand construcţia a fost executată pe limita de proprietate, cea nouă se execută cuplat;

- Cand construcţiile se execută independent, picatura streaşinii va trebui sa cadă pe trotuarul proprietarului care construieşte (conf. **Art. 611 din codul civil),** iar dacă una din construcţii, are ferestre spre vecini, distanţa între ele va fi de **minim h,** în care **h** este inaltimea construcţiilor la coamă.

Cele mai apropiata locuinta de afla la 47.54 m de limita de proprietate in directia vest

DISTANŢELE NECESARE ÎN CAZ DE INCENDIU TREBUIE SĂ ASIGURE:

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie la cel puţin o faţadă (două pentru clădirile inalte, foarte inalte sau cu săli aglomerate);

- posibilitati de acces a mijloacelor de intervenţie, atunci cand este necesar şi la a doua faţadă, prin ***parcarea de la nord si apoi prin parcarea din incinta.***

Cand nu este posibil acest lucru, se asigură trecerea personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu ***lăţimea minimă de 1,50 m.***

- nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenţii in situaţia in care parcela se afla la diferenţe de nivel, faţă de drumul public ***mai mari de 0,50 m.***

Pentru situaţia studiată prin documentaţia de faţă:

S-au avut în vedere, ***distanţele*** necesare ***intervenţiei în caz de incendiu*** şi ***asigurarea accesului uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la o faţadă (principală) -la toate clădirile propuse;***

In privinţa ***distanţelor minime de siguranţă,*** faţă de clădirile situate pe parcelele învecinate *(latura de est, sud şi sud-vest)* -clădirile propuse nu respectă distanţele **conf tab 2.2.2 din P118/99 (Normativ de siguranţă a construcţiilor la foc). Pentru a remedia acest lucru peretele de la sud a cladirii propuse este perete antifoc**

Golurile propuse pe perete sunt EI 90 sau sunt amplasate la o distanta mai mare de 6 m fata de coltul cladirii invecinate.

- In privinţa ***asigurării normelor de igienă*** referitoare la zonele de locuit -conf. Ordin 119/2014, cu modificările şi completările ulterioare : nu e cazul.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(conf.art 25 din R.G.U.şi anexei 4)

Accese carosabile:

7.1. - Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai daca există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, ***conform destinaţiei construcţiei.***

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie **sa permita intervenţia utilitarelor în zonă: pompieri, salvare.**

7.2 -În mod exceptional se poate autoriza executarea construcţiilor fără indeplinirea condiţiilor de mai sus însă cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

7.3 -Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate şi trebuie să fie păstrate libere in permanenţă. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore.

Pentru situaţia studiată prin documentaţia de faţă:

In partea din nord se propune un acces in incinta cu latime de 3.55 metri care va permite aprovizionarea zonei dar si accesul clientilor

Parcaje

Locurile de parcare au fost calculate conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – Anexa nr. 5 – Parcaje – unde se specifica:

*punctul 5.10.1: – „**Pentru constructiile de turism** ",* vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

*Punctul 5.3.1: – „**Pentru constructii comerciale** "* vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

•• un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp;

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

*S-au proiectat : **4 locuri de parcare** cu dimensiunile :*

3 locuri cu dimensiunile 5,75m x 2,50m.

1 loc cu dimensiunile 6,75m x 2,50m + 1,20m.

Accese pietonale : Circulaţia pietonală se va desfaşura pe platformele pavate cu dale carosabile din beton, propuse în incinta investiţiei.

8. Reguli cu privire la echipare edilitară (conf.art 28 din R.G.U)

8.1. Echiparea edilitară - va respecta legislaţia în vigoare şi normele tehnice cu privire la materialele şi procedurile prin care se realizează asigurarea de utilităţi.

Toate clădirile propuse trebuie să fie racordate la reţelele edilitare publice, iar în situaţia când aceste reţele publice nu există în zona amplasamentului, utilităţile ***se vor asigura în sistem individual*** .

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

Orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în aşa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale. Nu exista rigole stradale .

