



Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
Serviciul de Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în construcții
Nr. 11900 din 20.08.2026

Aprobat,
Primar,

ing. Lucian Braniște

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ elaborat pentru **"SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI LOCUIRE"** în municipiul Vaslui, str. Stefan cel Mare, nr. 9, identificat cu NC 87981, beneficiar SC ILVAS SA.

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 **"SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI LOCUIRE"** în municipiul Vaslui, str. Stefan cel Mare, nr. 9, identificat cu NC 87981, beneficiar SC ILVAS SA, documentație întocmită cu scopul stabilirii reglementărilor urbanistice în vederea construirii unui hotel, o sală de evenimente și a unui bloc de locuințe colective.

Documentația a fost elaborată de Atelier S37 SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Buliga Rodica, care a executat Planul Urbanistic Zonal la solicitarea inițiatorului SC ILVAS SA. Conform anexei 3 la prezentul referat - planșa U0.1 ÎNCADRAREA ÎN ZONA, teritoriul este învecinat :

- la 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;
- la Sud est: domeniu public Strada Decebal, drum de folosință națională, cu 2 benzi pe sens;
- la Sud vest: teren proprietate S.C. ILVAS S.A.;

- la Nord vest: domeniu public - strada Avram Iancu, domeniu privat - imobile de locuințe colective respectiv stație de pompare a SC AQUAVAS SA.

Amplasamentul ce face obiectul investiției prezintă suprafețe de teren cu următoarea categorie de folosință: TEREN CURTI CONSTRUCTII - INTRAVILAN;

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, 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 vânzarea 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 menționate anterior:

- 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 aferent 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 3.00m spre limita de proprietate nord-vestică identificată cu NC71011 - locuință colectivă, respectiv NC80048 (proprietate privată a SC AQUAVAS S.A.);
- minim 2.00m spre limita de proprietate nord-vestică, proprietate identificată cu NC80048 - proprietate privată a SC AQUAVAS S.A., respectiv proprietate privată identificată cu NC73936 - proprietate SC AQUAVAS S.A.;
- minim 3.00m 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 și Decebal dar și a aleilor de acces propuse în incintă. În prezent mai există un acces din Strada Decebal 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 maximă 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, pastișe, 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 pastișe 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 canalizare. Sistemizarea 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 de incintă - fără să afecteze proprietățile învecinate.
- Toate brânșamentele 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 al Terenului este: 2.5

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.

Dacă nu se vor amenaja astfel de platforme, se va impune realizarea unui sistem de management intern al deșeurilor care să asigure această cerință esențială.

În urma prezentării documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Vaslui din luna IULIE 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. 04 din 15.07.2026.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată, 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 **“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI LOCUIRE”** în municipiul Vaslui, str. Stefan cel Mare, nr. 9, identificat cu NC 87981, beneficiar ILVAS SA.

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.

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 și Urbanism - Serviciul Urbanism și proiectul de hotărâre privind aprobarea planului urbanistic zonal - PUZ elaborat **“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI LOCUIRE”** în municipiul Vaslui, str. Stefan cel Mare, nr. 9, identificat cu NC 87981, beneficiar ILVAS SA.

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

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, realizată prin amplasarea la fața locului a panourilor conținând date referitoare la intenția beneficiarilor, pe site-ul primăriei, la avizierul acestuia 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 in teritoriu (planșa U0.0);
- Anexa 3 - Plan încadrare in zona (planșa U0.1);
- Anexa 4 - Plan încadrare in PUG (planșa U0.2);
- Anexa 5 - Plan Analiza situației existente (planșa U1);
- Anexa 6 - Plan reglementari urbanistice - zonificare (planșa U2);
- Anexa 7 - Plan reglementari echipare edilitara (planșa U3);
- Anexa 8 - Plan proprietatea asupra terenurilor (planșa U4);
- Anexa 9 - Plan mobilare urbana (planșa U5);
- Anexa 10 - Certificatul de urbanism nr. 128/2025
- Anexa 11 - Aviz de oportunitate nr. 06/03.11.2025
- Anexa 12 - Avizul arhitectului șef nr. 04/15.07.2026
- Anexa 13 - Fișe vot C.T.A.T.U.;
- Anexa 14 - Raport de informare și consultare a publicului (inclusiv dovada publicării);

Arhitect Șef,

arh. Ana Maftei