



Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
Serviciul de Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în construcții
Nr. 103402 din 23.07.2026

Aprobat,
Primar,
ing. Lucian Braniște

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ elaborat pentru **“SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN ZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA P+E SI ÎMPREJMUIRE TEREN”** în municipiul Vaslui, str. Castanilor, nr. 7A, beneficiar **BÎRZOI DANIEL**

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 pentru **“SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN ZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA P+E SI ÎMPREJMUIRE TEREN”** în municipiul Vaslui, str. Castanilor, nr. 7A, beneficiar **BÎRZOI DANIEL**, documentație întocmită cu scop de stabilire a reglementărilor urbanistice în vederea realizării pentru stabilirea de reglementări urbanistice pentru realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială, împrejmuire teren, dotarea cu utilitățile necesare, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația a fost elaborată de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA **“ȚÎRÎLĂ DANIEL”**, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ȚÎRÎLĂ DANIEL, care a executat Planul Urbanistic Zonal la solicitarea inițiatorului **BÎRZOI DANIEL**. Teritoriul studiat este delimitat la Nord: NC 82612 - teren proprietate privată; la Sud: NC 74843 - teren proprietate privată; la Vest: NC 82612 - teren proprietate privată; la Est: NC 76759 - cale de acces:

Amplasamentul ce face obiectul investiției prezintă terenuri cu următoarele categorii de folosință: TEREN CURTI CONSTRUCTII - INTRAVILAN;

PE SITUL STUDIAT PRIN PUZ SE STABILESC URMĂTOARELE REGLEMENTARI/ CODITIONARI, PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI ÎN BUNE CONDIȚII:

Unități și subunități funcționale

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 618,0 mp, suprafață aflată în posesia BÎRZOI DANIEL.

- 1.1. Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.
- 1.2. Funcțiunea dominantă
Funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ a zonei studiate este: L - Zona pentru locuințe cu regim de înălțime (S)D+P+1E sau (S)D+P+M.
- 1.3. Funcțiuni complementare admise în zonă:
 - Comerț, servicii, meșteșuguri care nu afectează funcția dominantă
 - spații verzi;
 - circulații pietonale, carosabile, parcaje, garaje;
 - împrejurimi, accesuri pietonale, accesuri carosabile și parcaje autoturisme la sol;
 - rețele tehnico edilitare
- 1.4. Funcțiuni interzise:
 - funcțiuni comerciale si servicii profesionale ce depășesc suprafața construită desfășurată de 200 mp
 - se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante, cu risc tehnologic;
 - depozite en-gros; depozitari de materiale re folosibile;
 - service auto sau orice alte activități care pot produce disconfort zonei;
 - servicii ce generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - construcții provizorii de orice natură;

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

1.5. Utilizări permise cu condiții:

- funcțiuni compatibile (birouri profesionale sau de afaceri)
- firme, afișaje, panouri informative;
- se stabilesc și pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare;

1.6. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate parcelele noi propuse. Prin amplasare și funcționare, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.
2. Se interzice realizarea oricărei construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului, cu excepția celor care le deservește.
3. Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împieteze în vreun fel desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.
4. Zona studiată este inclusă în documentația de actualizare a Planului Urbanistic General pentru locuințe.

5. Accesul la amplasamentul studiat se realizează prin aleea de acces asfaltată până în dreptul blocului de locuințe, urmând un drum pietruit cu lățimea de 7 m, prevăzut cu spațiu de manevră și întoarcere.
 6. Căile de acces nu vor fi blocate de materiale de construcții; se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale; vor fi curățate de zăpadă pentru a putea fi accesibile, în orice moment, autovehiculelor de intervenție ale I.S.U.
- 1.7. P - Spații plantate, agrement, sport
1. Zona verde va fi astfel amplasată pentru creșterea gradului de intimitate și confort al beneficiarilor, respectiv al locatarilor de pe parcelele învecinate.
 2. Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea.
 3. Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere etc.), cu condiția să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.
 4. Sunt permise amenajări destinate parcajelor cu condiția ca acestea să fie de tip dale înierbate și să nu depășească 20% din suprafața destinată zonei verzi respective.
 5. Sunt permise amenajări peisagistice de orice fel.
- 1.8. DS - Destinație specială
- Nu este cazul.
- 1.9. GC - Gospodărie comunală
1. Evacuarea deșeurilor solide se va face săptămânal de către firma de salubritate din zonă, în urma unui contract încheiat cu beneficiarul.
 2. Deșeurile solide vor fi colectate selectiv în pubele de 110 l (STAS 8127), în zona special amenajată pe amplasament.
- 1.10. TE - Echipare edilitară
1. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.1. Amplasare în interiorul parcelei - conform art. 24 din RGU