- ***Alimentarea cu apă*** – racord la reteaua deja existenta
- ***Canalizarea menajeră*** -racord la un bazin vidanjabil existent sau racord la reteaua din zona prin subtraversarea strazii Stefan cel Mare
- ***Canalizare pluvială*** – Apele pluviale ce rezulta atat de pe invelitoarea cladirilor propuse cat si cele de pe pavaje carosabile, alei si platforme betonate vor fi evacuate pe spatiile verzi
- ***Alimentarea cu energie electrică*** - racordat la reţeaua de energie electrică, existentă

Lucrarile de extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare aflate in serviciul public, sunt in proprietatea publica a orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

Conditii de echipare edilitara:

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât reţelele şi instalaţiile să nu afecteze percepţia spaţiului public;
- toate reţelele edilitare vor fi îngropate, excepţie făcând reţelele care au cerinţe tehnice ce nu permit acest lucru;

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Terenul are un contur poligonal cu suprafata de 587 mp .Acest teren nu se parceleaza si se va folosi in totalitate pentru extinderea pe orizontala si verticala propusa
Regimul de inaltime va fi de maxim D+P+3E

9.1.- Parcelarea - conf. prevederilor **art.30** din **R.G.U.**

Nu este cazul.Terenul se ia ca atare, cu forma regulată pe care o are.

9.2. - Înălţimea construcţiilor - conf. **art.31** din **R.G.U.**

Regimul de înălţime al construcţiilor propuse pe amplasamentul studiat, este condiţionat **de raţiuni funcţionale.**

Conf. ***art.31*** *din* ***R.G.U.*** *- Autorizarea executării construcţiilor se va face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor invecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat invecinate.*

In sensul prezentului regulament, cladirea din sud are regimul de inaltime S+P+1E .

9.3 - **Aspectul exterior al construcţiilor** - conf. **art.32** din **R.G.U.**

Construcţiile noi, trebuie sa se armonizeze cu construcţiile existente în ceea ce priveste forma, dimensiunile si culorile, să nu contravină funcţiunii acestora şi să nu depreciaze aspectul general al zonei.

In sensul prezentului regulament, construcţiile existente -sunt cele din intravilanul localităţii Vaslui , caracteristic cladirilor comerciale

Clădirile propuse - au aspectul exterior, volumetria şi finisajele specifice clădirilor sportive

9.4. - Procentul de ocupare al terenului - în condiţiile respectării prevederilor **art.15 anexa 2;**

Indicii de folosire ai terenului (raportaţi la suprafaţa incintei **587 mp**), prevăzuţi prin documentaţia PUZ : **P.OT. = 48%**

C.U.T. = 1.75

10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

SPATII VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U. Deoarece terenul beneficiarului este foarte mic vor fi mici suprafete de spatii verzi la nivelul solului si s-a optat pentru solutia de Acoperis terasa de tip acoperis verde .

Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

Împrejmuiri posibile

- Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente.

III - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

Zona funcţională -este o categorie urbanistică ce reprezintă un teritoriu pe care se desfăşoară activităţile umane, ce se pot înscrie într-o funcţiune principală şi alte funcţiuni secundare. ***Subzonele funcţionale*** -reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcţiuni specializate caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris la aceleaşi reguli. Zonificarea funcţională a terenului este indicată în planşa A1-Situaţia existentă şi în planşa A3 –Reglementări urbanistice, zonificare

Articolul 11. Unităţi şi subunităţi funcţionale

11.1. Autorizarea executării construcţiilor - se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentaţia de urbanism.

11.2. In vederea asigurării compatibilităţii funcţiunilor, autorizarea executării construcţiilor trebuie să ţină seama şi de ***Normele de igienă*** aprobate ***cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014*** , cu privire la distanţele minime de protecţie sanitară, recomandate între zonele protejate şi o serie de unităţi care produc disconfort .

(Cap.I, art. 5, alin 2 şi 3) - perimetrul obiectivului propus, este amplasat la distanţă mai mare de 47.54m faţă de fereastra blocului de locuinte , existent spre vest.

11.3. În cadrul zonei studiate, dată fiind omogenitatea morfologică şi funcţională propusă, se propune o singură unitate teritorială de referinţă -U.T.R.

