ROMÂNIA
Județul Vaslui
Primaria Municipiului Vaslui

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Lucian Branişte

Ca urmare a cererii adresate de **GHINEA MIHAI ALEXANDRU și GHINEA LUCIANA CRISTINA**, înregistrată la Primăria Municipiului Vaslui cu nr. 116630 din 03.09.2026, având în vedere că procedura de elaborare a documentației de urbanism a fost inițiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, aplicabile potrivit dispozițiilor tranzitorii prevăzute la art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026, și în baza documentației prezentate, se emite:

AVIZUL
Nr. 6 din 04.11.2026

pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru „DEMOLARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ C1 ȘI CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+PARȚIAL 3E"

Imobil: strada Salcâmilor nr. 27, municipiul Vaslui, județul Vaslui, NC 86906.
Inițiatori / beneficiari: GHINEA MIHAI ALEXANDRU și GHINEA LUCIANA CRISTINA.
Proiectant general: S.C. COMPANIA EMO S.R.L. Vaslui, proiect nr. 658/2026.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Irinel Copacenschi
Amplasare, delimitare, suprafața terenului studiat prin P.U.D.:

Terenul în suprafață de 671,00 mp este situat în intravilanul municipiului Vaslui, strada Salcâmilor nr. 27, identificat prin numărul cadastral 86906, proprietatea inițiatorilor, conform datelor prezentate în memoriul justificativ. Vecinătăți: la nord - strada Salcâmilor; la sud - imobilul NC 74539; la vest - imobilul NC 77328; la est - proprietate privată, potrivit planșelor documentației.

Pe teren există o locuință (corp C1), parter, propusă spre demolare, cu suprafața construită de 101,00 mp. Certificatul de urbanism indicat în memoriu este nr. 231 din 09.04.2026, emis de Primăria Municipiului Vaslui.

Prevederi P.U.G. / R.L.U. - U.T.R. 2, subzona LC:

Zonă de locuințe individuale și colective mici, de mărime P+1-2E, pentru care documentația identifică drept funcțiune dominantă locuirea. Sunt indicate ca utilizări admise locuințele individuale și colective mici, precum și locuințe colective medii P+2-

3E, cu comerț, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter, în condițiile R.L.U. aplicabil.

- Regim de înălțime admis indicat în documentație: P+2-3E; înălțime maximă: 12,00 m, parțial 15,00 m.
- P.O.T. maxim: 40%; C.U.T. maxim: 1,75.
- Indicatori existenți: suprafață construită 101,00 mp; P.O.T. existent 15,05%; C.U.T. existent 0,15.

Prevederi P.U.D. propuse:

- Desființarea locuinței existente C1 și realizarea unui imobil pentru locuințe colective, cu un mic spațiu comercial la parter, conform memoriului justificativ.
- Regim de înălțime propus: D+P+2E+etaj 3 parțial (retras).
- Înălțime la atic: +11,25 m; înălțime maximă la etajul 3 parțial: +13,70 m.
- Suprafață construită propusă: 268,40 mp; suprafață construită desfășurată propusă: 1.165,19 mp.
- P.O.T. propus: 40,00%; C.U.T. propus: 1,74.
- Număr apartamente propuse: 11; număr locuri de parcare propuse: 8.
- Bilanț teritorial propus: construcții 268,40 mp (40,00%); circulații carosabile și pietonale 315,60 mp (47,03%); spații plantate 87,00 mp (12,97%).

Retrageri și amplasarea construcției:

Conform memoriului justificativ și planșei de reglementări urbanistice U2, amplasarea clădirii propuse va respecta următoarele retrageri minime față de limitele terenului:

- Nord, spre strada Salcâmilor: 8,00 m;
- Sud, spre NC 74539: 4,00 m;
- Est, spre proprietatea învecinată: 2,00 m;
- Vest, spre NC 77328: 2,00 m.

La faza de autorizare vor fi respectate retragerile, alinierea și conturul edificabil rezultate din planșa U2, precum și cerințele de distanță față de clădirile învecinate, prevederile Codului civil, normele de securitate la incendiu și cerințele de însorire și igienă, după caz.

