

Aprobat,  
Primar,  
ing. Lucian Braniste

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

### 1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal - „Instituire de reglementari pentru înființare Parc Industrial Vaslui, str. Podul Înalt nr. 3, Municipiul Vaslui”

#### 1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Municipiul Vaslui

#### 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

Nu este cazul.

#### 1.4. Beneficiarul investiției:

UAT Municipiul Vaslui

### 2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

#### 2.1. Scurtă prezentare privind:

##### a) Deficiențe ale situației actuale

Amplasamentul situat în municipiul Vaslui, str. Podul Înalt nr. 3 necesită o reglementare urbanistică unitară și adaptată obiectivului urmărit, respectiv înființarea unui parc industrial, investiție de tip brownfield pe situl industrial al fostei uzine termice.

Principalele aspecte ce necesită reglementare prin documentația de urbanism sunt:

- organizarea urbanistică și funcțională a amplasamentului;
- stabilirea funcțiunilor și activităților admise în cadrul viitorului parc industrial;
- parcelarea terenului în loturi funcționale, adaptate viitoarelor investiții și activităților specifice parcului industrial;
- stabilirea suprafețelor minime ale loturilor, a fronturilor, acceselor și condițiilor de construibilitate pentru fiecare parcelă;
- asigurarea accesului carosabil și pietonal la fiecare lot rezultat din parcelare;
- corelarea parcelării cu trama stradală interioară, infrastructura tehnico-edilitară și etapizarea dezvoltării parcului industrial;
- stabilirea modului de ocupare și utilizare a terenului;
- stabilirea circulației terenurilor și a regimului juridic necesar dezvoltării ulterioare;
- organizarea circulațiilor și a acceselor;
- asigurarea condițiilor necesare circulației autovehiculelor de transport marfă și a vehiculelor de mare tonaj;
- organizarea platformelor, parcajelor și spațiilor de manevră;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

- stabilirea condițiilor de racordare a fiecărui lot la rețelele de utilități;
- reglementarea colectării și evacuării apelor pluviale;
- stabilirea spațiilor verzi și, după caz, a zonelor/perdelor de protecție;

În lipsa unei documentații urbanistice unitare, dezvoltarea amplasamentului pentru funcțiuni specifice unui parc industrial nu poate fi fundamentată corespunzător din punct de vedere al accesibilității, echipării edilitare, organizării funcționale și al relației cu vecinătățile.

**b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții**

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește reglementarea amplasamentului din str. Podul Înalt nr. 3 în vederea înființării și dezvoltării unui parc industrial, cu posibilitatea organizării unei zone economice coerente, dotate cu infrastructura necesară și capabile să asigure condiții pentru amplasarea unor activități industriale, de producție, depozitare, logistică, servicii și alte activități compatibile.

Documentația va permite:

- stabilirea suprafețelor construibile;
- stabilirea indicatorilor urbanistici;
- stabilirea dimensiunilor și condițiilor de parcelare, după caz;
- organizarea acceselor și a circulațiilor interioare;
- stabilirea necesarului de parcaje și platforme;
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea condițiilor de construire;
- organizarea etapizată a dezvoltării zonei;
- crearea unui cadru urbanistic predictibil pentru viitorii investitori.

Realizarea obiectivului poate contribui la atragerea de investiții, diversificarea activităților economice, dezvoltarea infrastructurii și crearea de noi locuri de muncă în municipiul Vaslui.

**c) Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții**

Nerealizarea documentației ar menține amplasamentul în actualul cadru de reglementare, fără stabilirea condițiilor urbanistice necesare dezvoltării integrate a unui parc industrial.

Această situație poate conduce la:

- imposibilitatea dezvoltării coordonate a zonei pentru funcțiunea propusă;
- întârzierea realizării infrastructurii necesare;
- limitarea posibilităților de atragere a investitorilor;
- apariția unor dezvoltări punctuale și necorelate;
- dificultăți privind organizarea circulațiilor și asigurarea utilităților;
- nevalorificarea potențialului economic al amplasamentului.

**2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare existente în zonă**

Situația obiectivelor cu funcțiuni industriale, de producție, depozitare, logistică, servicii existente în zona amplasamentului va fi analizată în cadrul studiilor de fundamentare și al analizei situației existente care stau la baza elaborării documentației P.U.Z.

**2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare**

Obiectivul va fi corelat cu:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Vaslui în vigoare;
- documentația de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Vaslui;
- strategiile de dezvoltare locală și economică ale Municipiului Vaslui;

- alte documente strategice aplicabile dezvoltării economice și teritoriale a municipiului.

#### 2.4. Existența unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul.

#### 2.5. Obiective generale preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Sistematizarea zonei prin reglementari care conduc la o organizare coerentă din punct de vedere tehnic, funcțional sau arhitectural.

