



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VASLUI  
MUNICIPIUL VASLUI  
PRIMĂRIA

Tel.: +40235/310999, +40235/313946,  
Fax: +40235/315946;  
E-mail: [pmv@primariavaslui.ro](mailto:pmv@primariavaslui.ro)  
Web: [www.primariavaslui.ro](http://www.primariavaslui.ro);  
str. Spiru Haret, nr. 2, cod poștal  
730139, Vaslui



ISO 37001  
LL-C (Certification)

Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism  
 Serviciul de Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în construcții

Nr. 54557 din 06.03.2026

Aprobat,

Primar,

ing. Lucian Braniște



## RAPORT DE SPECIALITATE



la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ elaborat în vederea obținerii autorizației de construire pentru "CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE SANTIER", beneficiar REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.

Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Vaslui, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată, Planul Urbanistic Zonal - PUZ elaborat în vederea obținerii autorizației de construire pentru "CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE SANTIER", beneficiar REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL, documentație elaborată pentru stabilirea de reglementări urbanistice pentru realizarea unei construcții cu funcțiunea de centru comercial, creare de accesuri rutiere și pietonale, amenajare parcare, racorduri utilități și rețele instalații, sistematizarea zonei pentru



crearea unor soluții optime care sa îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

Documentația a fost elaborată de SC URBANO ARHITECT SRL, **specialist cu drept de semnătura RUR:** arh. Paul Palaghia, la comanda beneficiarului. Teritoriul studiat este delimitat la V de strada Stefan cel Mare, la N de proprietate privata identificata cu nr cad. 80194, la E de proprietate privata identificata cu nr cad. 88240 si 87734, la S de proprietate privata neintabulata.

Amplasamentul ce face obiectul investiției prezintă terenuri cu următoarele categorii de folosință: TERENURI CURȚI CONSTRUCȚII;

**PE TERENURILE STUDIASTE PRIN PUZ SE STABILESC URMĂTOARELE REGLEMENTARI/ CODITIONARI, PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI ÎN BUNE CONDIȚII:**

#### **1. ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ**

**Prevederi P.U.G. - U.T.R. 17:**

**NC 73749- ISS - ZONA PENTRU INSTITUȚII SOCIALE si SPP - ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE**

#### **2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**Prevederi R.L.U. propuse: U.T.R. 17: ZONĂ IS - Zona pentru Instituții si Servicii, Subzona - ISSp - Instituții sociale propuse**

**Funcțiunea dominantă a zonei:**

- zonă cu dotări comerciale

**Funcțiuni complementare admise zonei:**

- cai de comunicație;
- spatii de protecție si aliniament;
- spatii verzi private amenajate in incinta;
- platforme circulații auto si pietonale;



- Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico-edilitare, platforme depozitare
- Cai de circulație, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de branșament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construită la sol până în 50,00 mp

### **3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Utilizări permise:**

##### **1. Construcții comerciale**

- funcțiuni comerciale cu caracter urban
- servicii aferente zonelor de locuințe

##### **2. Dotări ale incintelor propuse aferente funcțiunii de comerț:**

- spații plantate de protecție și aliniament, spații verzi amenajate în incinte
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri,

##### **3. Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, construcții anexe, inclusiv clădiri cu suprafața construită la sol maxim de 50,00 mp**

##### **4. Împrejmuiri;**

##### **5. Mijloace publicitare;**

##### **6. Accesuri carosabile și pietonale.**

#### **Utilizări permise cu condiționări:**

- se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerț și alte activități compatibile cu funcția dominantă;
- se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor funcțiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

#### **Utilizări interzise:**



- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agrozootehnice, abatoare.
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

#### **4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), conform PUZ:**

- dimensiunea parcelei este de 10.230 mp din acte.
- forma terenului este neregulată;
- clădirile de comerț pot fi dispuse pe lot propriu având acces direct sau indirect dintr-o circulație publică;
- în caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.), asigurarea accesului/acceselor (dimensionate conform legislației în vigoare) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Amplasarea clădirilor față de aliniamentul la Strada Ștefan cel Mare va fi de 8,00 m;

- În fâșia non-aedificandi (fâșia de teren între limita edificabilului și limita de proprietate) se pot amplasa accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, locuri de parcare acoperite și neacoperite, mijloace publicitare, spații plantate, echipamente subterane și supraterane și amenajări tehnico-edilitare, puncte de branșament/ conexiune, mijloace publicitare



(totemuri, piloni de reclama, steaguri), construcții conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp.

- Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directe si direcționale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si a Regulamentului aprobat prin HCL 148/2019 si nu va afecta semnalizarea existenta in zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât sa nu împiedice circulația rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate.