Asigurarea accesului, circulațiilor și parcajelor:

Accesul carosabil și pietonal se propune din strada Salcâmilor, drum public asfaltat, de categoria a III-a, cu două benzi de circulație și parte carosabilă de circa 6,20 m, conform memoriului. Parcajele vor fi amenajate exclusiv în limitele proprietății: 6 locuri la demisol, accesibile prin rampă auto, și 2 locuri de parcare la nivelul terenului.

Accesul pietonal se va realiza din trotuarul străzii Salcâmilor, prin trepte și rampă, cu asigurarea accesibilității pentru persoanele cu dizabilități, în condițiile normelor aplicabile. Accesele auto, panta rampei, gabaritele, manevrele și posibilitatea intervenției autospecialelor vor fi verificate la fazele tehnice următoare.

Recomandare privind asigurarea locurilor de parcare:

Având în vedere gradul de motorizare al municipiului Vaslui, deficitul existent de locuri de parcare și necesitatea evitării supraaglomerării domeniului public cu autovehicule staționate, se recomandă reanalizarea și adaptarea soluției urbanistice propuse, astfel încât să fie asigurat **minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă**, fie prin suplimentarea numărului de locuri de parcare, fie prin diminuarea numărului de apartamente propuse, **fără reducerea suprafeței de spațiu verde prevăzute în documentație**, cu respectarea tuturor reglementărilor urbanistice aplicabile.

Condiții de echipare edilitară:

Se propune asigurarea utilităților prin racordare/branșare la rețelele existente în zona străzii Salcâmilor: alimentare cu apă, canalizare menajeră, colectare/evacuare ape pluviale, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Soluțiile de racordare se vor definitiva prin proiecte de specialitate, conform avizelor și condițiilor emise de operatorii de rețele, în limitele amplasamentului și cu respectarea distanțelor de protecție și siguranță.

Sistematizarea verticală va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice fără afectarea parcelelor învecinate sau a circulațiilor publice. Orice intervenție în domeniul public se va realiza cu acordurile și autorizațiile prevăzute de lege.

Spații verzi, amenajări exterioare și gestionarea deșeurilor:

Se propun 87,00 mp de spații plantate, reprezentând 12,97% din suprafața terenului. Amenajarea peisagistică va include vegetație decorativă, arbuști și plantări adecvate amplasamentului.

Se propune amenajarea unei insule ecologice cu recipiente îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor municipale, amplasată la o distanță de 8,80 m față de fereastra imobilului propus și de 10,00 m față de imobilul învecinat, conform soluției prezentate în documentația P.U.D. și avizate favorabil de Direcția de Sănătate Publică Vaslui.

La realizarea și exploatarea sistemului de colectare se vor respecta următoarele condiții:

1. Respectarea amplasamentului, caracteristicilor tehnice și a tuturor condițiilor stabilite prin avizul emis de Direcția de Sănătate Publică Vaslui, precum și a normelor de igienă și sănătate publică aplicabile.

2. Utilizarea unor recipiente acoperite, etanșe, rezistente la solicitări mecanice și ușor de curățat, cu sisteme de închidere care să împiedice răspândirea mirosurilor neplăcute, scurgerea lichidelor și accesul rozătoarelor sau insectelor.

3. Dimensionarea capacității recipientelor în raport cu numărul unităților locative, cantitatea estimată de deșeuri generată și frecvența de colectare.

4. Asigurarea colectării separate a deșeurilor pe fracțiile prevăzute de legislația în vigoare, prin recipiente corespunzătoare, identificate și inscripționate distinct.

5. Amenajarea sistemului îngropat astfel încât să fie prevenită infiltrarea lichidelor provenite din deșeuri în sol și în apele subterane, cu respectarea soluției tehnice și a condițiilor stabilite prin avizele de specialitate.

