

PLAN URBANISTIC de DETALIU
CONSTRUIRE C1 – IMOBIL pentru
LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E



Str. TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI

Beneficiar: **S.C. URBAN HARMONY S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. IOVICON S.R.L.**

Șef proiect – Ing. **IONUȚ HRIȚULEAC**

PROIECTANT de SPECIALITATE: **S.C. MAN – ARHI – SERV S.R.L.**

Urbansim – Arh **TAMARA MANOILA**



PLAN URBANISTIC de DETALIU

**CONSTRUIRE C1 – IMOBIL pentru
LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E**

Str. TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI

Beneficiar: S.C. URBAN HARMONY S.R.L.

FIȘA de RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. IOVICON S.R.L.

Șef proiect – Ing. IONUȚ HRIȚULEAC _____

PROIECANT de SPECIALITATE:

S.C. MAN – ARHI – SERV S.R.L.

Urbansim – Arh TAMARA MANOILĂ _____

Rețele edilitare – Ing. MARIA HODEA _____



STUDII de TEREN:

Ridicare topografică – S.C. S.R.L.

– Ing. AFLOAREI ANDREI _____

Studiu geotehnic – S.C. TERRASTUD SERVICE S.R.L.

– Ing. MOROZAN BARBU MARIUS CRISTIAN _____

PLAN URBANISTIC de DETALIU

CONSTRUIRE C1 – IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E

Str. TPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI

Beneficiar: S.C. URBAN HARMONY S.R.L.

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE de RECUNOAȘTERE a DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. CADRUL LEGISLATIV al DOCUMENTAȚIEI
- 1.4. BAZA ELABORĂRII P.U.D.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. CONCLUZII din DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE
 - 2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate anterior
- 2.2. CONCLUZII din DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. ACCESIBILITATEA la CĂILE de COMUNICAȚIE
- 3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE și VECINĂȚĂȚI
- 3.3. SUPRAFEȚE de TEREN CONSTRUITE și SUPRAFEȚE de TEREN LIBERE
- 3.4. CARACTERUL ZONEI; ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC
- 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR
- 3.6. TIPUL de PROPRIETATE asupra TERENURILOR
- 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind CONDIȚIILE de FUNDARE
- 3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE
- 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA și CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR
 - 4.2.1. Funcționalitatea clădirii
 - 4.2.2. Amplasarea construcției
 - 4.2.3. Conformarea construcției
- 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ
- 4.4. PRINCIPII de COMPOZIȚIE pentru REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- 4.5. INTEGRAREA și AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII
- 4.6. PRINCIPII de INTERVENȚIE asupra CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE
- 4.7. MODALITĂȚI de ORGANIZARE și REZOLVARE a CIRCULAȚIILOR CAROSABILE și PIETONALE
- 4.8. PRINCIPII și MODALITĂȚI de INTEGRARE și VALORIFICARE a CADRULUI NATURAL și de ADAPTARE a SOLUȚIILOR de ORGANIZARE la RELIEFUL ZONEI
- 4.9. CONDIȚII de INSITUIRE a REGIMULUI de ZONĂ PROTEJATĂ și CONDIȚIONĂRI IMPUSE de ACESTEA
- 4.10. SOLUȚII pentru REABILITAREA ECOLOGICĂ și DIMINUAREA POLUĂRII
- 4.11. PREVEDEREA unor OBIECTIVE de UTILITATE PUBLICĂ în VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI
- 4.12. SOLUȚII pentru REABILITAREA și DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI
- 4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE
- 4.14. LUCRĂRI de SISTEMATIZARE VERTICALĂ
- 4.15. REGIMUL de CONSTRUIRE
- 4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR
- 4.17. BILANȚ TERITORIAL

5. CONCLUZII

- 5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE
- 5.2. MĂSURI ce DECURG în URMA AVIZĂRII P.U.D.^{ului}
- 5.3. PUNCTUL de VEDERE al ELABORATORULUI asupra SOLUȚIEI

PIESE DESENATE

- Pl. 0 – Plan de încadrare în teritoriu – sc. 1/1.000;
- Pl. 0.1 – Corelare cu PUG municipiul Vaslui – sc. 1/5.000;
- Pl. 1 – Situația existentă – sc. 1/500;
- Pl. 2 – Reglementări urbanistice – sc. 1/500;
- Pl. 3 – Reglementări edilitare – sc. 1/500;
- Pl. 4 – Obiective de utilitate publică – sc. 1/500;
- Pl. 5 – Posibilități de mobilare urbanistică – sc. 1/200.



