



ROMÂNIA
Județul Vaslui
Primăria Municipiului Vaslui

Aprobat,
Primar,
Ing. Lucian Braniste

29. OCT. 2025



Ca urmare a cererii adresate de SC ILVAS SA, cu sediul în mun. Vaslui, str. Stefan cel Mare, nr. 9, județul Vaslui, telefon/fax, email. , înregistrata la nr. 101175 din 04.08.2025 si completat 123652/20.10.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 06 din 03.11.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal - P.U.Z. în scopul

**„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI
COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI LOCUIRE”**

generat de imobilul identificat prin NC 87981;

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează sa fie reglementat prin P.U.Z.: Conform Anexei 2 (planșa U.01 - PLAN DE INCADARE ÎN ZONĂ) la prezentul aviz, se află în intravilanul municipiului Vaslui, strada Stefan cel Mare, nr. 9.

Destinația terenului conform PUG: UTR 20, ID2 - Unități industriale mari si medii, unități de depozitare comerciala pe platforme distincte;

Terenul în suprafață totală de 8.263 mp este delimitat la:

- Nord-Est de domeniul public - str. Stefan cel Mare;
- Nord-Vest de domeniul privat- blocuri de locuințe colective si stație de pompe ape uzate Aquavas SA;

- Sud-Est de domeniul public - str. Decebal;
- Sud- Vest de domeniu public - str. Avram Iancu si domeniu privat SC ILVAS SA;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării si eventuale servituți:

Destinația terenului conform PUG: UTR 20, ID2 - Unități industriale mari si medii, unități de depozitare comerciala pe platforme distincte;

Destinația terenului propusa prin PUZ: UTRM1 - ZF.01 - Zona cu funcțiune mixta - locuințe, hotel, comerț, servicii si birouri

Parcela de teren studiată prin PUZ are o suprafață de 8.263.00 mp din acte.

Lucrarea urmărește reglementarea urbanistică a suprafeței de teren studiate în pentru executarea următoarelor lucrări:

- Construire Hotel 4* cu 50-60 camere si regim de înălțime (S)D+P+10E;
- Construire sala de evenimente, regim de înălțime (S)D+P+2E;
- Construire imobil locuințe colective, regim de înălțime (S)D+P+6E;
- Schimbarea destinației turnului de apa existent si amenajarea unei viitoare cafenele;
- Schimbarea destinației bazinului din jurul turnului si amenajarea unei piscine exterioare;
- Amenajare spatii verzi;
- Amenajare circulații auto si pietonale;
- Amenajare parcuri;
- Amenajare construcții tehnico-edilitare si punct gospodăresc, etc;

Se va reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (aliniera la stradă a clădirilor, cotate precis față de limitele de proprietate existente conform actelor cadastrale; retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei), conform planșei U2.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite, valori minime si maxime):

Regimul maxim de înălțime admis:

Conform HG 525/ 1996, Articolul 31, Înălțimea construcțiilor:

- alin. (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- alin. (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- alin. (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

POT Propus: 50%

Conform prevederilor Anexei nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996, PROCENTUL de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone mixte - 70%

Conform prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vaslui nr. 106 din 2007 și prelungit prin HCL 56/2016, pentru - zonă cu instituții publice de interes local și servicii - Hotel:

- regimul de înălțime maxim admis este: - P- P+10E

- procentul de ocupare al terenului: - maxim 10% - 50%;

- coeficientul de utilizare: - maxim 0,1 -5,5;

Conform documentației nr. 44/2025:

CUT propus : maxim 2.5

Se propune regimul de înălțime:

Hotel: D(S)+P+10E;

Sala de evenimente: D(S)+P+2E;

Bloc de locuințe colective: D(S)+P+6E;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe domeniul privat, în interiorul parcelelor și vor fi calculate conform legislației în vigoare. Se va asigura racordarea urbanistică fluentă a accesului la carosabilul existent.

La etapa următoare, documentația va cuprinde planșa cu detalierea accesului propus a se realiza pentru accesul clienților în incintă.