ZI ss	*Z.I.S(s+co) - ZONĂ MIXTA COMERT SI SERVICII*

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

Conţinutul Regulamentului

Pentru fiecare zona funcţionala prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

1- generalităţi;
2- utilizare funcţională;
3- condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor.

4.1 UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaţionale în sprijinul reglementărilor specifice stabilite prin documentaţiile de urbanism P.U.G , P.U.Z., delimitate convenţional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcţională.

UTR-urile se conturează în general, prin străzi sau limite cadastrale, pe baza funcţiunii dominante ce permite stabilirea categoriei de intervenţie.

Prin acest **Plan Urbanistic Zonal** s-a stabilit ***o singură unitatea teritoriala de referinţă,*** cu funcţiunea ***mixta comert si servicii*** (***MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ*** *"SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRII C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE* ***",PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI***)

Teritoriul beneficiarului , va fi adaugat la UTR-ul din zona localităţii si dupa aprobarea prezentului P.U.Z. va fi preluat în cadrul P.U.G. al municipiuluiVaslui .

În cadrul U.T.R. unic - se regăsesc următoarele subzone funcţionale :

Tipurile de subzone funcţionale ***Spatii de cazare***

Funcţiunea dominantă a zonei : ***zona mixta comert si servicii***

Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt :

- comert;
- servicii
- -mestesuguri care nu afecteaza functia dominanta

4.2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.4 - Utilizările permise în zona sunt functiuni comerciale mici ,servicii profesionale , servicii adiacente functiei de cazare.

Art.5 - Utilizări permise cu condiţii s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obţinerea unor avize sau acorduri în condiţiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism şi legislaţia în vigoare.
Conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu functiunea comerciala ,care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.
Art.6 - interdicţii temporare nu s-au stabilit interdicţii temporare de construire

Art.7 - Utilizări interzise
Se interzice amplasarea unităţilor sub distanţele minime de protecţie stabilite de Ordinul Ministerului Sănătaţii nr.119/2014.

Aceste distanţe pot fi modificate pe baza studiilor de impact asupra sănătăţii, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de catre Ministerul Sănătăţii. Se interzice cu desavarsire amplasarea de functiuni poluante.

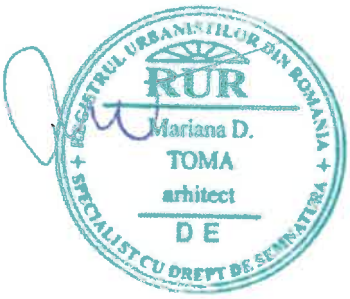
RESTRICŢII

Nu se admite: **- construirea în zonă până la elaborarea şi avizarea proiectelor de specialitate;**

V UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Teritoriul beneficiarului se încadrează in UTR 16 existent si solutiile propuse sunt confirme cu prevederile urbanistice ale zonelor mixte de comert-servicii – functiunea dominanta a celor 3 proprietati de pe partea dreapta a strazii Stefan cel Mare .

