

ROMÂNIA

Județul Vaslui

Primăria Municipiului Vaslui

Nr. 77424 din 19.05.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 309..... din 19.05.2026

În scopul: **OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU UNITATE LOCATIVĂ CU SPATIU COMERCIAL AMPLASAT LA PARTER, RACORD LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE ȘI AMPLASARE TOTEM**

Ca urmare a cererii adresate de **ALEXANDRU NARCIS IONUT** cu domiciliul în județul Vaslui, localitatea Rosiesti, nr. 112, e-mail _____, înregistrată la nr. 77424 din 11.05.2026 .

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Vaslui, municipiul Vaslui, Strada Salcimilor, nr. 27, C.F.: 86906 numar cadastral/topografic: 86906. sau identificat prin PLAN DE SITUATIE SI PLAN DE INCADRARE IN ZONA.

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 VANZARE - CUMPARARE nr. 138 din 14.02.2025 ; Accesul la teren se va realiza din str. CALUGARENI si din str. SALCAMILOR; Terenul face parte din zona de protectie a monumentului istoric cod LMI: VS-IV-m-B-06899 Cimitir evreiesc.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: TEREN CURTI CONSTRUCTII SI TEREN ARABIL;

Destinatia terenului conform PUG: UTR 2, LC - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI DE MARIME P+1-2;

Funcția dominantă a zonei

- locuințe cu caracter predominant rurale, individuale, mici, cu regim de construire discontinuu.

Funcțiuni complementare admise zonei

- comerț, servicii, meșteșuguri, etc, care nu afectează funcția dominantă.

Utilizări permise

- dotări noi conform viitoarei analize P.U.Z.

- locuințe colective medii P+2,3; cu comerț, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter;

- locuințe individuale, mici, izolate și/sau cuplate; - echipamente publice de nivel rezidențial.

Utilizări permise cu condiții

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu obligația ca suprafața acestora să nu depășească 200 m.p. Adc și ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei - se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

-dispensarele să aibă un acces separat de cel al locuințelor; creșele și grădinitele să aibă în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de cel puțin 100 m.p.

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale și birouri cu obligație să nu afecteze în nici un fel locuirea;

- se admite mansardarea considerându-se în calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;

- locuilele sociale nu vor depăși 30% din numărul total al locuințelor.

- se admit inserții și/sau reconstrucții cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/și a celor admise.

Utilizări interzise

- se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200m.p. Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare;
- se interzice conversia locuințelor;
- se interzice utilizarea reclamelor care blochează perspectiva dinspre zona centrului Civic și zona industrială și a celor care alterează fațada clădirilor și contravin normelor estetice sau ambientului natural;
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse, ori prin programul de activitate; I i - sunt interzise construcțiile provizorii de orice natură;
- sunt interzise depozitarea en-gros, depozitarea de materiale refolosibile, platforme de ii pre colectare a deșeurilor urbane;
- este interzisă depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- sunt interzise activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și/sau colectarea apelor meteorice.

Interdicții permanente de construire

- se interzice orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu funcția zonei (activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitări de materiale refolosibile, depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasament care afectează amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate și care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau împiedică evacuarea și/sau colectarea acestora).

Obligații fiscale ale investitorului: sa regularizeze taxa de autorizatie potrivit legii dupa realizarea obiectivului; sa declare constructia la organul financiar al municipiului Vaslui, in termen de 15 zile de la expirarea termenului de executie prevazut in autorizatia de construire; Imobilul /terenul se afla in zona: A de impozitare, conform HCL 380/2025;

Destinatia conform cererii de certificat de urbanism: **OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU EXTINDERE SI RECONFIGURARE FUNCTIONALA CORP C1 SI REALIZARE UNITATE LOCATIVĂ COLECTIVA, PARCAJE, RACORD LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE ȘI AMPLASARE TOTEM**