1. Respectând legislația în vigoare, conform necesităților tehnologice și normelor specifice, ținând cont de distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și pentru intervenția în caz de incendiu;
2. Față de punctele cardinale - conform Anexei 3 din RGU;
3. Retragera față de NC 76759 va fi de minim 3.4 m;
4. În fâșia needificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
5. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție contra incendiului și de alte norme tehnice specifice.

2.2. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor

1. Limite laterale: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei după cum s-a propus și reprezentat în planșa de reglementări urbanistice - U2.1, fără a depăși limitele zonei edificabile:
 - o minim 3,00 m față de limita de proprietate din partea de Est;
 - o minim 2,00 m față de limita de proprietate din partea de Vest.
2. Limită posterioară: clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei după cum s-a propus și reprezentat în planșa de reglementări urbanistice - A.3, fără a depăși limitele zonei edificabile:
 - o minim 15 m față de limita de proprietate din partea de Nord.
3. În cazul în care nu se respectă, din punctul de vedere al siguranței la foc, distanțele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118/1-2025 și legislației de specialitate în vigoare.

2.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

1. 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; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
2. În cazul în care nu se respectă, din punctul de vedere al siguranței la foc, distanțele minime dintre clădirile învecinate, se vor lua măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect conform P118-1/2025 și legislației de specialitate în vigoare.

3. Circulații și accese

1. Autorizarea realizării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitatea de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
2. Alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
3. În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu lungime de 30 m: o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m: minimum 2 benzi (7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.
4. Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118-25;
5. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute în prezentul regulament, cu avizul unității teritoriale de pompieri;
6. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

4. Staționarea autovehiculelor

1. Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul amplasamentului, în afara domeniului public sau privat cotă indiviză, în parcuri și/sau garaje;
2. Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate; astfel, conform anexei nr. 5 din H.G. 525/1996 - RLU (GM-007-2000), pct. 5.11:
 - 2.1. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu, dar nu mai puțin de 1 loc/100 mp suprafață desfășurată a construcției;

- o din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5. Reguli privind echiparea tehnico-edilitară și gospodăria comunală

1. Gospodărie comunală: deșeurile se vor depozita în pungi de plastic și containere speciale în platformă amenajată, după care vor fi transportate la punctele de colectare selectivă din municipiu; se va încheia contract de salubritate cu operatorul existent pe raza municipiului;
2. Amplasarea punctului gospodăresc se va face astfel încât să nu fie vizibil din drumurile publice;
3. Racordarea se va realiza la rețele existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale), conform legislației în vigoare; utilitățile necesare pentru obiectivul propus vor fi asigurate prin grija beneficiarului;
4. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice propuse;
5. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
6. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare;
7. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
8. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
9. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
10. Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

6. Reguli privind forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

6.1. Parcelarea

1. În caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul civil.
2. Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Se va ține cont de prevederile art. 30 din RGU;
2. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene;
3. 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;
4. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
5. Se vor utiliza materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate;
6. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
7. Se interzice utilizarea materialelor nenaturale (imitații) și a materialelor de construcții cu risc sau aspect precar (azbociment, plastic ondulat etc.);
8. Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

