

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 95

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ - pentru "Schimbarea destinației din zona de locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii", strada Decebal și Burebista, Municipiul Vaslui, NC 75814, NC 70522 și NC 70220, beneficiar SC BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- referatul cu nr. 57666/20.08.2020 al Primarului Municipiului Vaslui;
- examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal – PUZ pentru – “Schimbarea destinației din zona de locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii”, strada Decebal și Burebista, Municipiul Vaslui, NC 75814, NC 70522 și NC 70220, beneficiar SC BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL;
- Raportul nr. 57877 din 20.08.2020 al Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism – Serviciul Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea schimbării destinației din zona de locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii împreună cu documentația aferentă;
- Avizul de Oportunitate nr. 03/2020 și Avizul Arhitectului Șef nr. 02 din 2020 care au avut la baza documentația 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. (6), „c” și al art.136, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - PUZ pentru “Schimbarea destinației din zona de locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii”, strada Decebal și Burebista, Municipiul Vaslui, NC 75814, NC 70522 și NC 70220, beneficiar SC BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL, întocmit în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici conform anexei la prezenta – planșa U2.2.

Reglementările urbanistice propuse aferente prezentului PUZ – “Schimbarea destinației din zona de locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii”, sunt prezentate în Anexa 2.

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.

-Prezenta hotărâre este însoțită de:

Anexa 1 – Regulament local aferent PUZ (douazeci-20-pagini-extras din documentatie);

Anexa 2 – plan de incadrare in teritoriu (plansa U0);

Anexa 3 – situatie existenta – orto foto plan (plansa U1.1);

Anexa 4 – situatie existenta analiza functionala , circulatii (plansa U1.2);

Anexa 5 – Reglementari Urbanistice -Zonificare, Edificabil (plansa U2.1);

Anexa 6 – Reglementari Urbanistice (plansa U2.2);

Anexa 7 – reglementari echipari edilitare (plansa U3);

Anexa 8 – proprietatea asupra terenurilor (plansa U4);

Anexa 9 – raport de informare a publicului;

Anexa 10 - Aviz Aprobare PUZ nr. 2/2020.

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 Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ.

Prezenta hotărâre se va comunica:

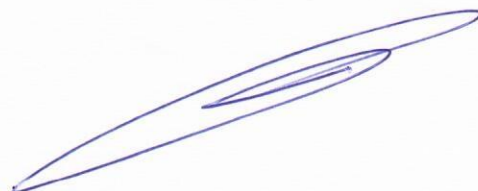
- Instituției Prefectului județului Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism si beneficiarului.

Vaslui – 27.08.2020

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Ing. Negruți Leonard Alin**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Jrs. Lăcătușu Eduard**



PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

SC COMPANIA EMO S.R.L. VASLUI
str. Toma Caragiu, nr.2
Tel./Fax. 0235 – 321751

Proiect nr. 607/2020

Faza : P.U.Z.

PUZ – Schimbare destinatie din zona
locuinte in zona pentru spatii comerciale,
depozitare si servicii; amenajari exterioare
incinta; accese rutiere si pietonale,
racorduri utilitati si retele instalatii

VOLUMUL 2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- Legea nr.50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor cu modificarile completarile ulterioare;
- Ghid pentru elaborarea PUZ 010/2000.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 republicat
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000.
- Codul civil
- Legea nr. 95/2006 privind reforma in domeniul sanatatii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar actualizata;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;

PUZ – Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii 27

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul Silvic din 2008, actualizat cu modificari si completari ulterioare
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.138/2004 privind imbunatatirile funciare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Hotărârea nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protectie civilă, precum si a celor la care se amenajează puncte de comandă de protectie civilă
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea locuintelor nr. 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniu de aplicare

Elementele de regulament ale PLAN-ului URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenurile situate in intravilanul municipiului Vaslui, judetul Vaslui, ce se constituie ca **PUZ – "PUZ – Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii"** – beneficiar **BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL**, si se aplica unitatii teritoriale de referinta, delimitate cu buline rosii, din planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- La NORD cu proprietatea lui Cucos Neculai;
- La SUD cu Galeriile comerciale Kaufland - NC 72603, NC 80062, NC 80063;
- La EST cu CCN 1482/1 si CCN 1481/4;
- La VEST cu HC 1485 dupa care este Strada Decebal - DN 24.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Vaslui si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege.

Prin prevederile P.U.Z – "PUZ – Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii" - se schimba destinatia initiala a terenului, aprobata prin P.U.Z., din teren curti - constructii cu destinatia - zona de locuinte si functiuni complementare, in teren curti - constructii cu destinatia - zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii.

Pentru realizarea obiectivelor propuse in aceasta zona se va urmari:

- Schimbarea functiunii terenului;
- Delimitarea terenului dupa limitele proprietatilor particulare;

PUZ – Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii 28

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- Îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea rețelilor edilitare;
- Asigurarea accesului auto și pietonal la proprietățile din zonă;
- Realizarea unei rețele stradale în zona studiată;
- Protejarea condițiilor de mediu;
- Autorizarea lucrărilor de construire conform PUZ aprobat și a Regulamentului aferent.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pot fi utilizate la:

- Eliberarea Certificatelor de urbanism și emiterea Autorizațiilor de construire;
- Fundamentarea solicitării unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică ;
- Respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice – U2.

Se va consulta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare – Ordin nr.994/2018 .

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile HG nr. 930/2005 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă la suprafață sau subterane, precum și măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică – depreciază valoarea peisajului este interzisă conform articol 8 din RGU.

PUZ – Schimbare destinație din zona locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; 29 amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii

SALUBRITATE – GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic, cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile, sau saci din material plastic.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale zonei nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele verzi plantate sau pe alei.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor din Uniunea Europeana.

Nota : se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare – Ordin nr.994/2018.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform art. 10 – RGU.

Terenurile destinate amplasarii constructiilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare – Ordin nr.994/2018.

M.L.P.A.T. in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antiseismica a constructiilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul unitatii administrativ – teritoriale fara respectarea conditiilor de mai sus ale art. 10.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – RGU.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului : unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice.

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri, CF, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoaie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Rom - Gaz Medias.

Se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

Se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri sau in spatii neamenajate corespunzator.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiilor publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de anexa nr. 1 a RGU nr. 525/1996 republicat.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT de:

- maxim 50% pentru zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii - UTR1;

si CUT de :

- maxim 1,00 pentru zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii - UTR1;

stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism (vezi art. 15 si anexa nr. 2 din RGU).