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata terenului: 1500,0 mp . Imobilul bloc de locuinte colective va respecta la amplasare conditiile impuse de Codul Civil art. 611, 612, 613, 614, 615; IN CAZUL

IN CARE NU SE VOR RESPECTA CONDITIILE IMPUSE IN CODUL CIVIL SE VA OBTINE ACORDUL NOTARIAL AL VECINILOR FATA DE CARE NU SE RESPECTA CONDITIILE; DISTANTA DINTRE CONSTRUCTIE SI CLADIRILE INVECINATE VA FI CEL PUTIN EGALA CU INALTIMEA CLADIRII CELEI MAI INALTE SAU SE VA INTOCMI STUDIU DE

INSORIRE; SE VOR RESPECTA CERINTELE MINIME DE PERFORMANTA ENERGETICA; NECESARUL DE ENERGIE AL CLADIRII SE VA INCADRA IN NIVELUL PREVAZUT IN REGLEMENTARILE TEHNICE SPECIFICE IN VEDEREA OBTINERII UNUI CONSUM APROAPE EGAL DE ZERO; LA FAZA D.T.A.C., PE PIESELE DESENATE (PLANURI, FATADE, SECTIUNI) SE VOR EVIDENTIA DISTANTELE PANA LA LIMITELE DE PROPRIETATE; Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.; SE VOR ASIGURA LOCURI DE PARCARE PE PROPRIETATE PRIVATA CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE. Nu vor stationa autoturismele pe domeniul public; Se va asigura suprafata de spatii verzi si plantate conform legislatiei in vigoare. Pentru utilități se vor folosi rețelele existente în zonă. SE VA INTOCMI PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) CONFORM LEGII 350 din 6.07.2001 (actualizata) PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL. art. 32 alin (1) lit d). 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: să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu. art. 32 alin (4) lit. b). Prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări

cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. art. 48 alin. (1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. art. 48 alin. (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin: a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în bază unui studiu de specialitate; b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; d) accesele auto și pietonale; e) conformarea arhitectural-volumetrică; f) conformarea spațiilor publice art. 48 alin. (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal. Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970. Pentru îndeplinirea procedurii de informare a publicului, în această fază, este necesar de parcurs o prima etapă, ce revine în responsabilitatea inițiatorului documentației PUD, 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 PUD 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.

Se vor prevedea locuri de parcare pentru fiecare funcțiune în conformitate cu HCL 18/2021, HCL 43/2021, HG 525/1995 și legislația în vigoare detaliat pentru fiecare funcțiune propusă în conformitate cu destinația terenului conform PUG.

Pe planul de situație se vor trasa cotele construcției proiectate pe cele trei dimensiuni, sistematizarea verticală a terenului, precum și modul de evacuare a apelor pluviale. **DISTANȚA DINTRE CLADIRE ȘI LOCUINTELE ÎNVECINATE VA FI CEL PUȚIN EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII CELEI MAI ÎNALTE** ; NECESARUL DE ENERGIE AL CLĂDIRII SE VA ÎNCADRA ÎN NIVELUL PREVĂZUT ÎN REGLEMENTĂRILE TEHNICE SPECIFICE ÎN VEDEREA OBTINERII UNUI CONSUM APROAPE EGAL CU 0; Pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI Vaslui; Utilitățile se vor asigura prin grija beneficiarului. Retragerile sunt permise numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; Nu se vor autoriza construcțiile care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului; Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală. Pe planul de situație se vor trasa cotele construcției proiectate pe cele trei dimensiuni, sistematizarea verticală a terenului, precum și modul de evacuare a apelor pluviale; Sunt interzise orice lucrări de terasament care să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care să împiedice evacuarea și/sau colectarea apelor meteorice; Se vor asigura locuri de parcare pe terenul proprietate; Se va asigura suprafața de spații verzi și plantate conform legislației în vigoare, minim 2 mp/locuitor; Spațiile neconstruite și neechipate cu accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim 5 arbori la fiecare 100m²; Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m care vor masca către vecini garaje, sere, anexe. LA FAZA D.T.A.C., PE PIESELE DESENATE (PLANURI, FATADE, SECȚIUNI) SE VOR EVIDENȚIA ȘI LIMITELE DE PROPRIETATE. Se vor respecta suprafețele minime necesare specifice locuințelor conform prevederilor legale în vigoare. SE VA ASIGURA PUNCT GOSPODĂRESC.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe domeniul privat, în interiorul parcelelor și vor fi calculate conform legislației în vigoare. Se va asigura racordarea urbanistică fluentă a accesului la carosabilul existent. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HCL 43/2021, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Se vor asigura parcaje conform legislației în vigoare; Pentru construcții de locuințe unifamiliale, semi colective și colective: locurile de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare locuință individuală cu lot propriu; b) Se va asigura minimum 1 loc de parcare la fiecare apartament pentru locuințe semi - colective cu acces propriu și lot folosit în comun; c) Se va asigura minimum 1 loc de parcare la 2 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun; d) În cazul vânzării/închirierii unui apartament, din cadrul unei locuințe colective semi colective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a), b) și c), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar. 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.

Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform PUG. În parcelele în care nu se poate respecta aliniamentul se propune realizarea de documentație de PUD pentru construcții de locuințe și PUZ pentru restul dotărilor.

Se propune realizarea unei clădiri cu regim de înălțime S+P+2E+Eretras , destinată funcțiunii de locuințe colective.

Funcțiuni conexe- spații comerciale, parcaje auto, spații tehnice, depozitari, spații administrative.

Se propune realizarea unei construcții/ ansamblu cu funcțiunile de locuință colectivă cu un apartament de 1,2 și 3 camere, parcaje și spații comune destinate locatarilor care să satisfacă nevoile locuitorilor, dar și reglementările urbane și normativele de proiectare.

Se propune păstrarea și extinderea construcției existente C1 amplasată la cota inferioară a terenului. Prin extindere se propune realizarea unui corp cu regim de înălțime P+1E.

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

**OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU UNITATE LOCATIVĂ CU SPATIU COMERCIAL
AMPLASAT LA PARTER, RACORD LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE ȘI AMPLASARE TOTEM**

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

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)

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 ☒ sănătatea populației - DSP Vaslui ☒ Protecția Mediului - APM Vaslui
☐ aviz Adm. de Drumuri conform O.G. 43/97 - DGU prim. mun Vaslui ☒ apărarea civilă - ISU Vaslui ☒ 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):

D.T.A.C. și Studiul Geotehnic va fi însoțit de referatele de verificare întocmite de verificatori atestați MDRAP, conform Legii 50/1991/M/R

AVIZUL POLITIEI RUTIERE VASLUI. AVIZUL DIRECTIEI JUDEȚENE PENTRU CULTURA VASLUI.

d.4) Studii de specialitate:

STUDIU GEOTEHNIC, RAPORTUL NZEB. EXPERTIZA TEHNICA. ACORDUL VECINULUI DE LA SUD-EST PENTRU EXTINDERE CORP C1. STUDIU DE INSORIRE (DACA ESTE CAZUL)

d.5) Alte avize/acorduri:

HCL APROBARE PUD si AVIZUL ARHITECTULUI SEF; DOVADA OAR; DOVADA RUR (PENTRU APROBARE PUD).

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

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

TAXA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE.

TAXA AVIZ ARHITECT SEF PUD.

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

Primar,
ing. Lucian Braniște

PRIMAR

13. MAI. 2026



Secretar general,
jrs. Eduard Lăcătușu

Arhitect sef,
arh. Alexandrina-Ana Maftai

Achitat taxa de: **27 lei**, conform Chitanței nr **3006797** din **11.05.2026**.

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. Mihaita Rata

Verificat: cons. jr. Vlad Nicu Pirciu