ANEXA NR. 1 LA HCL NR. __ / ____

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z „ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local) " , **MUNICIPIUL VASLUI,JUD. VASLUI "**

I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor şi de realizare şi utilizare a construcţiilor pe intreg teritoriul beneficiarului. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor în limita teritoriului aferent beneficiarului .

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează şi detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)"

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 orasului Negresti, jud.Vaslui, terenul fiind proprietatea SC SUPERANI SRL, conform actului de proprietate nr 2001 din 7.10.2016

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 *SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)*

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 sus menţionat cu o suprafaţă totală de **578mp** – cu nr.cadastral 80634, 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:SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)

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 extravilan **- Nu este cazul;**

4.2. Terenurile agricole din intravilan: (terenuri categoria de folosinţă arabil);

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 *"terenurile destinate pentru construcţii, evidenţiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizaţia de construire").*

- după ***obţinerea avizelor*** solicitate prin Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului 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.*

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.**

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.).**

Nu este cazul

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:

Cladirea ***dispune*** de echipare tehnico -edilitară

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 din RGU.**

Conform regulametului de urbanism din PUG Municipiul Vaslui al zonei din care face parte terenul studiat -POT maxim este 33 ,5%

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 (SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LL (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2) IN ISL (institutii de interes local)), este compatibilă cu funcţiunea zonei existentă, respectiv Zona rezidenţială de locuinţe mici -P, P+1

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Au fost evidenţiate în cadrul capitolului IV – III 1 - Z.L - Zonă de comert si servicii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Au fost evidentiate în cadrul capitolului IV – III 2 - Z.L. - Zonă de comert si servicii

Caracteristicile acceselor crosabile trebuie să permită satisfacerea regulilor privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila şi salvare.

8. Reguli cu privire la echipare edilitară

Au fost evidentiate în cadrul capitolului IV – III 3 - Z.I. - Zonă de comert si servicii si Z.C. - Zonă pentru cai de Comunicaţie şi construcţii aferente.

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

Au fost evidentiate în cadrul capitolului IV – III 4 - Z.I. - Zonă Zonă de comert si servicii

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

Au fost evidenţiate în cadrul capitolului IV – III 5 - Z.I. - Zonă de comert si servicii şi Z.C. - Zonă pentru căi de Comunicaţie şi construcţii aferente.

III - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

1.1 Unităţi şi subunităţi funcţionale

Zonificarea funcţională a terenului este indicată în planşa **A1**-Situaţia existentă şi în planşa **A3** – Reglementări urbanistice – zonificare

IV. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

	Z.I.ss. - ZONĂ COMERT SI SERVICII

CAPITOLUL I - generalităţi

Art.1 - Tipurile de subzone funcţionale

- Z.c. - subzone comert

Art.2 - Funcţiunea dominantă a zonei : comert si servicii

Art.3 - Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt :

- accese auto;
- accese pietonale;
- reţele tehnico-edilitare

CAPITOLUL II - utilizare funcţională

Art.4 - Utilizările permise în zona **ZC** sunt spatii de comert şi funcţiunile complementare acestora.

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.

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 sănatăţii, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de catre Ministerul Sănătăţii.

CAPITOLUL III privind condiţiile de amplasare şi conformare de care se va ţine seama la autorizare construcţiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicţii temporare şi care vor fi respectate şi la elaborarea documentaţiilor de urbanism pentru zonele cu interdicţii temporare.

III.1 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art.8 - Amplasarea în interiorul parcelei - conform art. 24 din R.G.U.

Conform necesităţilor tehnologice şi normelor specifice.Ţinând cont de distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei şi pentru intervenţie în caz de incendiu.

Art.9 - amplasarea faţă de aliniament - conform art. 23 din R.G.U.

Cladirea este existenta –nu se modifica aliniamentul

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - accese carosabile - conform art.25 din R.G.U.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulaţie publică în condiţiile în care să fie permisă accesul mijloacelor de intervenţie în caz de incendiu.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.11 -racordarea la reţele tehnico-edilitare existente

Orice construcţie destinată activităţilor de comert si servicii trebuie să fie racordată la reţeaua de distribuţie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere şi la reţelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

III.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Art.12 - parcelarea – nu este cazul;.

Ar 13 - Înalţimea construcţiilor se va face funcţie de construcţiile din imediata vecinătate şi funcţie de normele specifice lor, pe baza unor analize a situaţiilor existente . Se va respecta înalţimea medie a clădirilor învecinate.

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu respectarea înălțimii propuse prin actualul P.U.Z. respectiv D+ P+E

Art.14 - aspectul exterior al construcţiilor - în condiţiile respectării prevederilor art. 32 din R.G.U.

Construcţiile vor avea volume simple şi un aspect comparabil cu caracterul zonei .Se va urmari ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Art.15 - procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului **pina la un P.O.T. de maxim 33.5 %** .

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuiri

Art.18 - parcaje - conf. art.33 din R.G.U..indicativ GM-007-2000

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

(2) Prin excepţie de la prevederile aliniatului (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene sau de către primari, conform legii

(3) Suprafeţele parcajelor se determină în funţie de destinaţia şi de capacitate construcţiei, conform anexei nr.5 - Spatii comerciale ; există 3+ 5 locuri de parcare.

Art.19 - spaţii verzi - conf. art. 34 din R.G.U..aprobat cu H.G. 525/1996 r. 27 11 2002

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform anexei nr.6

Art.20 – imprejmuiri – Terenul nu se va imprejmui.

V UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

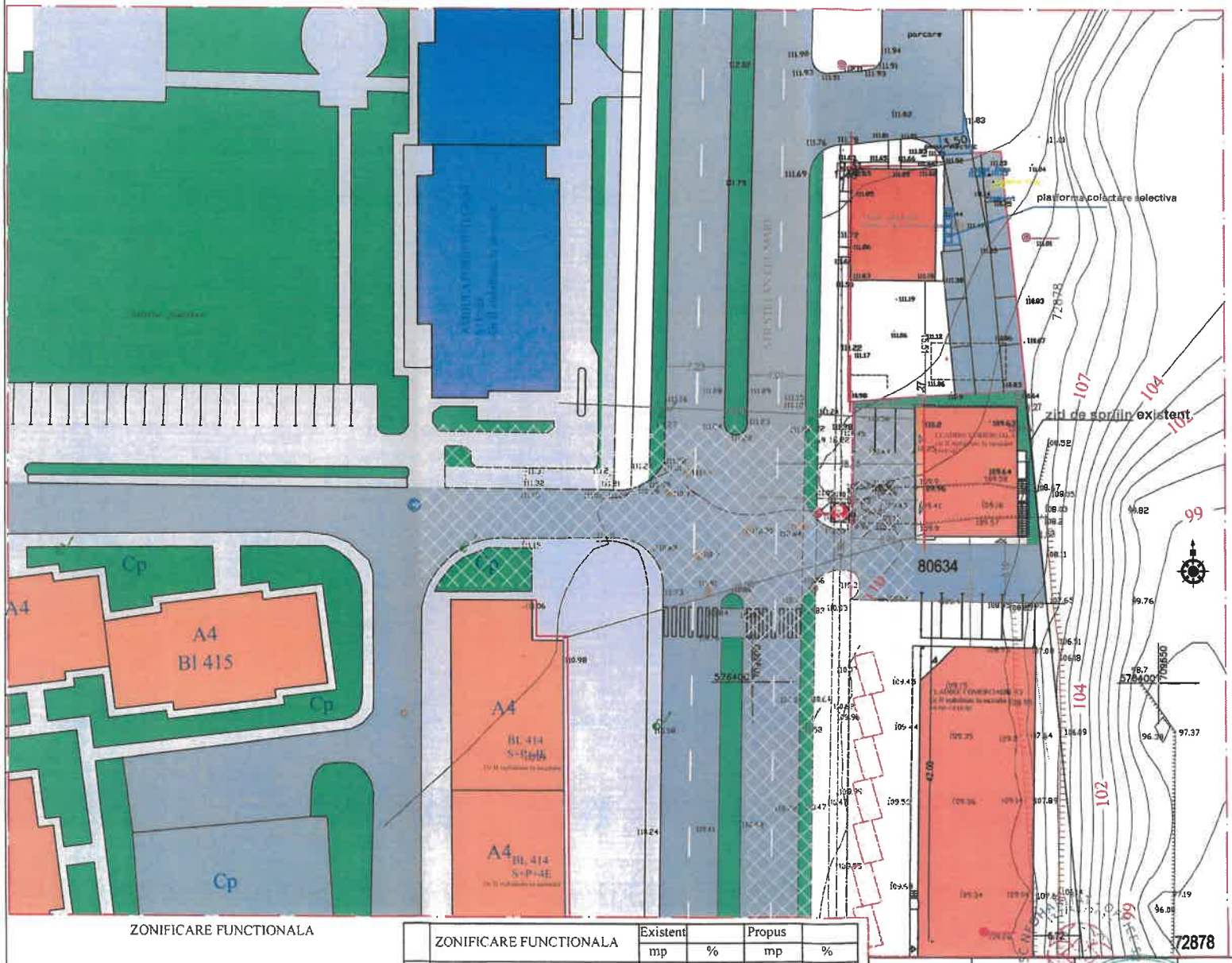
Teritoriul beneficiarului se încadrează in UTR 16, conf. P.U.G. al Municipiului Vaslui

Întocmit,
Arh Mariana Toma

Arh. Tirila Daniel

P.U.Z.

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. ___ / ___



ZONIFICARE FUNCTIONALA

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
	Teren intravilan aferent investitiei	578	100%	578	100%
	Cladire existenta -Arie construita	194	33.56%	194	33.56%
	Aferenta functiei depozitare	194		194	
	Aferenta functiei spatiu comercial	194		194	
	Aferenta functiei de locuire	209		—	
	Circulatie carosabila	235.60	40.76%	235.60	40.76%
	Trotuare.alei pietonale	44.16	7.64%	44.16	7.64%
	Spatii parcare	52.56	9.10%	52.56	9.10%
	Spatii verzi amenajate	51.68	8.94%	51.68	8.94%

LEGENDA :

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN BENEFICIAR
- ALINIERI OBLIGATORII
- ALINIAMENT EXISTENT LA STRADA STEFAN CEL MARE

FUNCTIUNI
- LOCUINTE COLECTIVE
- BIROURI -COMERT -SERVICII
- COMERT LA PARTER
- SANATATE
- SPATII VERZI
- CURTI

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

P.O.T.propus = 33.5%
C.U.T.propus =1.03

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 2713 Daniel TIRILA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C.NEOHABITAT-OFFICE S.R.L.
J37/54/2011, CUI RO28043095,
Tel.0740519675 E-mail dan20011@yahoo.com

	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh.Mariana Toma	
PROIECTAT	arh.Mariana Toma	
	arh.Tirila Daniel	
DESENAT	arh.Tirila Daniel	

PUZ - schimbare destinatie din I.L (zona de locuinte individuale si colective mici izolate si cuplate de marime P+1-2 in ISL (institutii de interes local)

Amplasament: Strada Stefan cel mare Mun. Vaslui Jud.Vaslui

PR.NR. 322/ 2024

Sc 1/500

Beneficiar : S.C.SUPERANI S.R.L VASLUI

FAZA PUZ

05/2024

REGLEMENTARI URBANISTICE / ZONIFICARE FUNCTIONALA

A3