

ROMÂNIA
Județul Vaslui
Primăria Municipiului Vaslui

Nr. 2700 din 22.01.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 21 din 22.01.2026

În scopul: **OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de **BIRZOI DANIEL** cu domiciliul în județul Vaslui, municipiul Vaslui, strada Spatar Milescu Nicolae, nr. 23, e-mail _____, înregistrată la nr. 2700 din 16.01.2026 .

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Vaslui, municipiul Vaslui, strada Castanilor, nr. 7A, C.F.: 80689 numar cadastral/topografic: 80689. sau identificat prin plan de incadrare in zona; plan de situatie.

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 15029 din 2003, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Vaslui nr. 106 din 2007 si prelungit prin HCL 56/2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Situarea terenului: INTRAVILANUL LOCALITATII; Natura proprietatii: PRIVATA CONFORM CONTRACT DE VÂNZARE NR. 1039/15.06.2023; Accesul la teren se va realiza din str. Castanilor prin cale de acces identificata cu NC 76759; Terenul/imobilul nu face parte din zona de protectie a monumentelor istorice. Terenul face parte din zona de protectie a platformei meteorologice - tampon 500 m.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: TEREN CURTI CONSTRUCTII;

Destinatia terenului conform PUG: ZONA UNITĂȚI AGRO - ZOOTEHNICE; UTR - 4;

FUNCTIUNI EXISTENTE/PROPUSE - zona pentru unitati agricole si servicii pentru agricultura;

FUNCTIA DOMINANTA A ZONEI: ocupata (dar nu in exclusivitate) cu unitati agricole, unitati prestatoare de servicii pentru agricultura (statii de mecanizare); unitati agro - zootehnice; unitati agro - industriale.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: toate functiunile care asigura buna desfasurare a activitatilor din zona (mica industrie, aprovizionare, transport, echipare tehnica, etc.).

UTILIZARI PERMISE: - in exclusivitate activitati agro-industriale nepoluante, compatibile cu functionarea respectivelor unitati si COMPATIBILE CU CARACTERUL ZONELOR VECINE;

UTILIZARI INTERZISE:

- nu sunt permise extinderi, toate unitatile raman la suprafetele actuale;

- SE INTERZICE AMPLASAREA LOCUINTELOR, UNITATILOR DE INVATAMANT SI ORICE ALTE SERVICII DE INTERES GENERAL LA O DISTANTA MAI MICA DE 300 m IN CAZUL FERMELOR DE ANIMALE SI LA O DISTANTA MAI MICA DE 50 m IN CELELALTE CAZURI;

Pentru constructia de alte obiective sau cu alti indicatori tehnici fata de cele mentionate se va intocmi SE VA INTOCMI PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) CONFORM LEGII 350 din 6.07.2001 (actualizata) PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL;

Construirea de locuinte va fi posibila după elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal PUZ conform prevederilor Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a normelor de aplicare ale acesteia, motivat de prevederile Legii 350/2001:

- Articolul 32 alin. (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o

modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz,

conform competenței: - de primarul localității.

- Articolul 32 (4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; e) capacitățile de transport admise.

- Articolul 47 (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

- Articolul 47 (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

- Articolul 47 (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Pentru îndeplinirea procedurii de informare a publicului, în aceasta fază, este necesar de parcurs o prima etapă, ce revin în responsabilitatea inițiatorului documentației PUZ, în scopul argumentării unor obiective ale planului sau pentru identificarea și evaluarea unor posibile opinii și interese divergente, în vederea determinării oportunității planului în interes public, se va aduce la cunoștința publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin afișarea anunțului în zona de studiu preconizată. Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri 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; Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului: a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare; b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare; c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare; d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională. Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Ordinului 2701/2010, Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Obligații fiscale ale investitorului: să regularizeze taxa de autorizare potrivit legii după realizarea obiectivului; să declare construcția la organul financiar al municipiului Vaslui, în termen de 15 zile de la expirarea termenului de execuție prevăzut în autorizația de construire; Imobilul (terenul) se afla în zona: A de impozitare, conform HCL 135 din 2020;

Destinația conform cererii de certificat de urbanism: OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața terenului: 618,0 mp;

POT - max: 40 %; CUT - max: 1,2;

Se vor respecta la amplasare condițiile impuse de Codul Civil art. 611, 612, 613, 614, 615; ÎN CAZUL ÎN CARE NU SE VOR RESPECTA CONDIȚIILE IMPUSE ÎN CODUL CIVIL SE VA OBTINE ACORDUL NOTARIAL AL VECINILOR FATA

DE CARE NU SE RESPECTA CONDITIILE;

Forma si dimensiunile acoperisului, numarul, modelul si modul de prindere a parazapezilor se vor stabili astfel incat zapada si apele pluviale sa nu cada pe proprietatile vecine.

SE VORRESPECTA SUPRAFETELE UTILE MINIME CONF. LEGISLATIEI IN VIGOARE; SE VOR RESPECTA CERINTELE MINIMEDE PERFORMANTA ENERGETICA;

NECESARUL DE ENERGIE AL CLADIRII SE VA INCADRA IN NIVELUL PREVAZUT IN REGLEMENTARILE TEHNICE SPECIFICE; DISTANTA DINTRE CLADIRILE PROPUSE A SE CONSTRUI SI CLADIRILE INVECINATE VA FI CEL PUTIN EGALA CU INALTIMEA CLADIRII CELEI MAI INALTE SAU SE VA INTOCMI STUDIU DE INSORIRE; SE VA ASIGURA PUNCT GOSPODARESC.

