



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 194

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ - pentru "Schimbare destinație din zonă de activități productive, depozitare și servicii comerciale în zonă de locuințe și lotizare", strada Ștefan Procopiu, NC 72084, beneficiar SC TOPOGEOTEHNICS SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul cu nr. 150008/15.09.2022 al Primarului Municipiului Vaslui,
- Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ pentru - "Schimbare destinație din zonă de activități productive, depozitare și servicii comerciale în zonă de locuințe și lotizare", strada Ștefan Procopiu, NC 72084, beneficiar SC TOPOGEOTEHNICS SRL.

- Analizând Raportul de specialitate nr. 150006/15.09.2022 al Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism - Serviciul Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea schimbării destinației zonei din zonă de activități productive, depozitare și servicii comerciale în zonă de locuințe și lotizare, împreună cu documentația aferentă,

- Având în vedere Avizul de Oportunitate nr. 02/13.05.2022 și Avizul Arhitectului Șef nr. 05 din 14.09.2022 care au avut la baza documentația specifică și toate avizele organismelor teritoriale interesate,

- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali,

- Reținând prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin.(6), „c”, art.136, alin.(1) și art. 196 alin. 1 lit. „a” din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - (1)Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - PUZ pentru "Schimbare destinație din zonă de activități productive, depozitare și servicii comerciale în zonă de locuințe și lotizare", strada Ștefan Procopiu, NC 72084, beneficiar SC TOPOGEOTEHNICS SRL, întocmit în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici conform anexelor la prezenta - planșa U2 și U2.1 .

(2) Reglementările urbanistice propuse aferente prezentului PUZ - "Schimbare destinație din zonă de activități productive, depozitare și servicii comerciale în zonă de locuințe și lotizare", strada Ștefan Procopiu, NC 72084, beneficiar SC TOPOGEOTEHNICS SRL, sunt prezentate în Anexa 1 - Regulament local de urbanism, Anexa 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare și Anexa 4 - Propuneri de Mobilare Urbanistică.

(3) Utilitățile necesare pentru fiecare lot tranzacționat în parte, vor fi asigurate de către beneficiar - SC TOPOGEOTEHNICS SRL- conform propunerilor - planșa U3 - Reglementări tehnico edilitare și avizului numărul 5 din 14.09.2022, al arhitectului șef.

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

-Prezenta hotărâre este însoțita de 4 (patru) anexe, care fac parte integranta din prezenta hotărâre, astfel:

Anexa 1 - Regulament local aferent PUZ

Anexa 2 - Situația existentă - disfuncționalități(planșa U1),

Anexa 3 - Reglementari Urbanistice - Zonificare (planșa U2),

Anexa 4 - Propuneri de Mobilare Urbanistică (planșa U2.1).

Art.3. - Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism ;

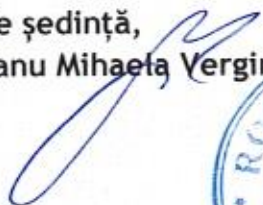
Art.4. - Hotărârea intră în vigoare conform art.199 alin.1 din Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ.

Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului județului Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui;
- SC TOPOGEOTEHNICS SRL.

27.10.2022

Președinte de ședință,
Consilier, Bohotineanu Mihaela Verginia



Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



VOLUMUL II –
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z, el intarind si detaliind reglementarile P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului aferent P.U.Z. se afla:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 si revizuit in 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor".
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Prezentul Regulament se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Vaslui, ce se constituie ca plan urbanistic zonal **"ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE, DEPOZITARE SI SERVICII COMERCIALE IN ZONA DE LOCUINTE SI LOTIZARE"**, pe strada Stefan Procopiu, nr. cad. 72084x, beneficiar S.C. TOPOGEOTEHNICS S.R.L si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- terenuri construite, terenuri neconstruite si cale de acces, pe latura de **nord**,
- terenuri construite si neconstruite, pe latura de **est**
- terenuri construite, terenuri neconstruite si cale de acces, pe latura de **sud**,
- terenuri construite si neconstruite, pe latura de **vest**.

3.2. Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legala si actul de autoritate al administratiei publice locale. Baza legala si actul de autoritate privesc atat regimul tehnic si recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cat si eliberarea viitoarelor autorizatii de construire in cadrul zonei.

PRESEDINTE SEDINTA**BOHOTINEANU MIHAELA VERGINIA****CONTRASEMNEAZA
SECRETAR****JRS. EDUARD LACATUSU**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa U02 de Reglementari Urbanistice - Zonificare

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

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, 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 articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

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 conform anexei nr. 3 din R.G.U.