#### **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:**

- conform art. 24 din RGU;
- respectând legislația in vigoare, conform necesitaților tehnologice si normelor specifice. Ținând cont de distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si pentru intervenția in caz de incendiu.
- fata de punctele cardinale - conform Anexei 3 din RGU ;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție contra incendiului si de alte norme tehnice specifice.

#### **Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile;
- în cazul in care nu se respecta, din punctul de vedere al siguranței la foc, distantele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua masuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118-1/ 2025 si legislației de specialitate in vigoare.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioara a parcelei:**

- Construcțiile propuse se vor amplasa pe parcela in regim de construire izolat; se permit extinderi ale clădirii existente în limitele prezentului PUZ.



- Se va respecta retragerea clădirilor conform Cod Civil- minim 2,00 m pentru fațade cu vederi directe către vecini si minim 0,60 m pentru fațadele fără vederi directe către vecini;
- In afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare acoperite sau neacoperite, platforme, construcții, echipamente și amenajări tehnico-edilitare, puncte de branșament/ conexiune, împrejurimi, mijloace publicitare, clădiri cu suprafața construita la sol de maxim 50,00 mp sau suprafața maxima construita de 50 mp.
- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil si / sau pentru Securitate la incendiu conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism;
- Este permisa si construirea la limita parcelei, în baza acordurilor notariale între părți, în conformitate cu prevederile Codului Civil si a prevederilor legale in vigoare;
- Se vor respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Accesul ușor al mijloacelor si forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafața vitrata (doua pentru clădiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațada nu este posibil, se asigura trecerea forțelor personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minima de 1,50 m;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.
- Forma si poziția clădirilor in incinta amplasamentului se vor definitiva la faza D.T.A.C.

## **5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- imobilul analizat va fi dotat cu minim un acces auto și un acces pietonal așa cum au fost ele avizate și figurate în planul de reglementări;



- imobilul va avea atât accesul din / cât și ieșire în strada Stefan cel Mare, iar acestea vor fi suficient de late pentru a permite accesul autospecialelor de intervenții ISU în caz de incendiu sau alte evenimente la care acestea vor fi chemate;
- Circulația autovehiculelor și accesele spre și dinspre imobil se va face conform avizului Nr. 724315/12.12.2025 al Poliției Municipiului Vaslui, Biroul Rutier, a avizului Comisiei de reglementare a circulației pe drumurile publice în Municipiul Vaslui nr. 146341/2025 și a avizului ISU nr. 2573/25/SU-VS /12.08.2025
- accesul și ieșirea din parcela vor avea trasate treceri de pietoni în continuarea trotuarelor;
- orice modificări ale acceselor din circulația publică spre imobil este permisă cu obținerea prealabilă a avizelor de la Comisia de reglementare a circulației pe drumurile publice în Municipiul Vaslui, Poliția Municipiului Vaslui, Biroul Rutier și ISU Vaslui;
- drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118-1/2025;
- Pentru organizare de șantier în parcela se va utiliza accesul existent, însă pentru amenajarea accesului propus acesta va fi pus în opera după obținerea unei Hotărâri de Consiliu Local în vederea modificării suprafeței de spațiu verde cuprinsă în Registrul Spațiilor Verzi.

## **6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- conform PUZ și normelor în vigoare, staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în interiorul proprietății.



- pentru construcțiile de comerț se va asigura parcare pentru un număr de autoturisme care va fi minim egal cu numărul impus prin RGU, Anexa 5, Art. 5.3, Construcții comerciale, după cum urmează:

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- \* un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- \* un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- \* un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- \* un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate fata de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități.

Se vor asigura locuri de parcare pentru încărcare mașini electrice.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate mamei și copilului.

Pentru alte funcțiuni se aplică regulile aferentei zonei "IS" - zona de instituții de interes regional din PUG Vaslui și HCL 43/2021 privind normarea locurilor de parcare din Municipiul Vaslui.

## **7. REGIM DE ÎNĂLȚIME (RH max) și înălțimea maximă (H max) a clădirilor**

RH max= P+2 niveluri;

H max: 9 metri.

Se admit accente pentru mijloacele publicitare- Înălțime maximă = +6.00 m.



Se va respecta regula înălțimii maxime in raport cu distanta fata de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus pentru respectarea normelor de igiena sau se va întocmi studiu de însorire.

## **8. 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 si asigurarea colectării selective;
- se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate;
- se impune rezolvarea lor in așa fel încât sa 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 si aparatura electrocasnica vor fi predate unor operatori specializați.

În cazul in care nu se vor amenaja astfel de platforme se va asigura un sistem de management intern al deșeurilor care sa asigure aceasta cerința esențială.