6. Asigurarea accesului corespunzător pentru utilizatori și pentru autospecialele de colectare, precum și a spațiului necesar efectuării operațiunilor de ridicare și golire a recipientelor în condiții de siguranță.

7. Asigurarea evacuării deșeurilor cu o frecvență corespunzătoare cantităților generate, astfel încât să fie prevenite supraumplerea recipientelor, apariția disconfortului olfactiv și dezvoltarea vectorilor biologici.

8. Menținerea permanentă a recipientelor și a spațiului aferent în condiții de igienă, prin efectuarea operațiunilor de curățare, spălare, dezinfecție și, după caz, dezinsecție și deratizare.

9. Interzicerea depozitării deșeurilor în afara recipientelor special amenajate, direct pe sol sau în spațiile de circulație și în zonele verzi.

10. Exploatarea sistemului fără afectarea condițiilor de igienă și sănătate publică ale locuințelor proprii și învecinate, cu respectarea legislației de mediu și a regulamentului serviciului de salubrizare aplicabil la nivelul municipiului Vaslui.

Măsuri privind stabilitatea terenului și realizarea construcției:

Soluția de fundare, lucrările de excavare pentru demisol și, lucrările de sprijinire se vor executa pe baza studiului geotehnic și a proiectului tehnic, cu protejarea construcțiilor și utilităților din vecinătate. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și normele privind stabilitatea, securitatea la incendiu și protecția mediului.

Aspectul exterior, finisajele, proporțiile și integrarea volumetrică în frontul străzii Salcâmilor vor respecta soluția prezentată în documentație și planșele aprobate. Modificările ulterioare ale indicatorilor și parametrilor urbanistici se vor realiza numai prin procedurile legale aplicabile.

Analizarea documentației și condiții de aprobare:

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.10.2026.

Soluția a fost votata favorabil de membrii prezenți la data ședinței si totodată au exprimat următoarele condiții si recomandări:

- respectarea condițiilor impuse de notificarea de Asistenta de specialitate eliberata de către DSP Vaslui eliberata in luna 07/2026.
- respectarea prevederilor Deciziei etapei de încadrare nr. 14/27.07.2026 emisa pentru PUD;
- recomandarea de a se realiza un loc de parcare pentru fiecare spațiu locativ;
- respectarea reglementarilor in vigoare in ceea ce privește accesul autospecialelor de intervenție in caz de urgenta;

Au fost emise următoarele avize: APM Vaslui, Aquavas SA, DelgazGrid SA, Gaz-Est SA, Goscom SA, ISU Vaslui, DSP Vaslui, Comisia de Circulație a primăriei, Politia Rutiera

Rutiera Vaslui, Direcția Județeană pentru Cultura. S-au întocmit studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de însorire si studiu Nzeb pentru utilizarea de surse regenerabile de energie si izolare termica a anvelopei clădirii.

Structura de rezistenta propusa pentru clădire: fundații si pereți demisol din beton armat, planșee din beton armat, pereți din zidărie GVP, abordare care asigura încadrarea clădirii propuse in nivelul II de stabilitate la foc. Aspectul exterior al construcției , prin culorile si textura finisajelor propuse, va respecta intru totul avizul emis de Direcția Județeană pentru Cultura Vaslui .

Prezentul aviz are caracter tehnic și nu ține loc de hotărâre de aprobare a P.U.D., certificat de urbanism, autorizație de construire/desființare sau aviz al altor autorități. Documentația tehnică de autorizare se va întocmi după aprobarea P.U.D., cu respectarea reglementărilor aprobate și a condițiilor impuse prin actele de avizare. Elaboratorul și beneficiarii răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.D., potrivit prevederilor legale aplicabile.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa „Reglementări urbanistice" - U2, aferentă proiectului nr. 658/2026, anexată documentației.

Valabilitatea avizului: de la data emiterii, pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 231/09.04.2026, sub rezerva dispozițiilor legale aplicabile.

Taxă achitată: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

Arhitect Șef,
arh. Maftei Ana

Int. ing. Rata M.
Verif. Jrs. Pîrciu Vlad-Nicu