### 3. Estimarea suportabilității investiției publice

#### 3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- costurile unor investiții similare realizate - Nu este cazul la această etapă;
- standarde de cost pentru investiții similare - Nu este cazul la această etapă.

La această etapă preliminară, costurile aferente realizării infrastructurii și amenajării parcului industrial nu pot fi determinate cu suficientă acuratețe, acestea urmând a fi fundamentate ulterior, în funcție de reglementările stabilite prin aceasta documentație de tip P.U.Z.. Soluțiile tehnice adoptate și documentațiile tehnico-economice vor fi elaborate în etapele ulterioare.

Prezentă achiziție are ca obiect elaborarea unei documentații de urbanism, nu execuția efectivă a infrastructurii parcului industrial.

#### 3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectare

Valoarea estimată pentru elaborarea documentației P.U.Z. va fi stabilită în urma consultării pieței și raportării la complexitatea documentației și la servicii similare: **60.000 lei fără TVA.**

#### 3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate

Bugetul local al Municipiului Vaslui.

### 4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau construcției existente

Amplasamentul este situat în municipiul Vaslui, str. Podul Înalt nr. 3.

- număr cadastral: 89157
- suprafață analizată: 100.221 mp
- regim juridic: domeniu privat al UAT municipiul Vaslui
- categorie de folosință: teren curți construcții
- reglementare urbanistică actuală: UTR 28, Subzona ID4 - Zona mixta de unități productive, depozitare și servicii comerciale

### 5. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții

#### a) Descrierea succintă a amplasamentului

Terenul este situat în municipiul Vaslui, str. Podul Înalt nr. 3, are o suprafață de 100.221 mp, propusă integral spre analiză și reglementare prin documentația P.U.Z., fiind identificat prin nr. cadastral NC 89157.

Forma, dimensiunile și delimitarea exactă a terenului vor fi evidențiate prin suportul topografic și documentația cadastrală aferente documentației de urbanism.

Terenul analizat nu este liber de construcții, pe teren existând un număr de 21 de imobile cu suprafețe diferite. Construcția C12 se menține și va fi integrată în soluția urbanistică propusă, urmând a fi amenajată și utilizată ca sediu administrativ al viitorului parc industrial.

#### b) Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

- Accesibilitatea amplasamentului, relația cu rețeaua de circulații existentă și posibilitățile de realizare a acceselor necesare viitorului parc industrial vor fi analizate prin documentația P.U.Z.

Se vor analiza în mod special:

- funcțiunile existente în vecinătate și compatibilitatea acestora cu funcțiunea propusă;
- posibilitatea realizării acceselor pentru traficul greu;
- capacitatea străzilor existente;
- necesitatea amenajării sau modernizării unor accese;
- organizarea circulațiilor interioare;
- racordarea circulațiilor interioare la rețeaua stradală existentă;
- accesul autospecialelor de intervenție.
- Suprafetele minime ale parcelelor construibile etc.

**c) Existența monumentelor istorice/de arhitectură sau siturilor arheologice și existența altor condiționări**

- Sursele existente sau potențiale de poluare vor fi identificate și analizate în cadrul documentației P.U.Z., prin studiile de fundamentare și avizele de specialitate.
- Vor fi avute în vedere, după caz, sursele de zgomot, emisii, praf, trafic, activitățile existente în vecinătate, precum și impactul potențial al activităților propuse asupra zonelor învecinate.

**d) Particularități de relief**

- Caracteristicile reliefului și condițiile morfologice ale amplasamentului vor fi stabilite pe baza suportului topografic recepționat și a studiilor de specialitate.
- Documentația va analiza condițiile de amplasare a construcțiilor, circulațiilor și rețelelor edilitare în raport cu configurația terenului.

**e) Nivelul de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților**

Se va analiza situația existentă a rețelelor tehnico-edilitare și posibilitatea asigurării utilităților necesare funcționării viitorului parc industrial, respectiv:

- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră;
- colectarea și evacuarea apelor pluviale;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale, după caz;
- telecomunicații/fibră optică;
- iluminat exterior.

Se va analiza capacitatea rețelelor existente și necesitatea extinderii, redimensionării sau realizării unor rețele și echipamente noi.

**f) Existența eventualelor rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare**

În cadrul amplasamentului și în zona sa de influență vor fi identificate toate rețelele tehnico-edilitare și infrastructurile existente, pe baza suportului topografic, documentațiilor disponibile și avizelor administratorilor de rețele.

Amplasamentul este parțial afectat de zona de protecție și/sau de siguranță aferentă infrastructurii energetice de transport administrate de C.N.T.E.E. Transelectrica S.A.

Prin documentația P.U.Z. se vor identifica exact traseul infrastructurii energetice, zonele de protecție și de siguranță aferente și se vor integra toate

restricțiile și condițiile stabilite de operatorul de transport și de reglementările tehnice aplicabile.