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

1. Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

2. Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

3. 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.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâșiile de sigurață si fâșiile de protecție.

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: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 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 edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale;

Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc... se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de fose septice individuale sau de grup.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Se va mentine actuala propunere de lotizare, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

Regimul de inaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional, compositional – urbanistic.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compositionale, etc.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, constructii aferente, transportul feroviar, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico – edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.)
- Imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne
- Racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcagele:

Parcagele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 (si proiect nr. 6970 / N / 1992 – UrbanProiect) si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor populației din zona vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit în conformitate cu OMS 119/2014.

Spațiile verzi și 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.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 30 % din suprafața de aliniament și clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

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

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- Gardurile, strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 78497.00 mp.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

U.T.R. LV01
D+P+1E

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 – UTILIZARI ADMISE

LV01 – Locuinte individuale, functiuni conexe si circulatii.

Art. 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

LV01– se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau / si a celor admise.

Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE

LV 01 – se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, un program prelungit dupa orele 22.00 – produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici /zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile puble si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente care contravin cerintelor zonei protejate.
- Orice functiuni care nu respecta art. 1 si art. 2.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

4.1 LV01 - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- in cazul constructiilor cuplate si izolate, o parcela are suprafata minima de 200 mp si un front de strada de minim 12,0 m;
- in cazul locuintelor insiruite, o suprafata minima de 800 mp si un front la strada de minim 50,0 m;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute, printr-o trecere de minim 3,0 m.

4.2 LV01 – se va mentine lotizarea propusa prin plasa U2 – Reglementari Urbanistice Zonificare.

Daca o parcela neconstruita situata intre doua parcele construite are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici se poate considera construabila daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata minima de 150 mp si un front la strada de minim 10,0 m in cazul unei cladiri cuplate sau izolate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT PRINCIPAL

- 9.50m–aliniament **PRINCIPAL** din axul cailor de acces propuse, prevazute cu trotuar.
- 8.50m–aliniament **PRINCIPAL** din axul cailor de acces propuse, insa fara trotuar.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Aliniamente stradale, conform plansei U 02 - Reglementari Urbanistice – Zonificare

- 3.00m – aliniament **LATERAL** de la limita de proprietate.
- 5.00m – aliniamente **POSTERIOARE** de la limita de proprietate.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil realizat din drumul existent respectiv str. Stefan Procopiu, dimensionat corespunzator, ce va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

7.2. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu - se in mod special :

- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;
- realizarea in mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1. Inaltimea la streasina sau atic, a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:

LV01- inaltimea maxima admisibila va fi de 2 niveluri supraterane - fara a se calcula demisolul, maxim 9.00m la streasina, de la cota cea ma inalta a terenului natural, in zona construita.;

– cota + 0.00 m poate fi la +1.50m de la C. T. A pe fiecare parcela.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1 Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

10.3 Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

10.4 Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

11.2 Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

11.3 Nu se admit fride de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .

11.4 Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5 Apele pluviale de pe accese auto și parcuri, vor fi colectate in canalizarea pentru ape pluviale ale municipiului.

11.6. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

11.7. Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1 LV01– spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

12.2 Spatiile exterioare , exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

13.1 LV01 – se va mentine caracterul existent al imprejmurilor astfel:

- gardurile, strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m dublata sau nu de gard viu;

- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

LV 01 - POTMaxim 50% pentru toate constructiile.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1 LV 01- CUT maxim pentru inaltime de pana la $D+P+1E = 1.50 \text{ ADC/mp teren}$

15.2 Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice zonale ce se vor aviza in Consiliul Local Vaslui si Consiliul Judetean Vaslui.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare de catre Consiliul Local Vaslui si Consiliul Judetean Vaslui, si cu acordul proiectantului.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor respecta recomandarile si reglementarile impuse de catre detinatorii de utilitati, Consiliul Local Iasi si Consiliul Judetean Iasi privind tema de proiectare a prezentului P.U.Z.

U.T.R. S01

D+P+1E

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

Zona este constituita din zone pentru dotari aferente functiunii de locuire

Art. 1 – UTILIZARI ADMISE

S01 – spatii comerciale, birouri, spatiu verde, spatii de joaca pentru copii, locuinte de serviciu s.a.

Art. 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

S01– se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii de servicii sau / si a celor admise.

Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE

S01 – se interzic urmatoarele utilizari:

- locuinte colective
- depozite en gros ;
- functiuni care genereaza zgomot, poluare sau alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
- se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp si un front la strada de minim 12,0 m, în cazul constructiilor însiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18,0 m în cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 9.50m–aliniament **PRINCIPAL** din axul cailor de acces propuse, prevazute cu trotuar.