## **9. ESTETICA ARHITECTURII**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se vor utiliza materiale de bună calitate, cu texturi si culori armonios studiate;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;



- se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitații) si materiale de construcții cu risc sau aspect precar de tip azbociment, plastic ondulat, etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

## **10. CONDIȚII GENERALE DE UTILIZARE A TERENULUI**

### **10.1 Condiții de echipare edilitara**

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.
- Racordarea la rețele publice de echipare edilitare existente - va fi asigurata cu racorduri la rețele publice de echipare edilitara din zona.
- Realizarea de rețele edilitare - este condiționată de conectarea la rețelele edilitare, odată cu realizarea lor, suportate in întregime de investitori sau beneficiari.
- Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare - construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelei edilitare, publica sau privata, după caz.

### **10.2 Spatii libere și spații plantate**

Autorizarea executării construcțiilor va impune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi si plantate in funcție de destinația si capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- Se vor asigura spatii verzi amenajate intre 2%- 5% din suprafața terenului reglementat;
- Suprafața minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafața de teren rămasă libera după realizarea construcțiilor si parcajelor, pe fațadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperișului.



- Spațiile verzi din incinta se vor cuantifica și se pot amenaja astfel, fara a se limita la:
  - în jurul zonelor de parcare;
  - perimetral, cu rol de protecție fata de vecinătăți;
  - pe trotuarele aferente clădirilor sub forma unor decupaje, ghivece / jardiniere;
  - prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi- “Green roof/ Wall”

#### **10.4 Procentul de ocupare al terenului :**

POT max.: 40% ;

#### **10.5 Coeficientul de utilizare al terenului :**

CUT maxim: 2,4 (conform PUG) ;

CUT propus: 2,4 ;

În urma avizării din cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Vaslui din luna Decembrie 2025, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia. Membrii comisiei au transmis in format electronic punctele de vedere, acestea materializându-se prin Avizul nr. 01/19.01.2025.

Elaboratorul si beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor si 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 si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru asigurarea transparenței decizionale în conformitate cu prevederile Legii 52 din 2003, cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice pe site-ul Primăriei Municipiului Vaslui, au fost publicate: referatul Primarului Municipiului Vaslui, Raportul de specialitate al Direcției de Amenajare a Teritoriului si Urbanism - Serviciul Urbanism și proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ elaborat în vederea obținerii autorizației de construire pentru “CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA,



IMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE SI ORGANIZARE DE SANTIER”, beneficiar REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.

Nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la procedura de aprobare a documentației de urbanism 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.

Documentația este structurată conform normelor metodologice in vigoare, Indicativ GM-010-2000 si este însoțită de avizele/acordurile si studiile de specialitate necesare, respectiv de la Agenția Națională pentru Mediu si Aree Protejate, SC Aquavas SA, Delgaz Grid SA, SC Gaz Est SA, SC GOSCOM SRL, Aviz DSP, Aviz Orange Romania Communications S.A., Punct de vedere privind securitatea la Incendiu, Punct de vedere privind protecția civilă, Aviz Comisia de Circulație, Poliția Municipiului Vaslui - Biroul Rutier, Aviz STS, Studiu Geotehnic, Ridicarea topografică, Studiu de Trafic, inclusiv procedura de informare a publicului, realizată prin amplasarea la fața locului a panourilor conținând date referitoare la intenția beneficiarilor, pe site-ul primăriei, la avizierul acesteia cât și în două ziare locale.

Luând în considerare, prevederile RLU, tendința de dezvoltare pe amplasamentul studiat prin PUZ cat si compatibilitatea cu celelalte funcțiuni vecine, susținem analizarea si aprobarea prezentei documentații de urbanism, conform regulamentului local de urbanism.

Prezentul raport este însoțit de:

- Anexa 1 - Documentație de urbanism: Memoriu si Regulament Local de Urbanism;
- Anexa 2 - Plan încadrare în teritoriu (planșa 0);
- Anexa 3 - Plan analiza situației existente - zonificare funcțională (planșa 1.1);
- Anexa 4 - Plan Reglementări urbanistice (planșa 2);



- Anexa 5 - Plan mobilare urbana exemplificativa (planşa 2.1);
- Anexa 6 - Plan ilustrare urbanistica (planşa 2.2);
- Anexa 7 - Plan echipare edilitara urbana;
- Anexa 8 - Plan circulație juridica a terenurilor (planşa 4);
- Anexa 9 - Certificatul de urbanism nr. 276 din 03.06.2022 (prelungit);
- Anexa 10 - Aviz nr. 01/19.01.2026;
- Anexa 11 - Fişe vot C.T.A.T.U.;
- Anexa 12 - Raport de informare şi consultare a publicului (inclusiv dovada publicării);
- Anexa 13 - Raport transparenta decizionala.

Arhit

Arch. M

Verif. Cons. Jr.

Vlad-Nicu

Int/re

ata M.