

**S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L.**

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

Tel.0773902481

PROIECT NR.	06 /2026
BENEFICIAR	Crețu Nelu-Întreprindere individuală
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D.-PLAN URBANISTIC DE DETALIU
OBIECTIV	PUD-Construire Locuință colectivă mică P+2E, împrejmuire teren
Amplasament	str. C-tin Dobrogeanu-Gherea nr. 19, mun. Vaslui, jud. Vaslui
VOLUMUL 1	PIESE SCRISE SI DESENATE
Exemplar nr.	2
Data elaborarii:	2026



S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L.

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

Lista si semnaturile proiectantilor

◆ URBANISM:

Urb. Andra-Mihaela Cornea





S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L.

Str. Penes Curcanu 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

MEMORIU JUSTIFICATIV pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu

1. Introducere

Denumirea lucrării:	PUD-Construire Locuință colectivă mică P+2E, împrejmuire teren
Amplasament:	str. C-tin Dobrogeanu-Gherea nr. 19, mun. Vaslui, jud. Vaslui
Beneficiar:	Crețu Nelu-Întreprindere individuală
Data elaborării:	2026

Obiectul lucrării

Beneficiarul investiției este **Crețu Nelu-Întreprindere individuală**, pentru terenul situat în str. C-tin Dobrogeanu-Gherea nr. 19, mun. Vaslui, jud. Vaslui, cu suprafața de 413.00 mp, teren intravilan, proprietate privată. Certificatul de urbanism nr. 55/03.02.2026 arată expres că pentru obiectivul propus se va întocmi PUD, în temeiul Legii 350/2001, art. 32 și art. 48.

Se propune realizarea unei unități locative colective, ce va cuprinde:

- 6 apartamente 2 camere
- Parcare 6 locuri
- amenajari exterioare, platforma gospodareasca pentru colectare selectiva imprejmuire

Prezenta documentatie se elaboreaza in baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, conform careia PUD-ul are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate si detaliaza cel putin: modul specific de construire, retragerile fata de limite, procentul de ocupare si modul de ocupare a terenului, accesele auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si conformarea spatiilor publice.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul are deschidere la str. str. C-tin Dobrogeanu-Gherea

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 55/03.02.2026 emis de Primaria mun. Vaslui si P.U.G. mun. Vaslui, terenul este situat in UTR 2, zona LC de locuinte individuale si colective mici, de marime P+1-2.

Utilizari permise conform Certificatului de urbanism nr. 304/14.05.2026 emis de Primaria mun. Vaslui si P.U.G. mun. Vaslui:

- Locuinte colective medii P + 2 , 3 cu comert, servicii sau echipari la nivel rezidential la parter
- functiune dominanta de locuire si cu functiuni complementare admise de tip comert, servicii si mestesuguri care nu afecteaza functiunea dominanta; pentru functiunile comerciale, se stabileste limita maxima de 200 mp.

Conform PUG si RLU aprobat procentul de ocupare a terenului este de maxim 30 ÷ 40% iar coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0.90 ÷ 1.75.

Conform PUG si RLU aprobat inaltimea maxima admisibila a cladirilor va fi de 12m partial 15m.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

S-au întocmit:

- Studiu geotehnic pentru a alege și calcula tipul de fundație necesar pentru construcția propusă precum și de a pune în opera eventualele măsuri de îmbunătățire a terenului de fundare
- Studiu topografic necesar pentru a alege și calcula tipul de fundație necesar, pentru realizarea sistematizării pe verticală
- Studiu circulației auto pentru stabilire acces auto și pietonale, număr locuri de parcare
- Studiu de însorire pentru a se asigura că viitoarea construcție nu blochează lumina naturală a vecinilor
- Studiu NZEB privind utilizarea de surse regenerabile de energie și izolarea termică a anvelopei clădirii .

3. Situația existentă

Terenul are formă neregulată, suprafața de 413.00 mp. Amplasamentul este marginit de proprietăți private - locuințe individuale și spații comerciale -, iar accesul pietonal și carosabil se realizează din str. C-tin Dobrogeanu-Gherea. Pe amplasament există corpul C1 și C2 care vor fi desființate

CUT existent = 0.02).