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – RGU : “Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa”.

PUZ – Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; 31 amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile.

La amplasarea constructiilor se va tine seama de :

- Evitarea vecinatii unor surse producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii;
- Orientare si insorire (orientarea se va face astfel incat cel putin jumatate din numarul camerelor sa respecte regula insoririi minime – 1,5 ore/zi la solstitiul de iarna);

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Amplasarea in interiorul parcelei se va realiza cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU si din *GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/18.XI.1996*

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de Urbanism.

- Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Inscriere in regimul de aliniere existent
- Facilitatea crearii unor piete, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie intensa

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- Obținerea latimii minime a frontului la strada, în cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

Pentru fiecare situatie în parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale în functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

În toate cazurile se va ține seama de conditiile de protectie contra incendiului si de alte norme tehnice specifice.

Se recomanda în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de Urbanism sa se solicite explicitarea modului de înscriere a fatadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel puțin trei constructii stanga – dreapta.

DISTANTELE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Aliniamentele sunt prezentate în plansa U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE în care s-au prevazut regimul de aliniere propus, regimul de construire si înaltimea maxima admisa.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil :

- 2,00 m - pentru ferestre de vedere, balcoane si alte lucrari asemanatoare, fata de limita de proprietate
- 1,00 m - pentru ferestre de vedere, balcoane si alte lucrari asemanatoare, neparalele cu limita de proprietate
- 0,60 m - daca nu sunt ferestre

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE ACEEASI PARCELA. DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Distantele între cladirile nealaturate pe aceeași parca trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu $H / 2$ din înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul zonelor de productie si în incintele unitatilor productive izolate, distanta minima între diferitele corpuri de cladiri va fi de $H / 2$, dar nu mai puțin de 4 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

Legea 50/1991 republicata impreuna cu Ord. M.L.P.T.L. 91/1991 privind procedura de autorizare a constructiilor prevad standardele minimale pe care o constructie trebuie sa le indeplineasca din punct de vedere urbanistic si al sigurantei si stabilitatii structurilor de rezistenta.

La acestea se adauga prevederile legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare care cuprind cerintele obligatorii in proiectarea si executia constructiilor din punct de vedere al rezistentei (cerinta A), sigurantei in exploatare (cerinta B), sigurantei la foc (cerinta C), protectiei mediului (cerinta D), protectiei termice si hidrofuge (cerinta E) si protectiei impotriva zgomotului (cerinta F).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- Exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- Se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 82/1998, Legea 37/1975 si Legea nr. 73/1975; si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Lucrarile de imbunatatire, 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 rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți 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 rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru;

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc...se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu exista rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de fose septice individuale sau de grup.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Conform parcelarului se permite amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc...) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Se considera construibile parcelele având suprafața minimă de 150mp cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, și suprafața minimă de 200mp cu front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, în ambele cazuri adâncimea parcelei trebuind să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.).

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

În situații excepționale, în funcție de destinație și de zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună, construcții aferente, transportul feroviar, etc...) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Regimul de înălțime propus este de minim 5,00m și maxim 15,00m pentru zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.).

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri, linii, registre de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc...)
- Îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne
- Racordarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

PARCAJE:

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane – P132 / 1993 (și proiect nr 6970 / N / 1992 – Urban Proiect) și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

SPATII VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, gradini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul Bilantului Teritorial al unei localități se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

IMPREJMUIRI:

Se vor respecta următoarele reguli:

- Se recomandă acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale. Proiectanții vor avea în vedere obținerea unei imagini urbane civilizate și unitare.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin PUG.

Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale de odihnă și agrement este interzisă.

CAPITOLUL III - **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

11. Unități și subunități funcționale

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 26500,00 mp, suprafața aflată în posesia BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL.

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ a zonei studiate este de Zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii. IS - ID

Utilizare funcțională

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională asigurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate. Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale - unități teritoriale:

- ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII - UTR1 ;
 - construcții propuse
 - circulații carosabile și pietonale
 - spații plantate

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ-ului se permit următoarele funcțiuni:

UTR1- ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

- Spații comerciale / servicii, birouri, spații administrative, spații depozitare anexa la cele comerciale în regim de construire individual
- Echipamente publice specifice zonei comerciale;
- Se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare (panouri publicitare, totemuri, ecrane și publicități luminoase) și rețele de utilități și construcții pentru utilități;
- Scuaruri publice;
- Spații verzi;
- Locuri de joacă;

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- Imprejmuiri, accese pietonale, accese carosabile si parcaje autoturisme la sol;
- Platforme colectare deseuri menajere;
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.,
- Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- Activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri;
- Functiuni complementare pentru servicii si comert de capacitate redusa, de ex: birouri, prestari servicii, cafenele, patiserii, coafor, etc., cu acces public, happening-uri, expozitii, care sa indeplineasca urmatoarele conditii: sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei; activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; sa nu produca poluare fonica, chimica sa se asigure locurile de parcare necesare in incinta.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- Se interzice amplasarea altor functiuni in afara celor prezentate la articolele precedente;
- Se interzice cu desavarsire amplasarea de functiuni poluante.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- Se considera construibile parcelele avand suprafata minima de 150mp cu front la strada de minimum 8m pentru cladiri insiruite, si suprafata minima de 200mp cu front la strada de minimum 12m pentru cladiri izolate sau cuplate, in ambele cazuri adancimea parcelei trebuind sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minim de 4.00 m;
- Parcelele trebuie sa aiba forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- Regimul de aliniere al constructiei este reprezentat in plansa de reglementari urbanistice – U2 corespunzand cu limitele suprafetei edificabile ;
- Cladirile se pot retrage fata de limita edificabila si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie contra incendiului si de alte norme tehnice specifice.

