



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 154

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ - pentru "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONA DE LOCUINȚE", strada Castanilor, nr. 7A, NC 79815, beneficiari dl Balica Crin Ion si dna Balica Victoria Claudia

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul cu nr. 135342/04.08.2022 al Primarului Municipiului Vaslui,
 - Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ pentru - "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONA DE LOCUINȚE", strada Castanilor, nr. 7A, NC 79815, beneficiari dl Balica Crin Ion si dna Balica Victoria Claudia.
 - Analizând Raportul de specialitate 135330 /04.08.2022 al Direcției de Amenajare a Teritoriului si Urbanism - Serviciul Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea schimbării destinației zonei din activități agro - zootehnice in zona de locuințe si funcțiuni complementare împreună cu documentația aferenta,
 - Având in vedere Avizul de Oportunitate nr. 04/07.06.2021 si Avizul Arhitectului Șef nr. 03 din 04.08.2022 care au avut la baza documentația specifica si toate avizele organismelor teritoriale interesate,
 - Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali,
 - Reținând prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
- În temeiul art. 129, alin.(6), „c”, art.136, alin.(1) si art. 196 alin. 1 lit. „a” din Ordonanță de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - PUZ pentru "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONA DE LOCUINȚE", strada Castanilor, nr. 7A, NC 79815, beneficiari dl Balica Crin Ion si dna Balica Victoria Claudia, întocmit in scopul stabilirii de reglementari si indici urbanistici conform anexei la prezenta - planșa A2.

Reglementările urbanistice propuse aferente prezentului PUZ - "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONA DE LOCUINȚE", strada Castanilor, nr. 7A, NC 79815, beneficiari dl Balica Crin Ion si dna Balica Victoria Claudia, sunt prezentate in Anexa 1 - Regulament local de urbanism și Anexa 3 - Reglementări urbanistice: Zonificare.

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

-Prezenta hotărâre este însoțita de trei anexe, care fac parte integranta din prezenta hotărâre, astfel:

Anexa 1 - Regulament local aferent PUZ (patru pagini între pag. 19 și pag. 22) - extras din documentație),

Anexa 2 - Situația existentă (planșa A1),

Anexa 3 - Reglementari Urbanistice - Zonificare (planșa A2),

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.199 alin.1 din Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ.

Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Vaslui
- Domnului Balica Crin Ion si doamnei Balica Victoria Claudia

Vaslui,06.10.2022

Președinte de ședință,
Consilier, Bohotineanu Mihaela Verginia



Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



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

Str. Penes Curcanu bl. 230, ap. 15, mun. Vaslui, jud. Vaslui
CUI : 29393110 Registrul comertului: J37/432/2011
web: scproedil.ro email: office@scproedil.ro
Telefon: 0745930616

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

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

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:
-LEGEA NR. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI (cu modificarile ulterioare OG 27/2008)

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai în conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta în constructii între care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fi limitativa:

-Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Constructii.

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii.

-HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în constructii.

-HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare în care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se va asigura pentru fiecare suprafata de teren studiata posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Prin prezenta documentatie s-a precizat ca amenajarea incintei nu este limitativa, obligatorii fiind distantele fata de vecini (minim 2,00m).

Toate parcelele trebuie sa aiba acces la o circulatie publica.

Se va realiza racordarea la retelele ce se vor executa în zona si se vor respecta zonele de protectie existenta în zona.

Regim de aliniere:

- Fata de vecini :

- minim 60 cm în cazul în care cladirea nu are ferestre sau usi pe latura respectiva

- minim 2 m în cazul în care cladirea are ferestre sau usi pe latura respectiva

- Distanta dintre cladirea propusa si cladirile vecine va fi mai mare sau egala cu înaltimea acestora sau se va întocmi studiu de însorire

- Retragera de la latura de la drum minim 3m

- Se vor respecta distantele minime de siguranta între cladiri conform tabelului 2.2.2 din normativul P 118/99 astfel încât sa se împiedice propagarea incendiilor sau în cazul prabusirii sa nu se afecteze celelalte cladiri.

-Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata în incinta

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil si distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni
- Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse încât sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului având denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe dupa limita de proprietate.
- De regula lucrarile rutiere vor fi însoțite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitând integrarea drumului în peisajul pe care îl traverseaza asigurând reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

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

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2.7 Unitati si subunitati functionale

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

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

Terenul studiat cuprinde zone cu destinatie agricola;

3.2 FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este zona L- locuire.

3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

Anexe gospodaresti, spatii verzi, circulatii

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

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

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

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

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

SP – SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

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

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

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

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

Sunt permise amenajari peisagere de orice fel.

DS – DESTINATIE SPECIALA-nu este cazul

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

TE – ECHIPARE EDILITARA

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

UTR cuprinde: -locuinte unifamiliale.

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

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



Presedinte sedinta
Bohotineanu Mihaela Verginia



Contrasemneaza
Secretar
Jrs.Eduard Lacatusu



Anexa nr 2 la H.C.L. nr. 154 /06.10.2022



ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE BENEFICIAR: Selica Victoria-Claudia și Balica Crin-Ion

1. SITUATIA EXISTENTA

	Larvă de adult
	Larvă PIZ
	Larvă tehniciului aflat proprietății existente
	Larvă tehniciului aflat beneficiului
- Zonificare funcțională	
	ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE / Pășunare. Căști-construcții
	ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- DREPTURI	
	Drept acces pământ

Presedinte sedinta
Bohotineanu Mihaela Virginia

Contrasemneaza
Secretar
Jrs.Eduard Lacatusu



VERIFICATOR EXPERT	NOME	SEMNATURA	CERTEA		Proiect nr. 652008 FAZA: P.U.Z.	PL.NR. A,
S.C. PROEDEL CONCEPT S.R.L. VASLUI str. Petru Caraman bl. 236 ap.15 etaj. Vasilul Jud. Vaslui CUI : 39391110 Regional, e-mail: 3716452@prodel.ro web : 409@prodel.ro telefon : 07751902481 Telefon 0745918416 07751902481				INTOTIMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO-ZOOTECNICE IN ZONA DE LOCUINTE BENEFICIAR: Melita Victoria-Cristina si Melita Crin-Ian AD/PLASAMENT: Interveniții, str. Castanilor, mna. Vaslui, jud. Vaslui		
SPECIFICATIE Nume DEF PROIECT str. NICOLAE HANGANU PROIECTAT str. NICOLAE HANGANU DESENAT Ing. POPA EMANUEL				TITLU PLANSA: SITUATIA EXISTENTA		