- 8.50m—aliniament **PRINCIPAL** din axul cailor de acces propuse, in sa fara trotuar.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Aliniamente stradale, conform plansei U 02 - Reglementari Urbanistice – Zonificare

- 3.00m – aliniament **LATERAL** de la limita de proprietate.
- 5.00m – aliniamente **POSTERIOARE** de la limita de proprietate.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil realizat str. Stefan Procopiu, dimensionat corespunzator, ce va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

7.3. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu - se in mod special :

- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;
- realizarea in mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

8.3. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1 Inaltimea la streasina sau atic, a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:

S01– înălțimea maximă admisibilă va fi de 2 niveluri supraterane - fără a se calcula demisolul, maxim 9.00m la streșina, de la cota cea mai înaltă a terenului natural, în zona construită.;

– cota + 0.00 m poate fi la +1.50m de la C. T. A pe fiecare parcelă.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

11.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nise.

11.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5 Apele pluviale de pe accese auto și parcuri, vor fi colectate în canalizarea pentru ape pluviale ale municipiului.

11.6. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

11.7. Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1 S01– spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- în zonele de versanți se recomandă speciile de salcam, fag, plop, frasin; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

12.2 Spatiile exterioare , exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMURI

13.1 S01 – se va mentine caracterul existent al imprejurilor astfel:

- gardurile, strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m dublata sau nu de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

10.4 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

S 01 - POTMaxim 50% pentru toate constructiile.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1 S 01- CUT maxim pentru inaltimi de pana la $D+P+1E = 1.50 \text{ ADC/mp teren}$

15.2 Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice zonale ce se vor aviza in Consiliul Local Vaslui si Consiliul Judetean Vaslui.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare prin Consiliul Local Vaslui si Consiliul Judetean Vaslui, si cu acordul proiectantului.

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor respecta recomandările și reglementările impuse de către detinatorii de utilități, Consiliul Local Vaslui și Consiliul Județean Vaslui privind tema de proiectare a prezentului P.U.Z.