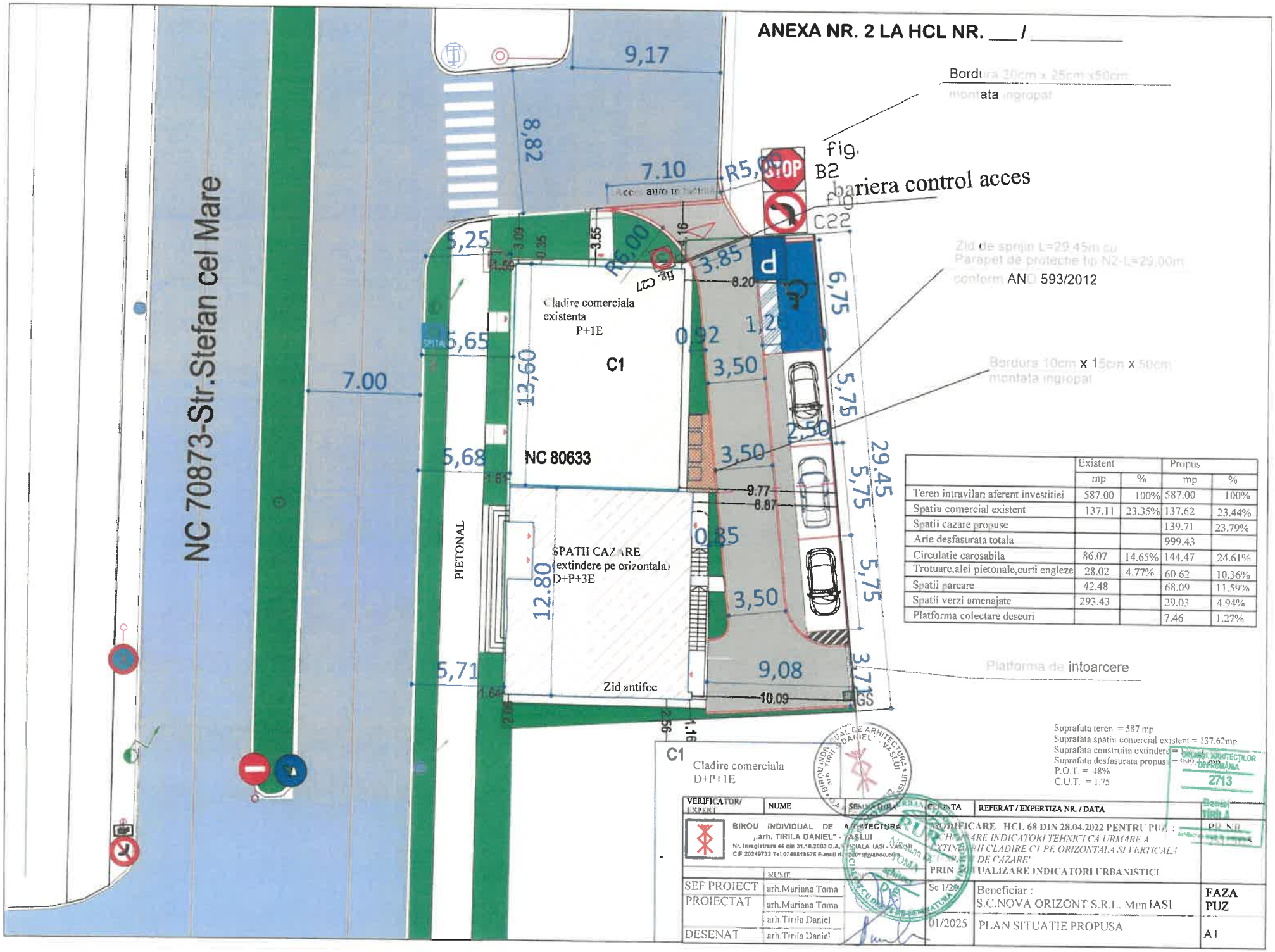
Întocmit,
Arh.Toma Mariana



Arh.Tirila Daniel



ANEXA NR. 2 LA HCL NR. ___ / _____



	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan aferent investitiei	587.00	100%	587.00	100%
Spatiu comercial existent	137.11	23.35%	137.62	23.44%
Spatii cazare propuse			139.71	23.79%
Arie desfasurata totala			999.43	
Circulatie carosabila	86.07	14.65%	144.47	24.61%
Trotuare,alei pietonale,curti engleze	28.02	4.77%	60.62	10.36%
Spatii parcare	42.48		68.09	11.59%
Spatii verzi amenajate	293.43		29.03	4.94%
Platforma colectare deseuri			7.46	1.27%

Suprafata teren = 587 mp
Suprafata spatiu comercial existent = 137.62mp
Suprafata construita extindere = 139.71mp
Suprafata desfasurata propusa = 999.43mp
P.O.T. = 48%
C.U.T. = 1.75