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- Limite laterale: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei după cum s-a propus și reprezentat în planșa de reglementări urbanistice – U2, fără a depăși limitele zonei edificabile:
 - Minim 5,00 m - fata de limita de proprietate din partea de S-V
 - Minim 9,00 m - fata de limita de proprietate din partea de N-E
- Limita posterioara: clădirile se vor retrage față de limita posterioara a parcelei după cum s-a propus și reprezentat în planșa de reglementări urbanistice – U2, fără a depăși limitele zonei edificabile:
 - Minim 6,00 m și 14,00 m - fata de limita de proprietate din partea de E, precum în planșa de reglementări urbanistice – U2
- în cazul în care nu se respectă, din punctul de vedere al siguranței la foc, distanțele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118 - 99 și legislației de specialitate în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- în cazul în care nu se respectă, din punctul de vedere al siguranței la foc, distanțele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118 - 99 și legislației de specialitate în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

Accese carosabile

- autorizarea realizării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitatea de

PUZ – Schimbare destinație din zona locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; 41
amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- intoarcere sau iesire pe parcela;
- avand in vedere configuratia terenului propus pentru urbanizare, se propune asigurarea unui singur acces din strada Decebal. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118 - 99
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute în prezentul regulament, cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996 republicat.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- in cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri dimensionate corespunzator.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privata, pana la intrarea in constructii si pana la amenajarile de orice fel;
- in cazul in care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafetele de platforme si drumuri, fiind indicate din panouri sau signalistica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate; astfel, conform anexei nr. 5 din RLU GM-007-2000, pentru constructiile comerciale cu suprafata

PUZ – Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; 42
amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- desfasurata mai mare de 2000 mp va fi prevazut un loc de parcare la 40 mp.
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi cea prevăzută prin planul de Regulament:

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

Minim 5,00 m și maxim 15,00 m. În culoarele rezervate rețelilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se vor utiliza materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitatii) și materiale de construcții cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice propuse;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

PUZ – Schimbare destinație din zona locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; 43
amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
- spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

UTR1- ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

- având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile sunt optionale;
- în cazul realizării unor împrejuriri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclul opac de maxim 60 cm. Se recomandă acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80 m, pentru realizarea de reclame sau signalistică pentru ansamblul comercial;

PUZ – Schimbare destinație din zona locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; 44
amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILANUL MUNICIPIULUI VASLUI

- soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejurimi, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățăătoare.

SECȚIUNEA III - POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului va fi:

UTR1- ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

P.O.T. de maxim 50 %.

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliului Local Vaslui.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului va fi:

UTR1- ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

C.U.T. de maxim 1,00.

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliului Local Vaslui.

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local, și cu acordul proiectantului.

CAPITOLUL V- UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune o Unitate Teritorială de Referință:

- UTR 1 ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

PUZ – Schimbare destinație din zona locuințe în zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii; amenajări exterioare incintă; accese rutiere și pietonale, racorduri utilități și rețele instalatii 45

DISPOZITII FINALE

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

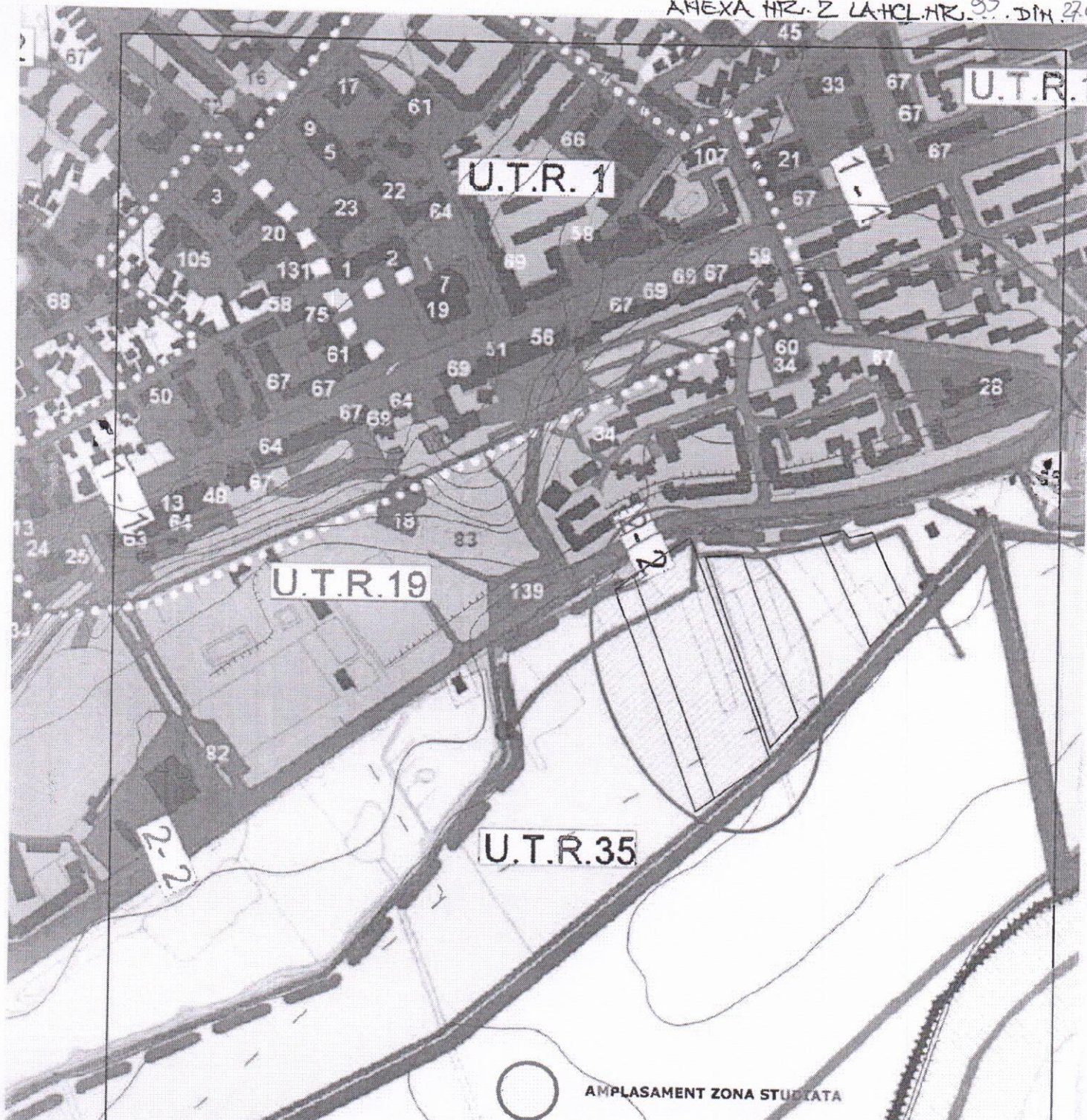
Studiul de fundamentare și regulamentul local de urbanism aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Acestea pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă ce nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- declansarea procedurii de realizare a unor obiective de utilitate publică ce implică exproprieri;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului de fundamentare;
- declansarea unor PUD - uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Intocmit ,
arh. Irinel Copacinschi