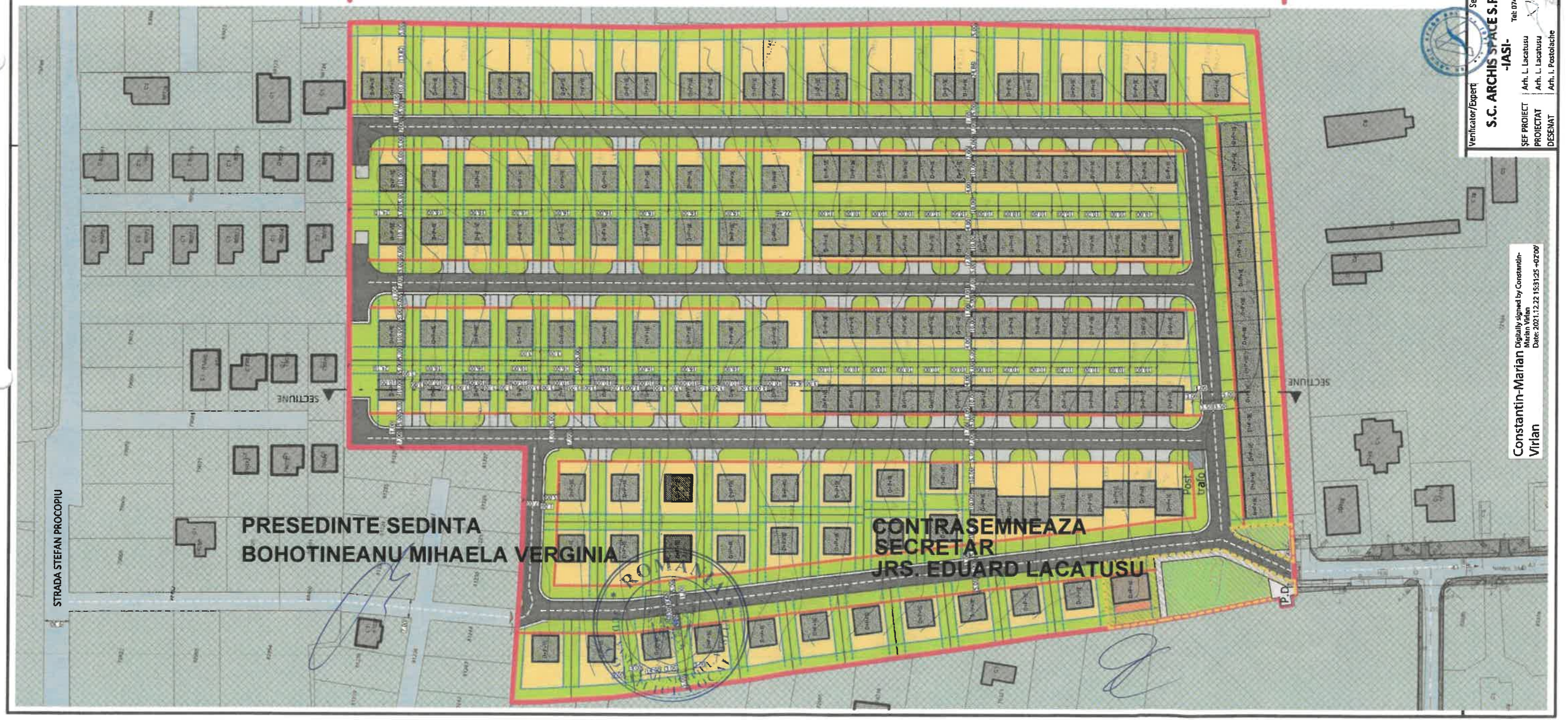


**PRESEDINTE SEDINTA
BOHOTINEANU MIHAELA VERGINIA**



**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
JRS. EDUARD LACATUSU**





PRESEDINTE SEDINTA
BOHOTINEANU MIHAELA VERGINIA

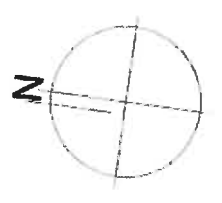
CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
JRS. EDUARD LACATUSU

U.T.R. L1A
50% 1.05
6.00 9.00

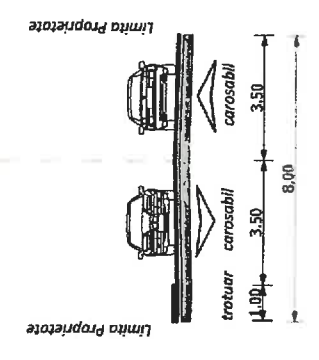
U.T.R. S1
50% 1.05
6.00 9.00

U.T.R. - U.T. - Locuina individuala capata, insurita
si izolare a cal de acces

U.T.R. - S1 - zona constituita din datele aferente
functiunii de locuina precum spatiu comercial,
bucuri, locuina de serviciu, spatiu verde, spatiu de
joia pentru copii



Moduri de protectie mediului
- constructii cu afectare negata relatia cadru
- constructii cu afectare negata relatia cadru
- spatii neocupate de constructii, circulati si platforme se
vor planta cu gazon
- colectarea deseurilor se va face in recipiente inchise
amplasate
- propozitiile, pe o platforma betonata. Preluarea se va
face pe o platforma betonata, pe o platforma betonata
- functiunea propusa (locuina individuala) nu este poluanta,
nu sunt emisii de substante poluante in atmosfera.



Limita teren studiat

Zonificare

- Zona / Constructii pentru locuina individuala
- Zona / Constructii pentru instituti publice si servicii
- Terenuri inchinate
- Proprietate mobila urbana - Locuina individuala, copaci si tineri de P.H.E.
- Strazi in intravilan
- Strazi cu imbuciminta definitiva - auto/beton
- Trasee pietonale
- Regim de Aliniere
- Regim de aliniere principal
- Regim de aliniere secundar
- POST DE TRANSFORMARE
- PLATFORMA DESEURII

BILANT TERITORIAL EXISTENT :

Zonificare functionala	Suprafata (mp)	% din suprafata totala
Constructii existente	29701	37.83%
Circulati si parcaje	0.00	0.00%
Teren neamenajat - spatii verzi spontane	48796.00	62.17%
TOTAL	78497.00	100.00%

BILANT TERITORIAL PROPUIS :

Zonificare functionala	Suprafata (mp)	% din suprafata totala
Constructii propuse	2350.00	3.00%
Circulati auto si parcaje	108.634	1.39%
Circulati pietonale	120.76	1.54%
Teren amenajat - spatii verzi	42.55.95	54.17%
TOTAL	78497.00	100.00%

Verificator/Expert

Semnatura

S.C. ARCHIS SPACE S.R.L.

-IASI-

Arh. L. Lacatusu

Arh. L. Lacatusu

Arh. L. Postolache

Scara 1:1000

Data: 12.2021

Propuneri de Mobiliare Urbanistica

U2.1

Constantin-Marian Virian

Digitally signed by Constantin-Marian Virian

Date: 2021.12.22 15:31:25 +0200