Intocmit,
Arh. T. Manoilă



PLAN URBANISTIC de DETALIU

CONSTRUIRE C1 – IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E

Str. TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI

Beneficiar: S.C. URBAN HARMONY S.R.L.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- 1.1.1. Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC de DETALIU
CONSTRUIRE C1 – IMOBIL pentru
LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E**
- 1.1.2. Amplasament: **Strada TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI**
- 1.1.3. Beneficiar: **S.C. URBAN HARMONY S.R.L.**
- 1.1.4. Elaborator: **S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI – șef proiect: Ing. Ionuț Hrituleac**
Proiectant de specialitate – urbanism:
S.C. MAN – ARHI – SERV S.R.L. – Arh. Urb. Tamara Manoilă
- 1.1.5. Data elaborării: februarie 2026



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema program a fost întocmită de către inițiatorul prezentei documentații PUD, beneficiarul lucrării – S.C. URBAN HARMONY S.R.L., împreună cu elaboratorul acesteia. Aceasta cuprinde următoarele date de temă:

Suprafața terenului, de 653 mp, a fost dobândită în baza Contractul de vânzare – cumpărare nr. 1.436 din 16 septembrie 2025. În prezent, parcela este neconstruită.

Întrucât amplasamentul studiat se află, conform PUG – Municipiul Vaslui, într-o zonă rezidențială compusă din locuințe individuale pe terenuri ce au făcut obiectul unor lotizări anterioare, iar solicitarea este aceea ce a edifica un imobil compus din locuințe colective cu regim mic de înălțime D+P+2E, este necesară elaborarea documentației urbanistice fază PUD.

Astfel, prezentul PUD detaliază posibilitățile de amplasare a clădirii și de amenajare a parcelei pentru amplasamentul situat în strada Tipografiei nr. 10, în vederea construirii unei locuințe colective mici. Această detaliere are în vedere nu numai particularitățile amplasamentului ce face obiectul prezentei documentații, ci și contextul reprezentat de vecinătăți.

□ Solicitările beneficiarului prezentei documentații:

Pe parcela în suprafață de 653 mp, ce face obiectul prezentului studiu, proprietarul solicită construirea unui imobil cu destinația de locuință colectivă mică, în regim D+P+2E. Opțiunile acestuia au în vedere în următoarele elemente:

- Amplasarea imobilului – în jumătatea relativ posterioară, nordică, a parcelei;
- Regimul de înălțime solicitat = D+P+2E;
- Funcțiunea = strict rezidențială – apartamente; demisolul = destinat parcajelor;
- Accesul la clădirea propusă se va realiza din drumul existent – Str. Tipografiei.

□ Propuneri privind rezolvarea urbanistică:

- Caracterul amplasamentului = rezidențial – apartamente;
- Amplasarea imobilului pe parcelă: cu respectarea solicitărilor beneficiarului; aliniamentul stradal – retras astfel încât să nu afecteze locuințele de pe parcelele învecinate;
- Regim de înălțime = D+P+2E;
- Echiparea tehnico – edilitară = cu racorduri la rețelele edilitare existente;
- Indicatori Urbanistici: conform PUG aprobat, respectiv $POT_{max} = 35\%$; $CUT_{max} = 1,75$.