Pentru celelalte rețele existente se vor stabili, după caz, condițiile de menținere, protejare, deviere sau relocare.

**g) Posibile obligații de servitute**

Se vor identifica și reglementa toate servituțile existente sau necesare funcționării și dezvoltării parcului industrial.

Vor fi avute în vedere inclusiv servituțile și restricțiile generate de infrastructura energetică existentă, zonele de protecție și de siguranță, precum și eventualele servituți necesare pentru circulații, accese și rețele tehnico-edilitare.

**h) Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament**

Construcția C12 existentă pe amplasament se menține și va fi integrată în soluția urbanistică propusă, urmând a fi amenajată și utilizată ca sediu administrativ al viitorului parc industrial. Celelalte corpuri de clădire sunt propuse pentru desființare în cadrul altei proceduri.

Prin documentația P.U.Z. se vor analiza relațiile funcționale, accesele, retragerile și condițiile de integrare a acestora în ansamblul propus, precum și eventualele lucrări necesare pentru adaptarea construcției la funcțiunea administrativă.

**i) Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate**

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Vaslui în vigoare:

- suprafață analizată: **100.221 mp**;
- regim juridic: domeniu privat al UAT Municipiul Vaslui;
- categorie de folosință: teren curți-construcții;
- reglementare urbanistică actuală: **UTR 28, Subzona ID4 - zonă mixtă de unități productive, depozitare și servicii comerciale.**

Documentația P.U.Z. va analiza și fundamenta reglementările urbanistice necesare realizării viitorului parc industrial, cu respectarea documentațiilor de urbanism legal aprobate și în vigoare.

**j) Existența monumentelor istorice/de arhitectură sau siturilor arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate**

Situația privind existența monumentelor istorice, a siturilor arheologice sau a zonelor de protecție aferente acestora va fi verificată pe baza evidențelor oficiale și a avizelor autorităților competente.

În cazul identificării unor astfel de obiective sau zone de protecție, documentația P.U.Z. va respecta toate restricțiile, condițiile și măsurile stabilite prin legislația și avizele de specialitate.

**6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional**

Prin P.U.Z. se va analiza situația actuală a amplasamentului în raport cu zonele învecinate, din punct de vedere al funcțiunilor, circulației terenurilor, accesibilității, infrastructurii și echipării tehnico-edilitare.

Documentația va propune reglementarea terenului în vederea dezvoltării unui parc industrial, investiție de tip brownfield și va stabili, fără a se limita la acestea:

- zonificarea funcțională;
- funcțiunile permise, permise cu condiții și interzise;
- procentul de ocupare a terenului - P.O.T.;

- coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.;
- regimul maxim de înălțime;
- retragerile construcțiilor;
- condițiile de parcelare;
- suprafața minimă a parcelelor;
- accesele auto și pietonale;
- circulațiile pentru traficul greu;
- drumurile interioare;
- parcajele;
- platformele de manevră și încărcare-descărcare;
- spațiile verzi;
- zonele/perdelele de protecție;
- alimentarea cu apă;
- canalizarea menajeră;
- gestionarea apelor pluviale;
- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu gaze naturale, după caz;
- telecomunicațiile;
- iluminatul exterior;
- gestionarea deșeurilor;
- etapizarea dezvoltării parcului.

Se va analiza numărul și dimensiunea loturilor ce pot fi create, capacitatea infrastructurii, impactul traficului generat și relația funcțională a viitorului parc industrial cu zonele învecinate.

#### 7. Justificarea necesității elaborării

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - „Instituire de reglementari pentru înființare Parc Industrial Vaslui , str. Podul Înalt nr. 3, Municipiul Vaslui”, este necesară în vederea reglementării urbanistice unitare a amplasamentului și creării cadrului necesar dezvoltării unei zone economice specializate.

Documentația va constitui baza urbanistică pentru dezvoltarea ulterioară a infrastructurii, organizarea terenului, realizarea investițiilor și parcurgerea etapelor legale necesare constituirii și funcționării parcului industrial.

Aprobarea P.U.Z. reprezintă etapa de reglementare urbanistică și nu echivalează, prin ea însăși, cu acordarea titlului de parc industrial, procedura specifică urmând a fi parcursă potrivit legislației aplicabile.

La această etapă nu se impune elaborarea unui studiu de prefizabilitate, obiectivul imediat constând în elaborarea documentației de urbanism P.U.Z.

Necesitatea elaborării unor expertize tehnice, studii de specialitate sau alte documentații va fi stabilită, după caz, în funcție de situația construcției C12, de condiționările amplasamentului și de cerințele autorităților și instituțiilor avizatoare.

În cazul identificării unor condiționări privind patrimoniul cultural, se vor elabora studiile de specialitate solicitate de autoritatea competentă.

Data: 20.08.2026

Întocmit/redactat  
ing. Rata N      ă

Verificat  
t-Şef  
Ana

ari