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizare a acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HCL 18/2021 și completata prin HCL 43/2021, astfel:

Art. 6. Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetarii, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă, respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a salii de consumație;
- b) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a salii de consumație mai mică de 25 mp;

Art. 12. Construcții cu funcțiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc)

- a) Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcții cu funcțiunea de turism, ce asigură maximum 3 unități de cazare;
- b) Hotel, Hotel apartament, vilă / pensiune turistică, se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se va asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare.
- c) Motel: Se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Pentru personal se va asigura suplimentar câte un loc de parcare la 14 camere de cazare.
- d) Hostel: Se va asigura câte 1 loc de parcare la 15 paturi;
- e) În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cu mai multe funcțiuni conexe de tipul de alimentație publică, servicii de frizerie / coafor, comerț și altele asemenea, necesarul locurilor de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

Art. 13. Construcții de locuințe unifamiliale, semi colective sau colective:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare locuință individuală cu lot propriu;

b) Se va asigura minimum 1 loc de parcare la fiecare apartament pentru locuințe semi colective cu acces propriu și lot folosit în comun; **(Conform HCL 43/2021 locuințele semi - colective sau locuințele colective mici, sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire)**

c) Se va asigura minimum 1 loc de parcare la 2 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun;

d) În cazul vânzării/ închirierii unui apartament, din cadrul unei locuințe colective, semi colective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a), b) și c), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru angajați și clienți și va fi delimitată o zonă de aprovizionare în afara domeniului public, astfel încât

sa nu fie afectata circulatia auto si pietonala, din drumurile publice adiacente amplasamentului studiat.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

5. Capacitățile de transport admise:

Nu se vor depăși capacitățile de transport admise pentru drumul public din care se face accesul.

Se va corela cu avizul comisiei de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Vaslui și a Biroului Rutier din cadrul Poliției Municipale Vaslui.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale, condiții de îndeplinit, pentru P.U.Z.:

6.1 Se vor obține avizele si se vor întocmi studiile de specialitate prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 128/25.02.2025;

6.2 Se va întocmi studiu de însorire pentru construcțiile pentru care nu se respecta condițiile impuse prin Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, ART. 3 alin. (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Alin. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

6.3 Amplasarea punctului gospodăresc se va face cu respectarea prevederilor Ordinul 119/2014, ART. 4 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare: a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

În conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, ART. 6, alin. (1) La parterul clădirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu

condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

b) nu se vor amplasa la parterul blocurilor unități de producție;

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;

d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

6.4 Respectarea prevederilor codului civil:

Art. 611 Picătura streșinii

Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Art. 612. Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 613 Distanța minimă pentru arbori

(1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea convenită, a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

Art. 615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

6.5 Accesul Mașinilor de intervenție: Conform prevederilor HG 525/ 1996, Articolul 25 - Accese carosabile, alin. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă

exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În conformitate cu prevederile HG 525/1996, Anexa nr. 4 la regulament

ACCESE CAROSABILE pentru - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

6.6 Suprafața de spațiu verde, cu respectarea procentului conform legislației în vigoare, va fi detaliată în partea desenată, cu vederi de ansamblu.

La faza de apropare PUZ, documentația va cuprinde toate acordurile/ avizele/ studiile de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism nr. 128 din 25.02.2025 și avizele solicitate prin prezentul aviz de oportunitate, survenite ca urmare a analizării documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010.

Pentru îndeplinirea procedurii de informare a publicului este necesar de parcurs următoarele etape, ce revin în responsabilitatea inițiatorului documentației PUZ:

- Se va publica de două ori, în două ziare locale (ediții tipărite sau online), la interval de trei zile calendaristice, anunțul de informare a publicului asupra **etapei de elaborarea - etapa a doua**, a documentației de urbanism și se va transmite către Primăria Municipiului Vaslui dovada publicării;

- Se va păstra anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile la parcela care a generat intenția elaborării PUZ; panourile vor fi conforme cu modelele prevăzute în anexa la Ordinul 2701/2010 - Metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și se va transmite dovada afișării panourilor către Primăria Municipiului Vaslui;

La sfârșitul perioadei de informare a publicului (20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului în presa locală) pentru **etapa de documentare și elaborare a**

propunerilor (etapa a doua de informare și consultare a publicului) - anunțarea etapei de elaborare, se va transmite către Primăria Municipiului Vaslui raportul de informare a publicului, cu menționarea punctelor de vedere/sesizărilor/reclamațiilor etc., dacă este cazul.