DIRECTOR: ING. OVIDIU COPACINSCHI

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR. / DATA	
 S.C. "COMPANIA EMO" S.R.L. VASLUI str. Toma Caragiu, nr. 2, tel/fax: 0235/321751 J37/116/1994 CUI 5269582			Beneficiar BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL		Proiect nr. 607/2020
Titlu proiect PUZ - Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii, str. Decebal, municipiul Vaslui, judetul Vaslui			Faza P.U.Z.		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA :	Titlu plansa:	
SEF PROIECT	arh. Irinel Copacinski		1/5000	INCADRARE IN TERITORIU	
RELEVAT	arh. Irinel Copacinski			Plansa nr.	
DESESTAT	arh. Irinel Copacinski		2020	U0	

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

INCADRARE IN LOCALITATE

Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii

municipiul Valsui, judetul Vaslui

1.1

SITUATIA EXISTENTA ORTO FOTO PLAN



LEGENDA

LIMITE

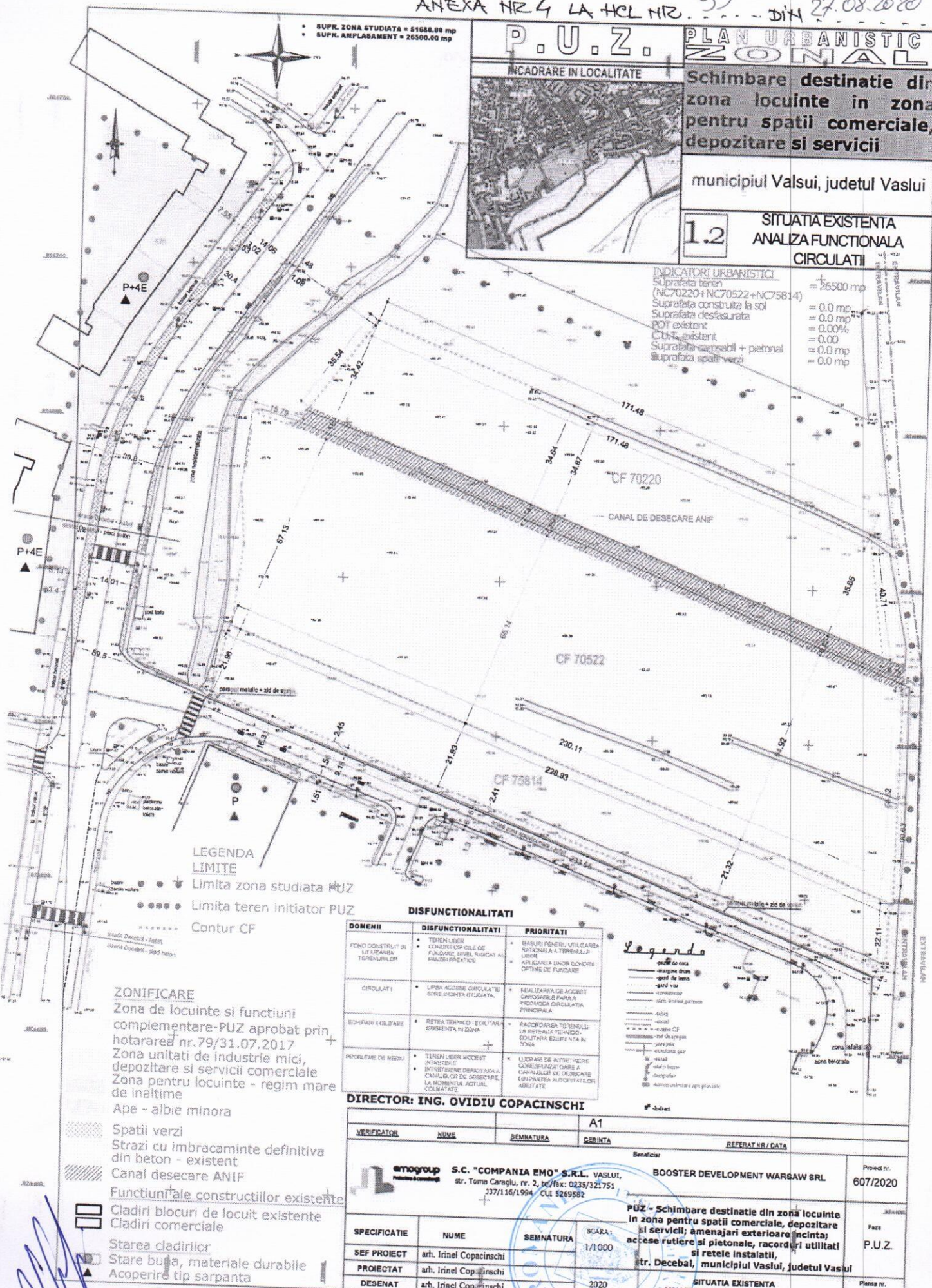
- • • Limita zona studiata PUZ
- • • • • Limita teren initiator PUZ
- Contur CF

- SUPR. ZONA STUDIATA = 51680.00 mp
- SUPR. AMPLASAMENT = 26600.00 mp

DIRECTOR: ING. OVIDIU COPACINSCHI

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	DATA
			A1
Beneficiar			
S.C. "COMPANIA EMO" S.R.L. VASLUI, str. Toma Caragiu, nr. 2, tel/fax: 0235/321751 137/116/1994 CUI 5269582			Referat nr. / DATA
BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL			Proiect nr. 607/2020
PUZ - Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare incinta; accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii, str. Decebal, municipiul Valsui, judetul Vaslui			Paza P.U.Z.
SITUATIA EXISTENTA ORTO FOTO PLAN			Plan nr. 01.1

FORMAT A3



P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INCADRARE IN LOCALITATE

Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii

municipiul Valsui, judetul Vaslui

2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE, EDIFICABIL

- SUPR. ZONA STUDIATA = 51630.00 mp
- SUPR. AMPLASAMENT = 26500.00 mp

• SUPR. AMPLASAMENT = 26500.00 m²

1. Inaltime minima admisibile

2. Inaltime maxima admisibile

3.P.O.T. maxim

4.C.U.T. maxlm

INDICATORI URBANISTICI

Suprafata teren 26500 mp

(NC70220+NC70522+NC75814)