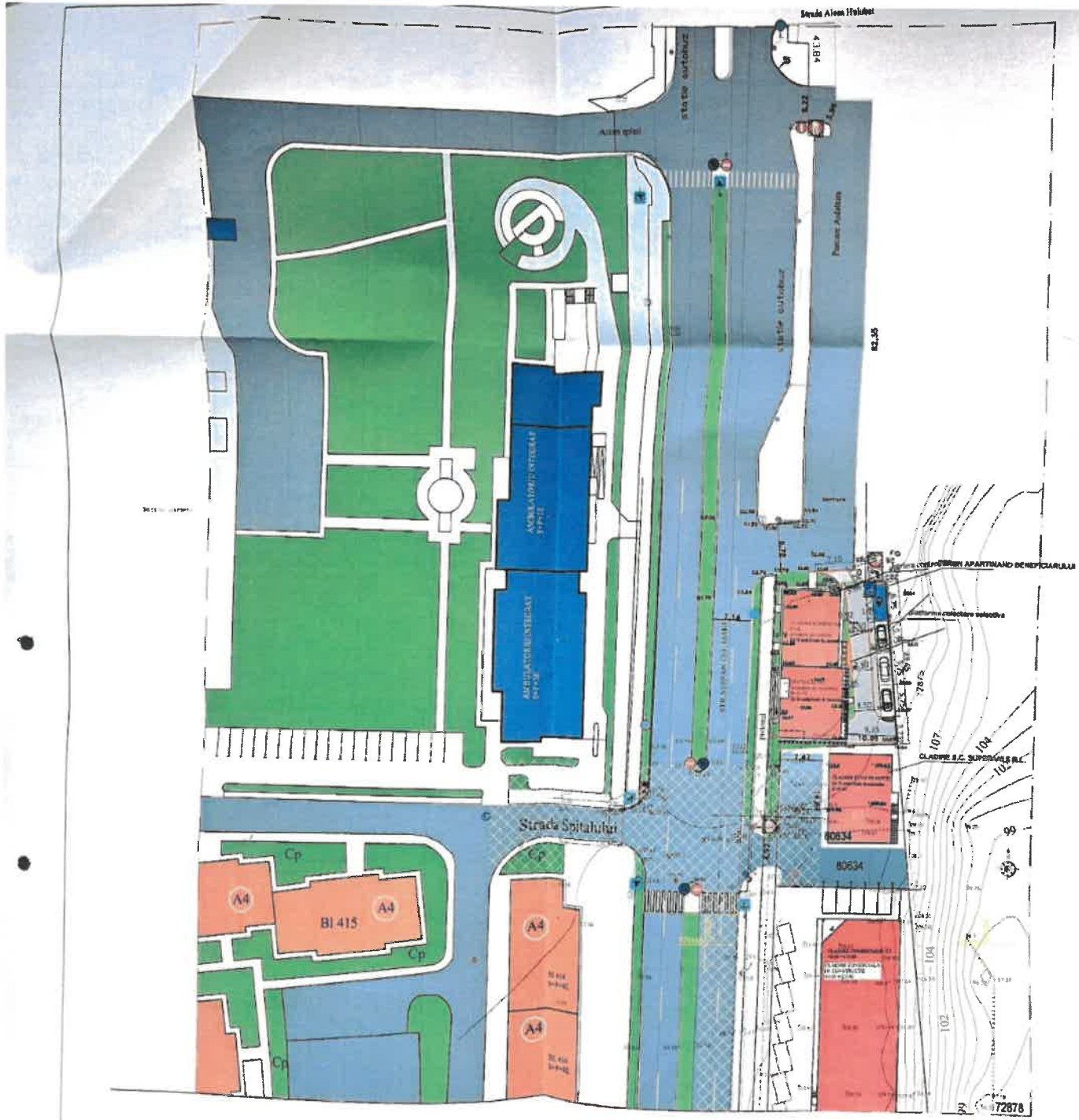
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	DATA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA „arh. TIRILA DANIEL" - IASLUI Nr. Inregistrare 44 din 31.10.2003 O.A. [illegible] IASI - Vasluiui CIF 20249732 Tel.0749519576 E-mail da[illegible]2001@yahoo.com			MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ : „REALIZARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRE C1 PE ORIZONTALA SI VERTICALA SPATII DE CAZARE" PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI
	NUME			
SEF PROIECT	arh.Mariana Toma		Sc 1/200	Beneficiar : S.C.NOVA ORIZONT S.R.L. Mun IASI
PROIECTAT	arh.Mariana Toma			
	arh.Tirila Daniel			
DESENAT	arh.Tirila Daniel		01/2025	PLAN SITUATIE PROPUSA

FAZA PUZ

A1

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. ____ / _____

P.U.Z.



