



ROMÂNIA
Judetul Vaslui
Primaria Municipiului Vaslui

Ca urmare a cererii adresate de SC ILVAS SA, cu sediul în sediul Mun. Vaslui, str. Stefan cel Mare, nr. 9 înregistrată la nr. 86901 din 05.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, se emite:

AVIZ

Nr. 4 din 15.07.2026

**pentru Planul urbanistic zonal - P.U.Z. elaborat pentru "SCHIMBARE DE
DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI
COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI LOCUIRE"**

Inițiator : SC ILVAS SA

Proiectant general: SC ATELIER S37 SRL

Specialist cu drept de semnătura RUR: arh. BULIGA RODICA

Amplasare, delimitare, suprafață, zona studiata in P.U.Z.:

Conform anexei U0.1 (PLAN URBANISTIC ZONAL - ÎNCADRAREA ÎN ZONA) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- Nord - Est: domeniul public - strada Stefan cel Mare, drum de folosință locală, de categoria a III-a, cu 2 benzi pe sens și trotuare pe fiecare parte;
- Sud - Est: domeniu public Strada Decebal, drum de folosință națională, cu 2 benzi pe sens;
- Sud - Vest: teren proprietate S.C. ILVAS S.A.;
- Nord - Vest: domeniu public - strada Avram Iancu, domeniu privat - imobile de locuințe colective respectiv stație de pompare Aquavas SA.

1. ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ

Prevederi P.U.G. - UTR 20, ID2 - unități industriale mari și medii, unități de depozitare comercială pe platforme distincte

2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prevederi R.L.U. propuse: U.T.R. M1 - ZF.01 - zonă cu funcțiune mixtă - locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri

3. FUNCȚIUNI ADMISE:

- construcții hoteliere, săli de evenimente, alimentație publică și funcțiuni complementare;
- construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare;
- spații comerciale și pentru servicii, birouri;
- spații pentru recreere și loisir;
- locuri de joacă pentru copii;
- accese pietonale, carosabile, parcaje, circulații pietonale și auto;
- construcții tehnico-edilitare, de deservire.

4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supra municipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale.

5. INTERDICȚII DE UTILIZARE

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură și prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate după orele 22.00;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Unități care comercializează și/sau produc materiale de construcții;
- Stații de betoane;

- Depozite de orice natură;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, stații de întreținere auto, service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- Activități agrozootehnice;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile
- Publice sau parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Cimitire.

6. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. parcela se consideră construibilă fiind întrunite cumulativ condițiile:

- construcțiile vor avea regim izolat. Parcela are suprafața minimă de 500,00 mp, fronturile asigurând deschiderea de minim 12,00 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 4,00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere frontal a parcelelor va fi:

- minim 5.20m până la limita de proprietate de pe latura nord-estică (min. 19.80m până în axul străzii) către strada Ștefan cel Mare - se va prelua aliniamentul existent în prezent pe amplasament, respectiv 4,00m pe colțul către sensul giratoriu.
- minim 5.00m pe latura sud-estică (min. 17.38m până la scuarul verde existent) - către str. Decebal.
- minim 5.00m pe latura nord-vestică (min. 11.53m până în axul străzii) - către strada Avram Iancu.

- Clădirile se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z. la delimitarea zonei edificabile și vor avea ieșinduri sau retrageri locale în funcție de studiul volumetric.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

9.1. Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage după cum urmează:

- minim 3.00 m spre limita de proprietate nord - vestică identificată cu NC71011 - locuință colectivă, respectiv NC80048 (proprietate privată Aquavas S.A.);
- minim 2.00 m spre limita de proprietate nord - vestică, proprietate identificată cu NC80048 - proprietate privată Aquavas S.A., respectiv proprietate privată identificată cu NC73936 - proprietate Aquavas S.A.;
- minim 3.00 m spre limita de proprietate nord - estică, către locuința colectivă existentă, respectiv către NC72507 - proprietate privată ILVAS S.A.;
- minim 5.00m spre limita de proprietate sud - vestică (vecin NC71339)

9.2. Față de limita posterioară

- 3.00m spre limita de sud - estică (NC71339, proprietate privată ILVAS S.A.).