Suprafata construita la sol	= 13250 mp.
Suprafata desfasurata	= 26500

Suplata de asigurata = 26500 n
POT propus = 50.000

C.U.T, propus	= 50.00
C.U.T, propus	= 1.00

Suprafata carosabil + pietonal

Suprafata spatii verzi = 3180.0 mp.....12.00%

LEGENDA

- ● ● Limita zona studiata PUZ
- ● ● ● Limita teren initiator PUZ

- ***** Contur CF

- Limita zon

- /// Zona edificabile

- /// Zona edificabile

- UTR 1-Zona pentru spatii comerciale

- depozitară și servicii - reglementată
Zona unități de ~~depozitare și servicii~~

- depozitare si servicii comerciale

- Ape - albie minora

- Canal desecare relocat
Strazi cu îmbracaminte defunctiv

- Strazi cu îmbracaminte definitivă
din beton - existent

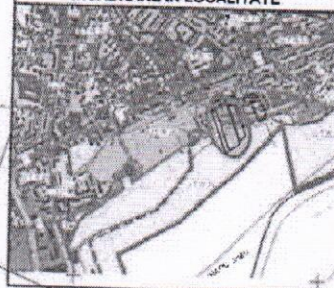
Suprafata de 3757 mp, propusa pentru
concesionare sau vanzare de catre
UAT Vaslui investitorului in vederea realizarii
accesului si amenajarii urbanistice a zonei
Spatii verzi

DIRECTOR: ING. OVIDIU COPACINSCHI

VERIFICATOR		NUME		SEMNATURA		A1		CERINTA		REFERAT NR./ DATA	
 emogroup Politehnica Bucuresti		S.C. "COMPANIA EMO" S.R.L. VASLUI str. Tomă Caragiu, nr. 2, bd./fax: 0235/321751 337/116/1994 CLJ 5269582				Beneficiar		BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL		Proiect nr. 607/2020	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		SCARA		Titlu proiect P.U.Z. - Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare incinta; adrese rutiere si plectonale, racorduri utilitati si retele instalatii str. Decebal, municipiul Vaslui, judetul Vaslui		Faza	
SEF PROIECT		arh. Irinel Copacinschi				1/1000				P.U.Z.	
PROIECTAT		arh. Irinel Copacinschi									
DESENAT		arh. Irinel Copacinschi				2020		Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE, EDIFICABIL		Planșă nr. U2.1	

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INCADRARE IN LOCALITATE



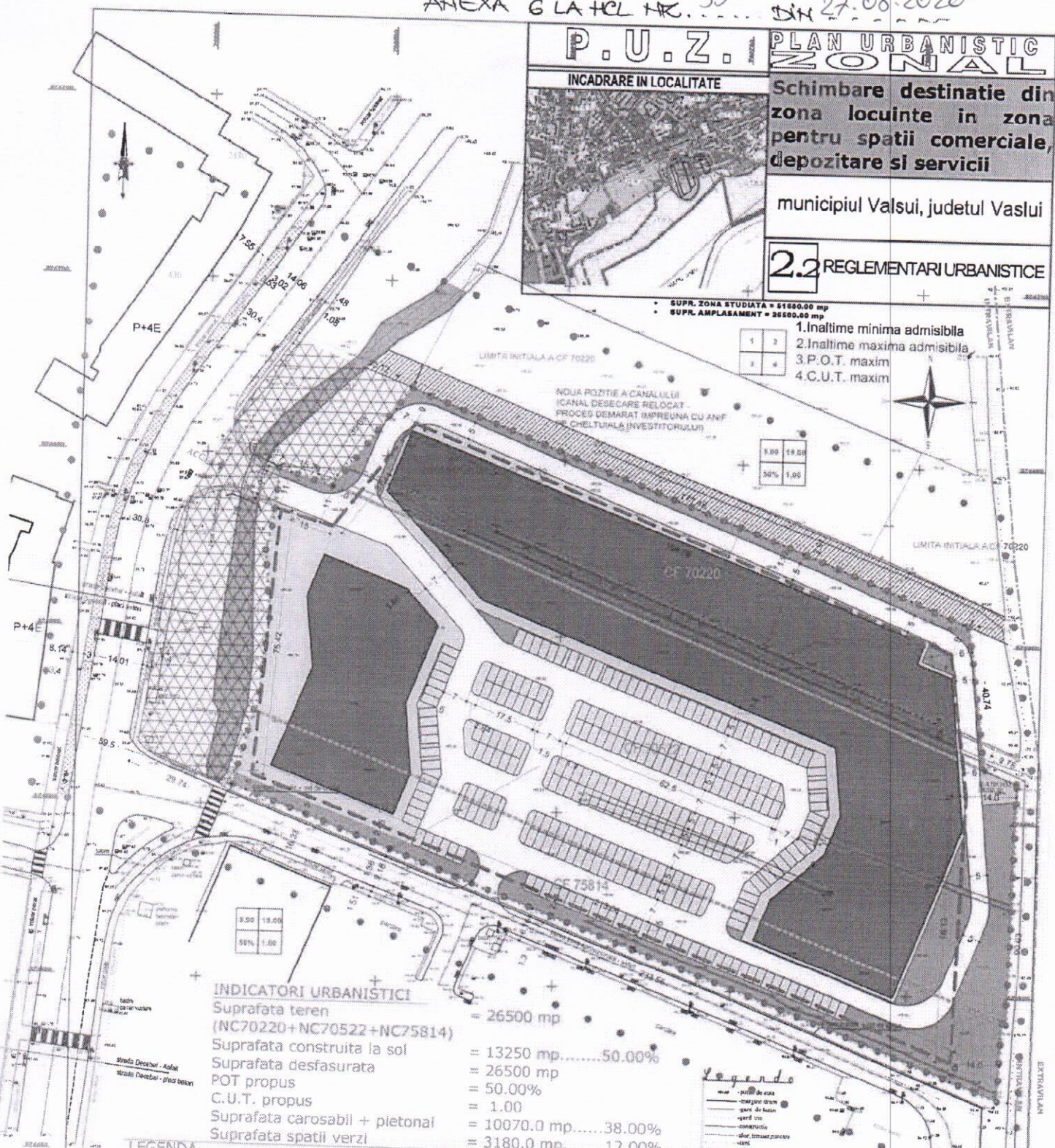
Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii

municipiul Valsui, judetul Vaslui

2.2 REGLEMENTARI URBANISTICE

1. Inaltime minima admisibila
2. Inaltime maxima admisibila
3. P.O.T. maxim
4. C.U.T. maxim

1.00	19.00
30%	1.00



INDICATORI URBANISTICI

Suprafata teren (NC70220+NC70522+NC75814)	= 26500 mp
Suprafata construita la sol	= 13250 mp.....50.00%
Suprafata desfasurata	= 26500 mp
POT propus	= 50.00%
C.U.T. propus	= 1.00
Suprafata carosabil + pietonal	= 10070.0 mp.....38.00%
Suprafata spatii verzi	= 3180.0 mp.....12.00%