8. Alte cerințe obligatorii:

- protejarea proprietăților vecine cade în responsabilitatea investitorului, în cazul în care acestea vor fi afectate de lucrări, costurile vor fi suportate de către investitor (despăgubiri, reparații, reabilitări, etc.).

8.2 Lucrările nu vor afecta proprietățile din vecinătate;

8.3 Se vor respecta Anexele 1-6 din Regulamentul General de Urbanism;

8.4 Se vor adopta soluții tehnice de fundare astfel încât să nu fie afectate imobilele învecinate;

8.5 Se va respecta legislația în vigoare privind: însoțirea, codul civil, etc.

8.6 Se vor respecta suprafețele utile, conform legislației în vigoare;

8.7 La etapa, de aprobare a PUZ-ului se va prezenta situația clară și reală a construcțiilor propuse (regim de înălțime, nr. de spații locative, dispunere, aliniamente, cai de acces, alei pietonale, nr. de parcuri, zone verzi, etc) conform cerințelor din prezentul aviz, împreună cu toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 128 din 25.02.2025.

8.8 Se va preciza complet soluția de asigurare cu utilități în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare.

9. Calitatea desfășurării activității

9.1. Dotările edilitare: în prezent zona este deservită de utilități: energie electrică, rețea de gaz, apă și canal, telefonie și televiziune.

Toate cheltuielile privind asigurarea utilităților pentru amplasamentul propus vor fi suportate de către beneficiar.

9.2. Modul de configurare și colectare a deșeurilor:

a) Se va amenaja o platformă pe proprietate, dimensionată astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public.

b) Se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere accesibilitatea punctului de depozitare pentru colectarea cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separate pe categorii pentru deșeurile menajere; carton/ hârtie; sticlă; plastic; metal. Deșeurile provenite din materiale de

construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatură electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

9.3. Estetica arhitecturii

- a) Se va defini modul de construire respectând reguli și principii de estetica a arhitecturii.
- b) Elementele de estetica se aplică: acoperișurilor, fațadelor, ferestrelor și ușilor, balustradelor, porților și împrejmuirilor, firmelor și reclamelor, instalațiilor tehnice, cât și la amenajarea peisagistică, etc.
- c) Se vor specifica: materiale admise, materiale interzise; paleta de culori pentru fațade, acoperișuri, împrejmuiri; texturi; etc.
- d) Se va impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, piatra, cărămidă, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidărie, etc.).

Se va interzice utilizarea materialelor care imita materialele naturale (ex. gresie care imita lemnul sau cărămidă; polistiren care imita piatra, cărămidă, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imita orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpata la împrejmuire.

Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.).

Se va interzice vopsirea unui perete plan în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite.

Se va interzice utilizarea culorilor stridente, țipătoare, fosforescente, etc.

9.4 Elemente de publicitate și afișaj

Se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de afișaj, publicitate și afișaj în municipiul Vaslui, adoptat prin HCL 148/2019. Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi de tip casetă luminoasă. Firmele amplasate la mai puțin de 30m de semnalizările rutiere nu vor fi folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate se va reduce cu 35%. Suprafața maximă admisă a reclamei luminoase nu va depăși 50 m² și obligatoriu va fi iluminată uniform, fără să afecteze traficul auto și pietonal. Toate sistemele publicitare vor fi luminoase sau iluminate cu sursă proprie de lumină.

10. SE VOR LUA MASURI DE PROTECTIE LA INCENDIU ALE PROPRIETATILOR INVECINATE.

11. Concluzii și recomandări

Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil etapa de elaborare a Planului urbanistic zonal - P.U.Z. în scopul „-SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA

IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI LOCUIRE” în condițiile respectării prevederilor prezentului aviz și a legislației în vigoare.

Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 128 din 25.02.2025 emis de Primăria municipiului Vaslui.

Achitat taxa de 149 lei, conform chitanței nr. 8013111 din 30.10.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

_____ .

Arhitect - șef,
Arh. Maftei Ana

Î/R-2 ex. - Rata M