9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul auto, pietonal și a mijloacelor de stingere a incendiilor se realizează prin străzile Ștefan cel Mare, DN2F(str. Decebal) dar și a aleilor de acces propuse în incintă. În prezent mai există un acces din DN2F care va putea fi folosit suplimentar pentru accesul autospecialelor de intervenție.

10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va face strict în interiorul parcelei, în afara drumurilor și parcajelor publice. Parcajele se vor realiza la nivelul solului, în zone special amenajate. Acolo unde este posibil locurile de parcare se vor împrejmui cu garduri verzi. Suplimentarea locurilor de parcare se va realiza pe parcela identificată cu NC72507 deținută de beneficiar.

11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă propusă la atic/cornișă = 42.00m - măsurată de la cota 0.00 până la atic, respectiv maxim 43.50m (măsurată de la CTN până la atic).

- Regimul de înălțime:
- Hotel - D+P+10E
- Sală de evenimente - D+P+2E - corp de clădire cu înălțimea maxima de 15m
- Bloc de locuințe colective: D+P+6E

12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor zonei.

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu cadrul construit învecinat. Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel de calitate.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor de construcții. Se interzice folosirea tablei argintii sau a azbocimentului pentru realizarea învelitorii.
- Se vor utiliza finisaje caracteristice zonei: alb, gri deschis, bej/crem deschis etc. Utilizarea culorilor stridente este strict interzisă.
- Se interzic pastişe și imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a acestora, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- În cazul realizării unor spații comerciale la parterul clădirilor se va respecta caracterul zonei și se vor prezenta studii de inserție care să ilustreze variantele propuse.

13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare existente pe amplasament sau pe străzile limitrofe.
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit brânșamente aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

- Se va realiza o rețea exterioară de hidranți care să deservească întregul amplasament. Caracteristicile se vor stabili în etapa ulterioară de proiectare.
- Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizarea pluvială. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către o rețea de canalizare pluvială de incintă, fără să afecteze proprietățile învecinate.
- Toate bransamentele noi vor fi realizate îngropat și se va ține cont de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apei freatice.

14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația auto și pietonală, se vor amenaja ca spații verzi, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. Pentru fiecare 4 locuri de parcare se va planta câte un arbore. Parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu, acolo unde este posibil.
- Suprafața minimă de spații va fi de minim 25% din suprafața parcelei generatoare.
- Spațiile verzi se pot amplasa pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora.

15. ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu.
- În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.
- Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe. Parcela se poate lăsa și neîmprejmuită, în funcție de preferințele beneficiarului.

16. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.) Procentul Maxim de Ocupare a Terenului este de 50%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) Coeficientul Maxim de Utilizare a Terenului este: 2.50 mp ADC/ mp teren

17. COLECTAREA DEȘEURILOR

- Se va amenaja o platformă pe proprietate, dimensionată pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public.
- Se va avea în vedere accesibilitatea punctului de depozitare pentru colectarea cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective;
- Se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate;
- Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție.
- Deșeurile provenite din materialele de construcții, substanțele poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.
- În cazul în care nu se vor amenaja astfel de platforme se va asigura un sistem de management intern al deșeurilor care să asigure această cerință esențială.

În urma analizei documentației PUZ de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a transmiterii punctelor de vedere de către membrii acesteia, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de Reglementări urbanistice - zonificare - Planșa U2 și Propunere de mobilare urbană - Planșa U.5, anexate la documentație.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea prezentului PUZ si cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se considera ca fiind îndeplinite toate condițiile legale, astfel ca se poate iniția procedura de transparenta decizionala înainte de aprobare in cadrul Consiliului Local Vaslui.

Conform art. 35, alin. (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 documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite, in termen de 15 zile de la aprobarea in Consiliul Local Vaslui, in format tipărit si după caz in format digital Ministerului Dezvoltării Regionale si Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobata pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 128/25.02.2025 (cu posibilitatea de prelungire), emis de Primăria municipiului Vaslui.

Achitat taxa de 157 lei, conform chitanței nr. 2026070902 din 09.07.2026.

) Arhitect Șef,
arh. Maftei Ana



Int. Ing. Rata M
Verif. Jrs. Pîrcu Vlad-Nicu