LEGENDA :

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN BENEFICIAR
- *ALINIERI OBLIGATORII*
- *ALINIAMENT PROPUS LA STRADA STEFAN CEL MARE*

FUNCTIUNI

- CLADIRE PROPUSA - COMERT, SERVICII
- CLADIRI EXISTENTE MENTINUTE
- LOCUINTE COLECTIVE
- BIROURI -COMERT -SERVICII
- COMERT LA PARTER
- SANATATE
- SPATII VERZI EXISTENTE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA(ASFALT)
- LOCURI DE PARCARE
- TROTUARE -ALEI PIETONALE IN INCINTA
- ZONA DE PROTECTIE A TEVII DE APA PREMO 600
- ACCES PIETONAL IN CLADIRE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

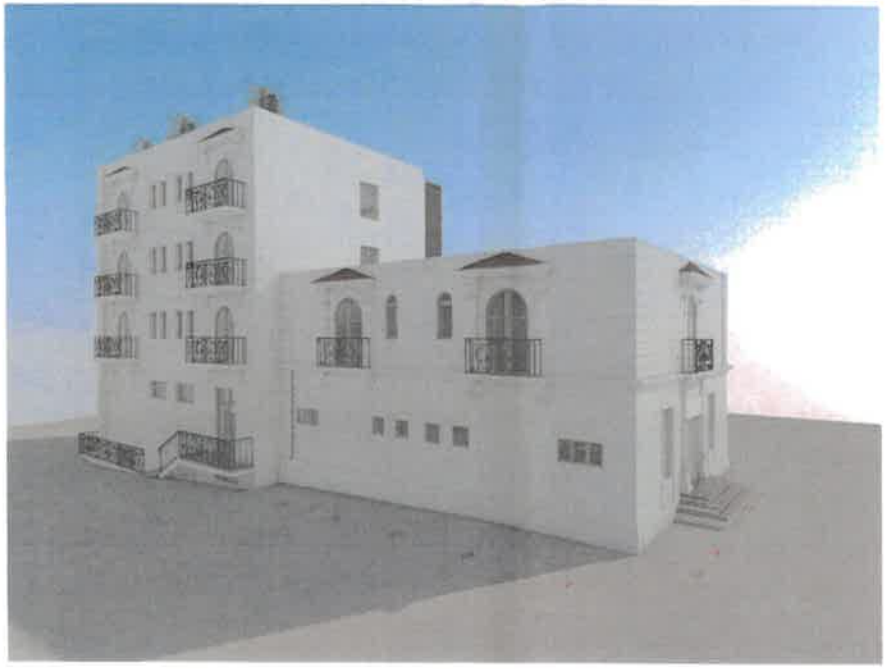
	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan aferent investitiei	587.00	100%	587.00	100%
Spatiu comercial existent	137.11	23.35%	137.62	23.44%
Spatii cazare propuse			139.71	23.79%
Arie desfasurata totala			999.43	
Circulatie carosabila	86.07	14.65%	144.47	24.61%
Trotuare,alei pietonale,curti engleze	28.02	4.77%	60.62	10.36%
Spatii parcare	42.48		68.09	11.59%
Spatii verzi amenajate	293.43		29.03	4.94%
Platforma colectare deseuri			7.46	1.27%

P.O.T. = 48%
C.U.T. = 1/5
REGIM DE INALTIME MAX D+P+3E

	NUME	SEMNĂTURA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. TIRLA DANIEL - VASILE		
SEF PROIECT	arh Marioara Tenea	
PROIECTAT	arh Marioara Tenea	
	arh. Tirla Daniel	
DESENAT	arh. Tirla Daniel	