În vecinătatea amplasamentului studiat se regăsesc:

- Locuințe P, P+M cu structură durabilă în stare bună
- Spații comerciale parter, P+1E cu structură durabilă în stare bună

Terenul dispune de utilități în zona: apă, canalizare, gaze, electricitate, internet, telefonie și salubritate.

Conform Certificatului de Urbanism și regulamentului local de urbanism aferent PUG mun. Vaslui:

- Terenul este situat in UTR 1 – LC zonă de locuințe individuale și colective mici
- POT maxim: 40%
- CUT maxim: 1,75

Conform Certificatului de urbanism nr. 55/03.02.2026:

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale și colective mici,

Funcțiuni complementare admise zonei: comerț, servicii, meșteșuguri care nu afectează funcțiunea dominantă;

Utilizări permise cu condiții: echipamente publice de nivel rezidențial, comerț, servicii, meșteșuguri care nu afectează funcțiunea dominantă; se admit funcțiuni comerciale și funcțiuni profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp;

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și funcțiuni profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22 și produc poluare; activități productive poluante sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozite de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozite pentru vânzare unor cantități mari de substanțe inflamabile; activități care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulații publice, service auto; lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe terenurile vecine;

Amplasamentul prezintă caracteristici urbanistice specifice:

- deschidere la str. C-tin Dobrogeanu-Gherea
- formă regulată
- vecinătăți mixte (locuinte individuale, spatii comerciale)

Imobilul studiat situat la adresa str. C-tin Dobrogeanu-Gherea nr. 19, mun. Vaslui are accesul pietonal și auto din:

- -str. C-tin Dobrogeanu-Gherea– stradă asfaltată cu 2 benzi de circulație cu lățimea totală de 7,00m

Concluzii studiu geotehnic :

- S-a interceptat un strat de umplutură de 1 m ; Stratul vegetal și cel de umplutură va fi excavat. Se va realiza o pernă din pământ loessoid de minim 80 cm
- Adâncimea de fundare orientativă : -2.00 m de la C.T.A.
- Tip teren fundare : dificil
- Categorie geotehnică finală : 2

- Nivel hidrostatic NHs estimat: -14.00 ÷ -16.00 m
- Parametri seismici: $a_g=0.30$, $T_c=0.7$ s

4. Reglementări

Se propune realizarea unei unități locative colective, organizata pe seminivel, ce va cuprinde:

- 6 apartamente cu 2 camere
- Parcare 6 locuri
- amenajari exterioare, platforma gospodareasca pentru colectare selectiva imprejmuire

Beneficiarul a propus desfiintarea cladirii existente C1 si C2.

In acord cu mentiunile din certificatul de urbanism, functiunea propusa este compatibila cu reglementarea zonei.

Din perspectiva interesului public local, se creeaza: locuinte noi, locuri de parcare in incinta, activitate comerciala de proximitate fara caracter poluant sau generatoare de trafic greu, platforma de deseuri amenajata, utilitati asigurate, spatii verzi si o dispunere coerenta a acceselor pietonale si carosabile.

Parametrii propusi si modul de interpretare urbanistica

Indicatorii totali propusi sunt:

- ***$A_{C\ la\ sol}= 162.45\ mp$***
- ***$A_{C\ Desf.} = 524.47\ mp$***
- ***POT 39.33%, CUT 1,27***
- ***regim de inaltime P+2E,***
- ***Htotal 9.33m***

Structura de rezistență propusă pentru clădire : fundatii și pereți demisol din beton armat, planșee din beton armat , pereți din zidărie GVP asigură încadrarea clădirii propuse în nivelul II de stabilitate la foc .

Relatia cu vecinatatile si argumentele de compatibilitate

Planul de situatie arata retrageri fata de limitele de proprietate si cladirile invecinate:

N

- 2.95 m fata de locuinta individuala
- 2.51 m fata de limita de proprietate

E

- 14.26m fata de C2
- 2.45m fata de limita de proprietate

S

- 7.17 m fata de locuinta individuala
- 1.86 m fata de limita de proprietate

V

- 6.50 m fata de limita de proprietate
- 12.48 m fata de axul drumului

- s-a prevăzut gard din zidărie BCA cu soclu din beton armat, pe laturile terenului.
- pe latura de la drum nu s-a prevazut gard

Accese, circulatii, parcare si functionare interna

Certificatul de urbanism cere explicit asigurarea parcajelor pe domeniul privat si o racordare urbanistica fluida a accesului la carosabilul existent.