Suprafata de 3757 mp, propusa pentru concesiune sau vanzare de catre UAT Valsui investitorului in vederea realizarii accesului si amenajarii urbanistice a zonei

LEGENDA

- ● ● ● ● Limita zona studiata PUZ
- ● ● ● ● Limita teren initiator PUZ
- Contur CF
- Limita zona edificabila
- Propunere pentru spatii comerciale, depozitare si servicii
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Parcari
- Spatii verzi
- Platforma colectare deseuri
- Ape - albie minora
- Canal desecare relocat

DIRECTOR: ING. OVIDIU COPACINSCHI

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	A1
S.C. "COMPANIA EMO" S.R.L. VASLUI str. Timis Caragiu, nr. 2, tel/fax: 0236/321751 137/116/1994 CUI 5289582				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	
SEF PROIECT	arh. Irinel Copacinski		1/1000	
PROIECTAT	arh. Irinel Copacinski			
DESENAT	arh. Irinel Copacinski		2020	
Beneficiar				REFERAT NR./ DATA
BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL				607/2020
Titlu proiect PUZ - Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii; amenajari exterioare (incinta); acese rutiere si pietonale, racorduri utilitati si retele instalatii, str. Decebal, municipiul Valsui, judetul Vaslui				Faza Aviz initiere P.U.Z.
Titlu plan: REGLEMENTARI URBANISTICE				Plan nr. H22

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

INCADRARE IN LOCALITATE

Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii

municipiul Valsui, judetul Vaslui

3

REGLEMENTARI ECHIPARI EDILITARE

SUPR. ZONA STUDIATA = 61640.00 mp
SUPR. AMPLASAMENT = 26600.00 mp

NOUA POZITIE A CANALULUI
(CANAL DESECAR RELOCAT
PROCES DEMARAT IMPREUNA CU ANF
DE CHELTUIALA INVESTITORULUI)

CF 70220

CF 70522

CF 70814

LEGENDA

- Limita zona studiata PUZ
- Limita teren initiator PUZ
- Contur CF
- Limita intravilan aprobat

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA EXISTENT

- LE226 LE8 LE3 LINEE ELECTRICE SUBTERANEA 20 KV
- LEA0.4 LEA LINEE ELECTRICE AERIANE 0.4 KV ILUMINAT STRADAL
- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PRESIUNE MEDIE
- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA
- RETEA AERIANA DE TELECOMUNICATII
- PC PUNCT DE CONEXIUNE PC234 EXISTENT 24KV
- RETEA ALIMENTARE CU APA - EXISTENTA - Az 200
- RETEA CANALIZARE MENAJERA - EXISTENTA - Az 700x1050

PROPOS

- CONDUCTA DE DISTRIBUTIE APA RECE SI HIDRANTI (PE 160 mm)
- CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA (PVC 200 mm)
- CONDUCTA DE CANALIZARE PLUVIALA (PVC 200 mm)
- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA
- BRANSAMENT CU PRM GAZE NATURALE
- PT POST DE TRANSFORMARE 20/0.4 KV-2x1000KVA PROPOS
- LINEE ELECTRICE SUBTERANEA IN BUCLA PROPUSE 0.4 KV
- BCM BAZIN RETENTIE CANALIZARE MENAJERA
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI SI ULEIURI MINERALE
- PUNCT DE VARSARE APE PLUVIALE

- PROIECTAT INSTALATII SANITARE : ing. Lucian Butuc
- PROIECTAT INSTALATII ELECTRICE : ing. Florentin Nastase
- PROIECTAT INSTALATII GAZ : ing. Liviu Mazila

DIRECTOR: ING. OVIDIU COPACINSCHI

VERIFICATOR	SUME	SEMANTURA	A1
			GRANTA
emogroup S.C. "COMPANIA ENO" S.R.L. VASLUI str. Toma Caragiu, nr. 2, tel/fax: 0235/321353 337/116/1994 CUI 6269582			
BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL			
Proiect nr. 607/2020			
Faza P.U.Z.			
PLAN nr. U3			

P. U. Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

INCADRARE IN LOCALITATE

Schimbare destinatie din zona locuinte in zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii

municipiul Valsui, judetul Vaslui

4

PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR

- SUPR. ZONA STUDIATA = 51680.90 mp
- SUPR. AMPLASAMENT = 26500.00 mp

- SUPR. ZONA STUDIATA = 51680.00 mq
- SUPR. AMPLASAMENT = 26500.00 mq

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A. PROPRIETATE PUBLICA

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

TEREN IN PROPRIETATEA PUBLICA A MUNICIPIULUI VASLUI

CANAL DE DESECARE RELOCAT IN ADMINISTRAREA ANIF VASLUI

ALBIA VECHE A PARAULUI VASLUI

B. PROPRIETATE PRIVATA

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

DIRECTOR: ING. OVIDIU COPACINSCHI

LEGENDA

- • • Limita zona studiata PUZ
- • • • • Limita teren Initiator PUZ
- • • • • Contur CF
- Limita intravilan aprobat

Limita intravilan aprobat

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	A1
			GERINȚA

EMOgroup
Proiectare & Construcții

S.C. "COMPANIA EMO" S.R.L. VASLUI,
str. Toma Caragiu, nr. 2, te/fax: 0235/321751
337/116/1594 CUI 5269582

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA :
SEF PROIECT	arh. Irinel Copacinschi		1/1000
PROIECTAT	arh. Irinel Copacinschi		
DESENAT	arh. Irinel Copacinschi		2020

	<u>REFERAT NR / DATA</u>
Beneficiar	BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL

Titlu proiect
P. UZ - Schimbare destinatie din zona locuinte
in zona pentru spatii comerciale, depozitare
si servicii; amenajari exterioare incinta;
accese rutiere si pietonale, racorduri utilitati
si retele instalatii,
str. Decebal, municipiul Vaslui, judetul Vaslui

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Project nr.
607/2020

FORMAT-A3



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
PRIMĂRIA

4NEXA 9 LA HCL NR 55/27.08.2020
Tel.: +40235/310999, +40235/313946, Fax: +40235/315946

E-mail: pmv@primariavaslui.ro

Web: www.primariavaslui.ro

Str. Spiru Haret nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui



DIRECȚIA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
BIROUL URBANISM, AUTORIZARI COMERCIALE

Nr. înregistrare 57382/19.08.2020

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA P.U.Z.
pentru "SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SPATII
COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII; AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA; ACCESE
RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI UTILITATI SI REțele INSTALATII"**

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Vaslui, aprobat prin H.C.L. nr. 11/30.11.2011 în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal “SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII; AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA; ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI UTILITATI SI REțele INSTALATII” au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului.

Amplasament

Terenul în suprafață de 26500,00 mp este situat în intravilanul municipiului Vaslui, strada Decebal, identificat prin nr. cadastrale NC 70220, NC 70522 și NC 75814, delimitat la Nord de proprietatea lui Cucos Neculai, la Sud cu Galeriile comerciale Kaufland, LA Est cu CCN 1482/1 și CCN 1481/4 și la Vest cu HC 1485 după care este strada Decebal.

Initiator:

SC BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL

Proiectant

COMPANIA EMO SRL, strada Toma Caragiu, nr. 2, municipiul Vaslui, județul Vaslui.

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea municipiului Vaslui: ing. Cepreaga Ionela - consilier Biroul Urbanism, telefon 0235/310999 int. 158, email: pmv@primariavaslui.ro.

Actele eliberate de Primaria Municipiului Vaslui pentru obtinerea avizului C.T.A.T.U sunt:

- Certificat de urbanism nr. 217 din 08.04.2020;
- Avizul de oportunitate nr. 03 din 10.06.2020;

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor - s-a desfășurat în perioada 15.07.2020 - 28.07.2020.

În data de 11.05.2020 a fost afișate pe site-ul www.primariavaslui.ro: - anunțul privind consultarea a publicului în etapa de aprobare a PUZ- ului;

În datele de 15.07.2020 și 16.07.2020 a fost publicat de către Primaria Municipiului Vaslui, anunțul etapei de aprobare în două ziare: VREMEA NOUA și MONITORUL DE VASLUI.

Publicul a fost invitat să consulte documentația privind propunerile PUZ "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA DE LOCUINȚE ÎN ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII; AMENAJARI EXTERIOARE ÎNCINTĂ; ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI UTILITĂȚI ȘI REȚELE ÎNSTALATII" în municipiul Vaslui, strada Decebal, județul Vaslui și să transmită observații și propuneri asupra acestor documente disponibile la sediul municipiului Vaslui, strada Spiru Haret, nr.2, Biroul Urbanism, camera 215, în perioada 15.07.2020 - 28.07.2020, între orele 08.00-12.00 și permanent pe site-ul primăriei la adresa: www.primariavaslui.ro.

Anunțul privind consultarea publicului asupra propunerilor preliminare aprobării PUZ-ului a fost amplasat de către investitor pe panouri rezistente la intemperii, în 4 locuri cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform model Anexa nr.2 la Ordinul nr. 2701/2010.

În data de 27.07.2020, beneficiarul transmite la Primăria Municipiului Vaslui o adresă prin care sunt comunicate procedurile de informare a publicului, în urma încheierii publicării nu au primit observații.

De asemenea, publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri referitoare la propunerile preliminare PUZ, începând cu data afișării, prin:

- scrisori depuse la registratura primăriei (în perioada indicată);
- comentarii pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Vaslui la adresa: www.primariavaslui.ro, adresa de e-mail: www@primariavaslui.ro; și/sau fax nr.: 0235/315946;
- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).

Documentația disponibilă pentru consultare la sediul municipiului Vaslui, strada Spiru Haret, nr. 2 nu a fost consultată de nici o persoană, nu s-a organizat dezbatere publică.

Anunțul privind încheierea procedurii de informare și consultare a publicului, va fi afișat la sediul Primăriei municipiului Vaslui și pe site-ul www.primariavaslui.ro.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Vaslui, aprobat prin HCL nr. 111/30.11.2011, care fundamentează decizia Consiliului local Vaslui responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Vaslui la adresa: www.primariavaslui.ro, secțiunea Direcția Urbanism și Amenajare a Teritoriului.

Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în trei exemplare, unul pentru municipiul Vaslui, unul pentru Biroul Urbanism, și unul pentru proiectant.

Arhitect - sef,
Arh. Maftei Ana

Jurist
Jrs. Livita Liviu

Int./red. Inspector ing. Cepreaga Ionela





ROMÂNIA
Judetul Vaslui
Primaria Municipiului Vaslui



Ca urmare a cererii adresate de **SC BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL**, cu sediul în BUCUREȘTI, cod postal . . . , BD CORNELIU COPOSU, nr. 6-8, bl. . . . , sc. . . . , et. 8, ap. . . . , telefon/fax , email. , înregistrată la nr. 46741 din 08.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ

Nr. 02. din 19.08.2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal - P.U.Z. pentru "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA DE LOCUINȚE ÎN ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII; AMENAJARI EXTERIOARE ÎNCINTĂ; ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALATII"

generat de imobilele cu NC 75814, NC 70522 și NC 70220;

Initiator : **SC BOOSTER DEVELOPMENT WARSAW SRL**

Proiectant: **SC COMPANIA EMO SRL**

Specialist cu drept de semnatura RUR: arh. Copacinschi Irinel

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z. : conform anexei U.1.1 (ORTO FOTO PLAN) la prezentul aviz, obiectivul este amplasat în intravilanul municipiului VASLUI, pe strada Decebal și Burebista

Prevederi P.U.G. – U.T.R. 35 existente și ZONA LOCUINȚE conform PUZ aprobat prin HCL 79 și 80 din 2017.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. propuse: ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII - UTR1 ;

1). UTILIZARE FUNCTIONALA :

UTILIZARI ADMISE :

- Spații comerciale / servicii, birouri, spații administrative, spații depozitare anexa la cele comerciale în regim de construire individual
- Echipamente publice specifice zonei comerciale;
- Se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare (panouri publicitare, totemuri, ecrane și publicități luminoase) și rețele de utilități și construcții pentru utilități;
- Scuaruri publice;

- Spatii verzi;
- Locuri de joaca;
- Imprejmuiri, accese pietonale, accese carosabile si parcaje autoturisme la sol;
- Platforme colectare deseuri menajere;
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.,
- Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- Activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri;
- Functiuni complementare pentru servicii si comert de capacitate redusa, de ex: birouri, prestari servicii, cafenele, patiserii, coafor, etc., cu acces public, happening-uri, expozitii, care sa indeplineasca urmatoarele conditii: sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei; activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; sa nu produca poluare fonica, chimica sa se asigure locurile de parcare necesare in incinta.

