



ROMÂNIA
Judetul Vaslui
Primaria Municipiului Vaslui



Aprobat,
PRIMAR
Ing. Lucian Braniste

16 SEP 2026

Ca urmare a cererii adresate de **Alexandru Narcis Ionut**, cu sediul/domiciliul în localitatea Rosiesti, comuna Rosiesti, judetul Vaslui, strada -, nr. - , județul Vaslui, înregistrată la nr. 81516 din 21.05.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL

Nr. **05** din **16.09.2026**

pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru “Extindere și reconfigurare functionala corp C1 și realizare unitate locativa colectiva, parcaje, racord la utilitati, imprejmuire și amplasare totem”

generat de imobilul cu NC: **77328**

Inițiator: **Alexandru Narcis Ionut**

Proiectant general: **SC PROEDIL CONCEPT SRL**

Specialist cu drept de semnătura RUR: urb. **Condrea Andra Mihaela**

Amplasare, delimitare, suprafața terenului studiat prin P.U.D. :

- Terenul, în suprafață de 1500,00 mp este amplasat în intravilanul municipiului VASLUI, pe strada Călugăreni nr. 92, delimitat la Nord - Vest de NC 87149 domeniu public Str. Salcânilor și NC 89062 locuințe sociale - domeniu privat al UAT mun. Vaslui , la Sud - Est de proprietăți private , la Sud-Vest de proprietati private - locuinte și la Nord - Est de proprietati private - locuinte.

Prevederi P.U.G. - U.T.R. 2, LC - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, IZOLATE SAU CUPLATE, DE MĂRIME P+1,2;

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: zonă de locuințe individuale;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI: comerț, servicii, meșteșuguri care să nu afecteze funcțiunea dominantă;

UTILIZĂRI PERMISE: locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, echipamente publice de nivel rezidențial; locuințe colective medii P+2,3 , comerț, servicii sau echipari la nivel rezidențial la parter.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc și ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; Având în vedere că indicatorii se aprobă în Consiliu Local aceștia nu vor putea fi modificați, în concluzie **nu se admite mansardarea** considerându-se în calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; construcții provizorii de orice natură; depozitarea en-gros; depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; service auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și/sau colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă nu va depăși 12,0 m, parțial 15,0 m;

Regim de înălțime max.= P+2,3E;

POT max.: 40%;

CUT max.: 1,75;

Prevederi PUD propuse:

Înălțimea propusă : Hcornisa = 12,0 m - 13,67 m; Hcoama = 15,0 m;

Regim înălțime propus D+P+2E+3Eretras;

POT propus : 34,60 %

CUT propus : 1,47

Număr unități locative propuse: 15;

Număr locuri de parcare propuse: 15;

Totem : Hmax 2,50 m (neiluminat, integrat in poarta de acces de la Str. Călugăreni si va contine denumirea si sigla investitiei Viva Residence.

Retrageri :

- In partea de Nord-Est, 8,55 m fata de locuinta individuala si la 6,30 m fata de limita de proprietate;
- In partea de Sud - Est, 6,35 m fata de locuinta individuala, la 9,55 m / 6, 00 m fata de spatiul comercial si la 4,30 m fata de limita de proprietate;
- In partea de Sud - Vest, la 8,90 m fata de locuinta individuala si la 4,20 m fata de limitat de proprietate
- In partea de Nord - Vest la 10,90 m / 8,60 m / 7,20 m fata de locuinta individuala si la 4,70 m fata de limita de proprietate;
- Se impune evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- Retragera este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- Păstrarea distanțelor impuse de Codul Civil;
- Păstrarea distanțelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu conform avizului Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta „Podul Inalt” al Judetului Vaslui nr. 54/26/SU-VS din 16.06.2026 si a punctelor de vedere emise in urma actualizarii documentatiei;

Asigurarea accesului:

- Accesul carosabil si pietonal în incintă se va realiza atat din strada Calugareni cat si din Str. Salcamilor astfel:
 - Str. Calugareni - strada asfaltata cu 3 benzi avand o latime de aprox. 16 m (15,92 m); poarta cu latimea de 7,60 m din strada Calugareni catre platforma manevra betonata cu dimensiunile 7,60 x 6,00 m, 3 locuri de parcare, platforma colectare selectiva pentru deseuri.
 - Str. Salcamilor - strada asfaltata cu 2 benzi avand o latime de aprox. 8,50 m (8,41m); poarta cu latimea de 6,00 m din strada Salcamilor spre cale de acces spre

demisol- platforma manevra betonata cu dimensiunile 6,00m x 25,00m , 2 locuri de parcare.

- Se propune amenajarea unui număr de 15 locuri de parcare, 10 locuri la demisolul cladirii si 5 locuri în exterior mentionate anterior;;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importante și destinației construcției;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Condiții de echipare edilitară:

- Pentru asigurarea utilităților se propune bransarea la sistemul de : alimentare cu apă menajeră, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, internet / telefonie si salubritate;
- Branșamentele/racordurile la utilități se vor autoriza separat, conform legislației în vigoare, în baza documentațiilor elaborate în baza avizului tehnic de racord, cu respectarea condițiilor impuse prin acesta;

Spații verzi:

- Propunerea prevede 295 mp de spatiu verde amenajat si 326 mp cai de circulatie, min. 12 arbori, arbusti si plante locale care sa fixeze solul si sa impiedice eroziunea acestuia sau alunecarile de teren. .Autorizația de construire va conține propunerea de **amenajare peisagistica** pentru suprafata mentionata , coreland propunerea cu destinația și capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

Modul de configurare si colectare a deșeurilor:

- Se propune amenajarea unei platforme pe proprietate, cu suprafața de 6 mp astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din Str.

Călugăreni; Amplasarea se va realiza în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție.

Având în vedere amplasamentul terenului, se impun măsuri pentru asigurarea stabilității versantului și obținerea unor parametri de calitate și estetici pentru zonă prin realizarea unui **zid de sprijin** pe latura perpendiculară pe Str. Salcamilor în suprafața de 36 mp. Structura de rezistență propusă pentru clădire : fundații și pereți demisol din beton armat, planșee din beton armat, pereți din zidărie GVP, abordare care asigură încadrarea clădirii propuse în nivelul II de stabilitate la foc. Aspectul exterior al construcției , prin culorile și textura finisajelor propuse, va respecta întru totul avizul emis de Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui .

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.08.2026 proiectul a fost amanat până la completarea documentației și actualizarea avizelor. Beneficiarul a redepus documentația care a fost avizată favorabil de către membrii comisiei și de către avizatori. Au fost emise următoarele avize: APM Vaslui, Aquavas SA, DelgazGrid SA, Gaz-Est Sam Goscom SA, ISU Vaslui, DSP Vaslui, Comisia de Circulație a primăriei, Poliția Rutieră Vaslui, Direcția Județeană pentru Cultură. S-au întocmit studiu geotehnic, studiu topografic, studiu circulației auto, studiu de însorire și studiu Nzeb pentru utilizarea de surse regenerabile de energie și izolare termică a anvelopei clădirii.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată (la documentație).

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD-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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit doar în scopul aprobării prezentului PUD.

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

Se considera ca fiind îndeplinite toate condițiile legale, astfel ca se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Vaslui.

Conform art. 35.(3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite, în termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Vaslui, în format tipărit și după caz în format digital Ministerului Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 304 din 14.05.2026, emis de Primăria Municipiului Vaslui.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Plan Urbanistic de Detaliu - Reglementări urbanistice - U.2 , anexată la documentație.

Achitat taxa de 149 lei, conform chitanței nr. 4020517 din 16.09.2026.

Arhitect Șef,
arh. Maftel Ana

Int. Arh. Maftel Ana
Verif. Jrs. Pirciu Vlad-Nicu