Alinierea clădirilor este obligatorie. Nu se vor autoriza constructiile care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc, depreciaza valoarea peisajului;

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

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.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe domeniul privat, in interiorul parcelelor si vor fi calculate conform legislației in vigoare. Se va asigura racordarea urbanistică fluentă a accesului la carosabilul existent. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- se vor asigura în afara spațiului public si se vor proiecta in conformitate cu normele si legislația in vigoare (P123-93) respectându-se totodată prevederile art. 33 din RGU și conform prevederilor HCL 43/2021, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, astfel: a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare locuință individuala cu lot propriu;

Spatiile neconstruite si neechipate cu accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu minim 5 arbori la fiecare 100mp; se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimul necesar de accese;

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2.20m care vor masca catre vecini garaje, sere, anexe; Se va asigura in mod special evacuarea rapida, captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

PUZ -ul ce urmează a fi elaborat va stabili reglementări specifice zonei: funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor fata de aliniament și distanta fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor (materiale admise), circulatii, parări, zone verzi, alinieri și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului;

Utilitatile se vor realiza astfel: prin grija beneficiarului la rețele existente in zone;

Modul de configurare si colectare a deșeurilor:

- Se va amenaja o platformă pe proprietate, dimensionata astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor și accesibila din drumul public;

- Se va avea in vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica si accesibilitate. Se impune rezolvarea lor in așa fel încât sa 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 si asigurarea colectării selective separate pe categorii pentru deșeuri menajere; carton/ hârtie; sticla; 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.

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

Se vor adopta soluții tehnice de fundare astfel încât sa nu fie afectate imobilele învecinate; Se va respecta

legislația în vigoare privind: însorirea, codul civil, etc. Se vor respecta suprafețele utile, conform legislației în vigoare; se va prezenta situația clară și reală a construcțiilor propuse (regim de înălțime, nr. de spații comerciale, dispunere, aliniamente, cai de acces, alei pietonale, nr. de parcuri, zone verzi, etc);

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru**:

**INTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE
IN ZONA DE LOCUINTE
OBTINEREA AUTORIZTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI VASLUI STR. CĂLUGĂRENI nr. 63 PENTRU INTOCMIRE PUZ
PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c.1) Documentația tehnică — D.U., după caz(2 exemplare):

☐ P.U.D(plan urbanistic de detaliu)	☒ P.U.Z.(plan urbanistic zonal) PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE
--	--

c.2) Documentația tehnică — D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.	☐ D.T.A.D.	☒ D.T.O.E.
---	-----------------------------------	---

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - Aquavas SA	☒ gaze naturale - Gaz Est SA	☒ canalizare - Aquavas SA
☐ telefonizare - RCS/RDS, Orange Romania, Vodafone	☒ alimentare cu energie electrică - Delgaz Grid SA	☒ salubritate - Goscom SA
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban - Transurb SA	

Altele:

d.2) Avize și acorduri privind:

☒ prevenirea și stingerea incendiilor - ISU Vaslui -PENTRU INTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE	☒ sănătatea populației - DSP Vaslui -PENTRU INTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE	☒ Protecția Mediului - APM Vaslui-PENTRU INTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE
☐ aviz Adm. de Drumuri conform O.G. 43/97 - DGU prim. mun Vaslui	☒ apărarea civilă - ISU Vaslui-PENTRU INTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE	☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei.
☐ aviz S.G.A.	☐ aviz A.N.I.F.	

d.3) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

AVIZ OPORTUNITATE PUZ; AVIZ APROBARE PUZ; HCL APROBARE PUZ;

d.4) Studii de specialitate:

STUDIU GEOTEHNIC;

P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul-cadru.

Pentru obtinerea Autorizatiei de construire se va prezenta plan de situatie pe suport topografic avizat de O.C.P.I.

NZEB - STUDIUL CLADIRII PENTRU CONSUMUL DE ENERGIE APROAPE EGAL CU 0.

d.5) Alte avize/acorduri:

DOVADA INREGISTRARII PROIECTULUI LA RUR;

e) Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

TAXA AVIZ OPORTUNITATE;

TAXA AVIZ APROBARE PUZ;

dovada taxei RUR pentru PUZ;

TAXA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE;

altele: DOVADA OAR pentru emitere AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

Primar,
ing. Lucian Braniște

PRIMAR

21. IAN 2026



Secretar general,
jrs. Eduard Lăcătușu

Arhitect sef,

arh. Alexandrina-Ana Maftai

21.01.2026

Achitat taxa de: **19,0 lei**, conform Chitanței nr **3000198** din **16.01.2026**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

Primar,
ing. Lucian Braniște

Secretar general,
jrs. Eduard Lăcătușu

Arhitect sef,

arh. Alexandrina-Ana Maftai

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct..**

I/R-2 ex.: ing. Dumitriu Giorgian

Verificat: cons. jr. Vlad-Nicu Pîrciu