INTERDICTII DE UTILIZARE :

- Se interzice amplasarea altor functiuni in afara celor prezentate la articolele precedente;
- Se interzice cu desavarsire amplasarea de functiuni poluante.

2). CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile parcelele avand suprafata minima de 150mp cu front la strada de minimum 8m pentru cladiri insiruite, si suprafata minima de 200mp cu front la strada de minimum 12m pentru cladiri izolate sau cuplate, in ambele cazuri adancimea parcelei trebuind sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minim de 4.00 m;
- Parcelele trebuie sa aiba forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

- Regimul de aliniere al constructiei este reprezentat in plansa de reglementari urbanistice – U2 corespunzand cu limitele suprafetei edificabile ;
- Cladirile se pot retrage fata de limita edificabila si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite;

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție contra incendiului și de alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR :

- Limite laterale: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei după cum s-a propus și reprezentat în planșa de reglementări urbanistice – U2, fără a depăși limitele zonei edificabile:
 - Minim 5,00 m - față de limita de proprietate din partea de S-V
 - Minim 9,00 m - față de limita de proprietate din partea de N-E
- > Limita posterioară: clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei după cum s-a propus și reprezentat în planșa de reglementări urbanistice – U2, fără a depăși limitele zonei edificabile:
 - Minim 6,00 m și 14,00 m - față de limita de proprietate din partea de E, precum în planșa de reglementări urbanistice – U2
- > în cazul în care nu se respectă, din punctul de vedere al siguranței la foc, distanțele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118 - 99 și legislației de specialitate în vigoare.

ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- în cazul în care nu se respectă, din punctul de vedere al siguranței la foc, distanțele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118 - 99 și legislației de specialitate în vigoare.

CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile :

- autorizarea realizării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitatea de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- având în vedere configurația terenului propus pentru urbanizare, se propune asigurarea unui singur acces din strada Decebal. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118 - 99
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute în prezentul regulament, cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996 republicat.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri dimensionate corespunzător.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale :

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- în cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate din panouri sau signalistică;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate; astfel, conform anexei nr. 5 din RLU GM-007-2000, pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfurată mai mare de 2000 mp va fi prevăzut un loc de parcare la 40 mp.
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Minim 5,00 m și maxim 15,00 m. În culoarele rezervate rețelilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se vor utiliza materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitatii) și materiale de construcții cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice propuse;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
- spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

IMPREJMUIRI

- având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile sunt optionale;
- în cazul realizării unor împrejmuiri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclul opac de maxim 60 cm. Se recomandă acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchetă, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80 m, pentru realizarea de reclame sau signalistică pentru ansamblul comercial;
- soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejmuiri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

3). POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. de maxim 50 %

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliului Local Vaslui.

4). COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. de maxim 1,00

Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza in cadrul Consiliului Local Vaslui.

In urma analizei documentatiei PUZ de catre Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si a transmiterii punctelor de vedere de catre fiecare membru in parte, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai impreuna cu plansa de reglementari anexata (la documentatie) si vizata spre neschimbare.

Elaboratorul si beneficiarul PUZ raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in PUZ-ul care face obiectul prezentului aviz, in conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic si poate fi folosit doar in scopul aprobarii prezentului PUZ.

Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (DTAC) se poate intocmi numai dupa aprobarea prezentului PUZ si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia.

Se considera ca fiind indeplinite toate conditiile legale, astfel ca se poate initia procedura de aprobare in cadrul Consiliului Local Vaslui.

Conform art. 35.(3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, initiatorul documentatiei va transmite, in termen de 15 zile de la aprobarea in Consiliul Local al Municipiului Vaslui, in format tiparit si dupa caz in format digital Ministerului Regionale si Administratiei Publice, un exemplar din documentatia de urbanism aprobata pentru preluarea in Observatorul Teritorial National.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 217 din 08.04.2020, emis de Primaria municipiului Vaslui.
Achitat taxa de. 100,0 lei, conform OP nr. 113 din 09.07.2020.

Arhitect - sef,
Arh. Maftei Ana



1/R-2 ex.- Inspector ing. Ceprea Ionela

3
X Gmaga
-dusca
Mbanisur
3.07

către, PRIMARUL MUNICIPIULUI VASLUI

CERERE

pentru emiterea AVIZULUI C.T.A.T.U. pentru PUZ/PUD

Subsemnatul IRINEL COPACINJCHI
CNP 118101121011317141513121, cu domiciliul/sediul în județul VASLUI, municipiul/orașul/comuna VASLUI, sectorul ..., cod postal ..., str. CALUGARENII, satul ..., bl. 270, sc. B, et. 2, ap. 8, nr. 270, telefon/fax 0744.237847, e-mail irinel@imgroup.ro, în calitate de reprezentant al SC. COMPANIA TEMO SRL, IMPUTERNICITA A SC. BORDER DEVELOPMENT WARSAWI SRL

Solicit emiterea AVIZULUI C.T.A.T.U. în scopul :
PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA PENTRU SPATII
COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII AMENAJ. EXT. INCINTA ACCES RUT. SI PIETONA
în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 217 din data de 08.04.2020
și, pentru PUZ-uri, cu Avizul de Oportunitate nr. 3/10.06.2020 respectiv cu
Avizul de Principiu C.T.A.T.U. nr.

pentru imobilul/teren situat în județul VASLUI, municipiul/
orașul/comuna VASLUI, sectorul ..., cod postal ..., str. DECEBAL, satul ..., nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., sau identificat prin
... NC 75814, NC 70522, NC 70220

Data 08.07.2020

Semnătura

L.S.

46741
08 07 2020