ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
PRIMĂRIA

Tel.: +40235/310999,+40235/313946,Fax:+40235/315946
E-mail: pmv@primariavaslui.ro
Web: www.primariavaslui.ro
Str. Spiru Haret nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui

Direcția de Amenajare a Teritoriului si Urbanism
Serviciul de Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în Construcții
Nr. 142277/ 18.11.2026

Aprobat,
PRIMAR
ing. Lucian Branișteă

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind 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", strada Salcâmilor nr. 27, NC 86906, municipiul Vaslui, județul Vaslui, beneficiari GHINEA MIHAI ALEXANDRU și GHINEA LUCIANA CRISTINA

Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism supune analizei Consiliului Local al Municipiului Vaslui documentația 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", elaborată la solicitarea beneficiarilor GHINEA MIHAI ALEXANDRU și GHINEA LUCIANA CRISTINA, înregistrată prin cererea nr. 116630/03.09.2026.

Documentația a fost întocmită de S.C. COMPANIA EMO S.R.L. Vaslui, proiect nr. 658/2026, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Irinel Copacenschi, în baza Certificatului de urbanism nr. 231/09.04.2026. Potrivit datelor prezentate în avizul pentru aprobare, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Vaslui, are suprafața de 671,00 mp și este identificat cu NC 86906.

Amplasamentul se învecinează: la nord - cu strada Salcâmilor; la sud - cu imobilul NC 74539; la vest - cu imobilul NC 77328; la est - cu proprietate privată. Pe parcelă există locuința C1, parter, având suprafața construită de 101,00 mp, propusă spre desființare.

1. **PREVEDERILE P.U.G. ȘI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Conform documentației, amplasamentul este situat în U.T.R. 2 - subzona LC, zonă de locuințe individuale și colective mici, de mărime P+1-2E. Funcțiunea dominantă este locuirea; sunt menționate ca utilizări admise locuințele individuale și colective mici, precum și locuințe colective medii P+2-3E, cu funcțiuni comerciale, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter, cu respectarea R.L.U. aplicabil.

- Regim de înălțime admis, conform avizului: P+2-3E; înălțime maximă 12,00 m, parțial 15,00 m.
- Indicatori urbanistici maximali: P.O.T. 40%; C.U.T. 1,75.
- Situație existentă: suprafață construită 101,00 mp; P.O.T. 15,05%; C.U.T. 0,15.

- **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:** se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp Adc si ca acestea sa nu afecteze liniștea, securitatea si salubritatea zonei; Având în vedere că indicatorii reglementați prin PUG și RLU aferent, se aprobă de către Consiliu Local, în forma propusă prin documentația PUD, aceștia nu vor putea fi modificați, motiv pentru care **nu se admite mansardarea** considerându-se in calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;
- **UTILIZARI INTERZISE:** funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au program prelungit după orele 22 si produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; construcții provizorii de orice natura; depozitarea en-gros; depozitari de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare si producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; service auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si/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;**

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN P.U.D.

Se propune desființarea corpului C1 și realizarea unui imobil de locuințe colective, cu un mic spațiu comercial la parter, conform memoriului justificativ, împreună cu accesurile și amenajările exterioare necesare.

- Regim de înălțime: D+P+2E+Etaj 3 parțial (retras); înălțime la atic +11,25 m; înălțime maximă la etajul 3 parțial +13,70 m.
- Suprafața construită propusă: 268,40 mp; suprafața construită desfășurată: 1.165,19 mp.
- P.O.T. propus: 40,00%; C.U.T. propus: 1,74.
- Capacitate: 11 apartamente; 8 locuri de parcare propuse.
- Bilanț teritorial: construcții 268,40 mp (40,00%); circulații carosabile și pietonale 315,60 mp (47,03%); spații plantate 87,00 mp (12,97%).

Conform memoriului justificativ și planșei „Reglementări urbanistice" - U2, sunt prevăzute următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- 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 conturul edificabil, alinierea și retragerile din planșa U2, precum și distanțele față de construcțiile învecinate, dispozițiile Codului civil, cerințele de securitate la incendiu și normele aplicabile privind însorirea și igiena.

Accesul carosabil și pietonal este propus din strada Salcâmilor, drum public asfaltat, de categoria a III-a, cu două benzi de circulație și o parte carosabilă de aproximativ 6,20 m, potrivit memoriului. Se propun 8 locuri de parcare în interiorul proprietății: 6 locuri la demisol, accesibile prin rampă auto, și 2 locuri la nivelul terenului.

Accesul pietonal din trotuarul străzii Salcâmilor va fi realizat prin trepte și rampă, cu asigurarea accesibilității persoanelor cu dizabilități. La etapele tehnice ulterioare se vor verifica gabaritele, panta rampei, manevrele și posibilitatea intervenției autospecialelor de urgență.

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a recomandat asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare apartament, prin suplimentarea locurilor sau prin diminuarea numărului de apartamente. Raportat la configurația actuală - 11 apartamente și 8 locuri de parcare - recomandarea nu este reflectată integral în numărul locurilor de parcare propuse. Se impune verificarea soluției la etapele ulterioare în raport cu reglementările urbanistice și normele de parcare aplicabile, fără reducerea suprafeței de spațiu verde prevăzute în documentație.

Se propune racordarea/branșarea la rețelele existente în zona străzii Salcâmilor: alimentare cu apă, canalizare menajeră, colectarea și evacuarea apelor pluviale, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Soluțiile tehnice de racordare vor fi stabilite prin proiectele de specialitate și prin respectarea condițiilor operatorilor de utilități.