Imobilul studiat situat la adresastr. C-tin Dobrogeanu-Gherea nr. 19, mun. Vaslui are accesul pietonal și auto din:

-str. C-tin Dobrogeanu-Gherea– stradă asfaltată cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 7,00m

Utilități

Amplasamentul dispune de utilitati in zona: apa, canalizare, gaze, electricitate, internet, telefonie si salubritate.

Pe acoperișul clădirii vor fi amplasate panouri fotovoltaice pentru producerea curentului electric. Se pot folosi și pompe de căldură.

Spatii verzi, ape pluviale, deseuri si mediu

Proiectul prevede 87mp spatiu verde, minimum 3 copaci, platforma imprejmuita pentru colectare selectiva a deeurilor, sistematizare verticala si colectarea apelor pluviale prin rigole si camine directionate catre reseaua publica de preluare ape pluviale.

Se realizeaza modelarea terenului, plantarea cu vegetatie adaptata local si organizarea platformei de deseuri astfel incat sa fie usor accesibila, dar fara a afecta circulatiile principale si conditiile de igiena. Toate acestea sunt realizate ca masuri de protectie a confortului vecinilor si de reducere a impactului asupra mediului.

Prin sistematizarea verticala si retelele de preluare a apelor meteorice se asigura captarea si evacuarea controlata a acestora catre reseaua publica de colectare ape pluviale, in conformitate cu certificatul de urbanism.

Reguli si masuri de protectie la incendiu si protectie civila

Imbunatatirea terenului de fundare, sistemul constructiv ales: fundatii din beton armat, cadre beton armat (stalpi , grinzi si plansee din beton armat) , pereti din zidarie ceramica asigura:

- Incadrarea in nivelul II de stabilitate la foc
- Rezistenta structurala pentru protejarea ocupantilor cladirii in caz de cutremur, fenomene meteorologice deosebite: vanturi puternice, ploi si ninsori abundente.

Instalatiile electrice care sunt de multe ori surse de incendiu vor fi proiectate si executate de firme autorizate si vor fi prevazute protectiile impuse prin normative.

S-au luat masuri pentru protectia la trasnet.

S-au prevazut cai de evacuare din interiorul cladirii respectandu-se cerintele normativelor .

S-au prevazut alei auto betonate care permit accesul autospecialelor de interventie ISU din strazile adiacente ; caile auto si pietonele vor fi mentinute libere, nu se vor depozita materiale, utilaje, etc.

Terenul neconstruit este amenajat cu alei pietonale si auto din beton permitand evacuarea persoanelor din cladire in caz de cutremur, incendiu.

Panta terenului asigura evacuarea apelor pluviale.

S-au amenajat rigole de scurgere a apei pluviale de pe platforme , din demisol, de pe spatiile verzi catre reseaua de canalizare pluviala existenta a localitatii.

Spatiile verzi au fost amenajate cu plante, arbusti care sa fixeze solul si sa impiedice eroziunea acestuia si sa previna alunecarile de teren.

Destinatia cladirii este de locuire; nu vor fi depozitate substante chimice periculoase, nu au loc procese tehnologice cu risc de poluare.

5. Concluzii

In concluzie, investitia propusa este sustenabila functional si urbanistic prin faptul ca:

- pastreaza functiunea dominanta de locuinte;
- rezolva integral pe parcela parcajele, circulatiile, utilitatile, platforma de deseuri si spatiile verzi;
- valorifica topografia dificila a terenului printr-o solutie pe semniveluri si demisol cu functiune de parcare/tehnice;
- mentine retrageri semnificative fata de limite si fata de constructiile invecinate;
- reduce presiunea asupra domeniului public si a fronturilor stradale prin internalizarea functiunilor de parcare si serviciu;
- propune o imagine urbana controlata, cu integrare arhitecturala si amenajari exterioare ordonate.

In concluzie, se propune o solutie echilibrata, justificata tehnic si urbanistic, care valorifica particularitatile amplasamentului si raspunde cerintelor functionale actuale, fara a genera impact negativ asupra mediului construit.

6. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 55/03.02.2026
- contract de vânzare-cumpărare nr. 424/25.03.2021
- Documentatii cadastrale si topografice
- Avize de amplasament și studii conform certificatului de Urbanism

Intocmit,

Urb. Andra-Mihaela Cornea