7. Procentul de ocupare al terenului (POT)

1. Conform prevederilor H.G. 525/1996 - Anexa 2, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei și de condițiile de amplasare, după cum urmează:
 - 1.1. Zone rezidențiale - zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%.
2. POT max. propus: 35%

8. Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

1. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 32 alin. (7): modificarea prin PUZ de zone ale unei unități teritoriale de referință (UTR), stabilite prin reglementări aprobate prin PUG, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice; în această situație, CUT propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
2. CUT maxim propus: 1,05

9. Înălțimea maximă / regim maxim de înălțime

1. Regim propus / max. admis:

- Propus: $S + P + 1E + M / S + P + 2E$
 - Admis: $S + P + 1E + M / S + P + 2E$
2. Regimul de înălțime va fi $P / P+1E$ - de minim 3,00 m și maxim 9,00 m / parțial 12 m la coamă de la CTA. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

10. Parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje

1. Se vor asigura în afara spațiului public și se vor proiecta în conformitate cu normele și legislația în vigoare (P123-93), respectându-se totodată prevederile art. 33 din RGU și prevederile HCL 43/2021, astfel:
 - se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare locuință individuală cu lot propriu;
2. Se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform RGU;
3. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei și în locurile special amenajate;
4. Se vor amenaja accese și parcări auto în cadrul parcelelor.

10.2. Spații verzi plantate

1. Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 din RGU.
2. 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;
 - 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 salcâm, fag, plop, frasin; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate;

- spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil, în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.
3. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

10.3. Împrejmuiri

1. Limitele de proprietate ale amplasamentului se vor prevedea cu împrejmuiri, dublate sau nu cu gard viu, având o înălțime către celelalte parcele de maxim 2,00 m (soclu opac + panouri opace). Acestea vor asigura intimitatea locuințelor și vor descuraja intruziunile.

În urma avizării din cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Vaslui din luna Iunie 2026, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia. Membrii comisiei au transmis în format electronic punctele de vedere, acestea materializându-se prin Avizul nr. 03 din 17.06.2026.

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.

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, se fac publice: referatul Primarului Municipiului Vaslui, Raportul de specialitate al Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism - Serviciul Urbanism și proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ elaborat pentru **“SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN ZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE IN ZONA DE LOCUINTE IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA P+E SI ÎMPREJMUIRE TEREN”** în municipiul Vaslui, str. Castanilor, nr. 7A, beneficiar BÎRZOI DANIEL.

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

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele/acordurile și studiile de specialitate necesare, respectiv de la Aquavas SA, Gaz Est SA, Delgaz Grid SA, Goscom SA, ISU

Vaslui, DSP Vaslui, APM Vaslui inclusiv procedura de informare a publicului, realizata prin amplasarea la fata locului a panourilor conținând date referitoare la intenția beneficiarilor, pe site-ul primăriei, la avizierul acesteia cât și in două ziare locale.

Luând în considerare, prevederile RLU, tendința de dezvoltare pe amplasamentul studiat prin PUZ cat si compatibilitatea cu celelalte funcțiuni vecine, susținem analiza 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 in zona (planșa 0);
- Anexa 3 - Plan analiza situației existente (planșa 1);
- Anexa 4 - Plan Reglementări urbanistice zonificare (planșa 2.1);
- Anexa 5 - Plan urbanistice - mobilare urbana (planșa 2.2);
- Anexa 6 - Plan reglementari edilitare (planșa 3);
- Anexa 7 - Plan proprietatea asupra terenurilor (planșa 4);
- Anexa 8 - Certificatul de urbanism nr. 333/2024 (prelungit);
- Anexa 9 - Aviz de oportunitate nr. 01/07.04.2026;
- Anexa 10 - Avizul arhitectului șef nr. 03/17.06.2026
- Anexa 11 - Fișe vot C.T.A.T.U.;
- Anexa 12 - Raport de informare și consultare a publicului (inclusiv dovada publicării);

Arhitect Șef,

Arh. Maftai Ana

Verif. Cons. J. Pîrciu Vlad-Nicu

Int/red. - ing. Rata M.