Sistematizarea verticală va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice fără afectarea terenurilor învecinate și a circulațiilor publice; intervențiile în domeniul public se vor realiza potrivit acordurilor și autorizațiilor incidente.

Documentația prevede 87,00 mp de spații plantate (12,97% din teren), amenajate cu vegetație decorativă, arbuști și plantări adaptate amplasamentului.

Pentru colectarea separată a deșeurilor se propune o insulă ecologică cu recipiente îngropate, situată la 8,80 m față de fereastra imobilului propus și 10,00 m față de imobilul învecinat, potrivit soluției prezentate și avizate favorabil de D.S.P. Vaslui. La execuție și exploatare se vor respecta amplasamentul și condițiile actului emis de D.S.P., cerințele de etanșeitate, colectare separată, dimensionare, acces pentru autospeciale, prevenire a infiltrării lichidelor și de menținere a igienei, prevăzute în aviz.

Soluțiile de fundare, excavarea pentru demisol și lucrările de sprijinire se vor executa pe baza studiului geotehnic și a proiectului tehnic, cu protejarea construcțiilor și rețelelor de utilități învecinate. Proiectul propune fundații, pereți de demisol și planșee din beton armat și pereți din zidărie GVP, documentația indicând nivelul II de stabilitate la foc. Aspectul exterior și finisajele vor respecta condițiile avizului Direcției Județene pentru Cultură Vaslui.

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.10.2026, în cadrul căreia soluția a fost votată favorabil. Au fost consemnate următoarele condiții și recomandări:

- respectarea condițiilor notificării de asistență de specialitate emise de D.S.P. Vaslui în luna iulie 2026;
- respectarea Deciziei etapei de încadrare nr. 14/27.07.2026, emisă pentru P.U.D.;
- recomandarea asigurării unui loc de parcare pentru fiecare apartament;

- respectarea reglementărilor privind accesul autospecialelor de intervenție în situații de urgență.

În aviz sunt menționate acte emise de A.P.M. Vaslui, Aquavas S.A., Delgaz Grid S.A., Gaz-Est S.A., Goscom S.A., I.S.U. Vaslui, D.S.P. Vaslui, Comisia de Circulație a Primăriei, Poliția Rutieră Vaslui și Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui. Sunt consemnate studiile geotehnic, topografic, de însorire și nZEB.

Potrivit avizului arhitectului sef, procedura de elaborare a documentației P.U.D. a fost inițiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026. În consecință, aceasta se continuă în baza prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, aplicabile conform dispozițiilor tranzitorii ale art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026.

Avizul arhitectului-șef are caracter tehnic și nu substituie hotărârea Consiliului Local, certificatul de urbanism, autorizația de construire/desființare sau alte acte de avizare. Documentația pentru autorizarea lucrărilor va fi elaborată după aprobarea P.U.D., cu respectarea reglementărilor aprobate și a condițiilor stabilite prin avize.

Având în vedere prevederile P.U.G., reglementările propuse pentru parcela studiată și avizarea favorabilă în ședința C.T.A.T.U. din 23.10.2026, susținem promovarea spre dezbatere și aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Vaslui a Planului urbanistic de detaliu pentru obiectivul menționat, cu consemnarea expresă a recomandării privind parcajele și respectarea condițiilor din avizul de aprobare.

Elaboratorul si beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea înscrisurilor cuprinse in PUD-ul care face obiectul prezentei documentații, in conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Procedura prezentului plan urbanistic de detaliu a fost demarata in baza legii menționate si se finalizează in baza vechilor prevederi conform dispozițiilor tranzitorii prevăzute in Legea 169/2026 privind Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului si Construcțiilor.

Documentația tehnica pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se poate întocmi numai după aprobarea prezentului PUD si cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se considera ca fiind îndeplinite toate condițiile legale, astfel ca se poate iniția procedura de aprobare in cadrul consiliului local.

Luând în considerare tendința de dezvoltare a zonei, propunerea reglementării parcelei în relație cu parcelele învecinate, în scop de rezolvare a problemelor funcționale, tehnice și estetice existente și detalierea reglementarilor urbanistice, ținând cont de compatibilitatea cu celelalte funcțiuni învecinate conform regulamentului local de urbanism, susținem aprobarea planului urbanistic de detaliu.

Prezentul raport este însoțit de:

Anexa 1 - Plan încadrare in teritoriu (planșa U 0),
Anexa 1.1 - Plan încadrare in teritoriu (planșa U 1.1)
Anexa 1.2 - Plan încadrare in teritoriu (planșa U 1.2)
Anexa 2 - Plan situație existentă (planșa U 2)
Anexa 3 - Reglementari edilitare (planșa U 3)
Anexa 4 - Obiective de utilitate publică planșa U 4

Anexa 5 - Posibilități de mobilare urbană (planșa U 5)
Anexa 6 - Desfășurare stradală (planșa U 6)
Anexa 7 - Perspectivă / Volumetrie (planșa U 7)
Anexa 8 - Perspectivă / Volumetrie (planșa U 8)
Anexa 9 - Certificatul de urbanism nr. 231/09.04.2026
Anexa 9.1 - Aviz nr. 6/04.11.2026,
Anexa 10 - Fișe vot si avize
Anexa 11 - Raport de informare și consultare a publicului

Intocmit/Redactat,
ing. Mihăită Rada

Arhitect Șef,
arh. Ana Maftei

Verificat,
cons.jr. Pîrciu Vlad-Nicu