BENEFICIAR	REFERAT - EXPERTIZA NR. /DATA
MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ "SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRE C1 PE ORIZONTAL SI VERTICALA CU SPATII DE CAZARE" PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI	PR NR 25.1.2025
Beneficiar : S.C.NOVA ORIZONT S.R.L. Mun IAŞI	FAZA PUZ
01/2025 REGLEMENTĂRI URBANISTICE/ ZONIFICARE FUNCTIONALA	A3

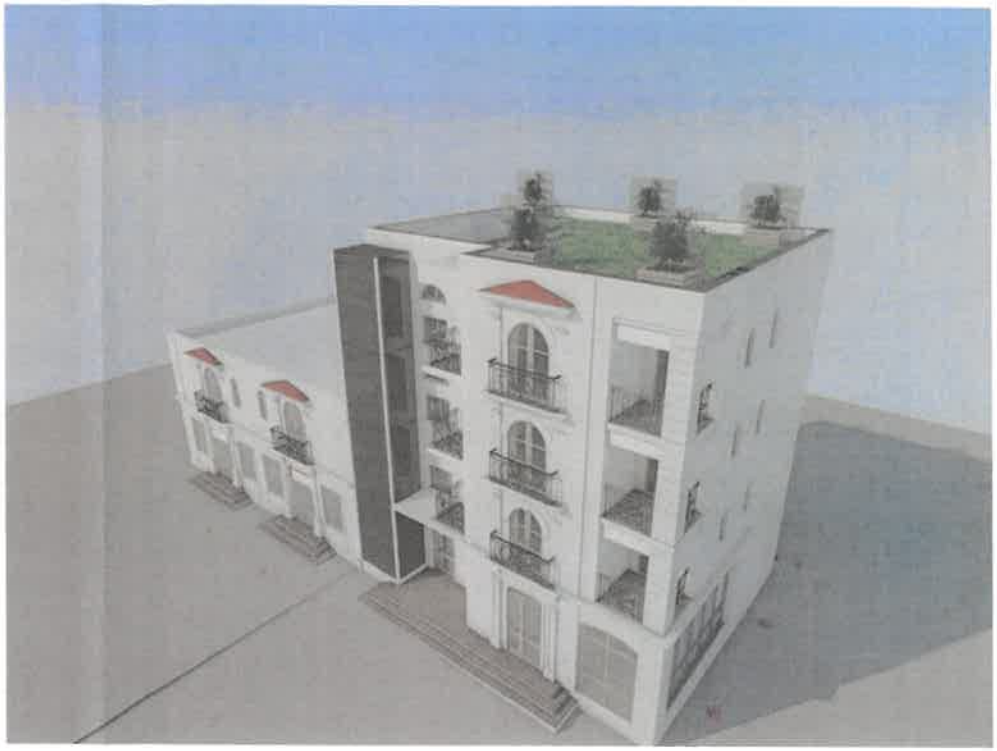
ANEXA NR. 4 LA HCL NR. ___ / _____



VEDERE DINSPRE EST



VEDERE SPRE SUD DIN PIETONALUL STRAZII STEFAN CEL MARE



VEDERE AERIANA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 2713 Daniel TIRILA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ,,arh. TIRILA DANIEL - VASLUI Nr. înregistrare 44 din 31. [illegible] O. [illegible] IAŞI - VASLUI CIF 20249732 Tel.074061[illegible] E-mail [illegible]@yahoo.com			MODIFICARE HCL 68 DIN 28.04.2022 PENTRU PUZ "SCHIMBARE INDICATORI TEHNICI CA URMARE A EXTINDERII CLADIRI CU PE ORIZONTALA SI VERTICALA SI SPATII DE CAZARE" PRIN ACTUALIZARE INDICATORI URBANISTICI		PR. NR. 251/2025
	NUME	SEMNĂTURA			
SEF PROIECT	arh.Mariana Toma		Sc 1/500	Beneficiar : S.C.NOVA ORIZONT S.R.L. Mun IASI	FAZA PUZ
PROIECTAT	arh.Mariana Toma				
	arh.Tirila Daniel		01/2025	VOLUMETRIE PROPUSA	A7
DESENAT	arh.Tirila Daniel				