1.3. CADRUL LEGISLATIV al DOCUMENTAȚIEI

- PUG Municipiul Vaslui în vigoare conform HCL Vaslui nr. 106 / 2007, prelungit prin HCL Vaslui nr. 56 / 2016;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Reglementare tehnică – Indicativ GM009 – 2000;
- Legea nr. 350 / 2001, republicată;
- Legea nr. 50 / 1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 10 / 1995 – privind calitatea construcțiilor, republicată;
- Certificatul de Urbanism nr. 8 / 15.01.2026, eliberat de către Primăria Municipiului Vaslui;
- Actul de proprietate pe amplasament, anexat prezentei documentații: Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1.436 din 16 septembrie 2025 + cartea funciară;

1.4. BAZA ELABORĂRII P.U.D.

Lucrarea de față se referă la **PLAN URBANISTIC de DETALIU – CONSTRUIRE C1 – IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E – Strada Tipografiei nr. 10, NC 88391, Vaslui, Jud. Vaslui** și stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ale parcelei respective, pe baza analizei multicriteriale a situației existente, coroborată cu legislația în vigoare, documentațiile de urbanism aprobate anterior – PUG municipiul Vaslui, cu politica Consiliului Local Vaslui, precum și cu opțiunile beneficiarului P.U.D., respectiv proprietarul terenului.

Planul Urbanistic de Detaliu orientează aplicarea unor măsuri în scopul construirii și amenajării amplasamentului respectiv în vederea edificării imobilului solicitat.

Principalele obiective pe care le urmărește prezenta documentație sunt:

- 1) Rezolvarea urbanistică a parcelei respective, având caracter rezidențial – locuire colectivă;
- 2) Relaționarea rezolvării propuse prin prezenta documentație cu vecinătățile existente, respectiv din ariile construite învecinate;
- 3) Reglementarea modului de construire pe amplasamentul studiat, în condițiile respectării Codul Civil, precum și a respectării tuturor reglementărilor tehnice în vigoare, ținând seama, în același timp, și de condiționările impuse prin particularitatea amplasamentului:
 - configurația și suprafața terenului;
 - vecinătăți; prezența clădirilor de locuit individuale existente;
 - amplasarea față de punctele cardinale;
 - necesitatea asigurării accesului autospecialelor pentru intervenții – stingerea incendiilor și apărare civilă;

- stabilirea impactului asupra clădirilor cu valoare de monument din zonă;
- vizibilitatea asupra amplasamentului; unghiuri de perspectivă;
- condiționări geotehnice.

În conținutul documentației sunt cuprinse următoarele categorii de probleme principale rezultate din analiza situației existente, ținând seama de opțiunile beneficiarului, precum și de prevederile temei de proiectare:

- Stabilirea destinației amplasamentului studiat, în corelare cu posibilitățile de diversificare ulterioară a funcțiunilor – dacă va fi cazul;
- Organizarea circulației și a acceselor;
- Echiparea tehnico – edilitară;
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
- Condiții și posibilități urbanistice de realizare a obiectivului propus.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație se află situat în intravilanul municipiului Vaslui, în zona nordică a localității, făcând parte din zona tradițională a acesteia.

Ca poziție, amplasamentul se află într-o zonă de locuințe ce se dezvoltă în lungul străzii Tipografiei, amplasată la sud de Parcul Copou Vaslui, situată între străzile Andrei Mureșanu și Mihail Kogălniceanu. În partea sudică a străzii Tipografiei se află obiective publice: Casa Județeană de Pensii Vaslui, Serviciul Județean de Ambulanță Vaslui și Policlinica Vaslui.

Amplasamentul studiat se află amplasat vis-a-vis de Casa Județeană de Pensii Vaslui și accesul auto la parcare a aferentă serviciului de ambulanță.

2.1. CONCLUZII din DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație se află situat în intravilanul Municipiului Vaslui, în zona nordică a localității, caracterizată prin funcțiuni complexe: funcțiune rezidențială compusă din locuințe individuale și colective mici, instituții și servicii, gospodărie comunală – cimitirul Eternitatea și spații plantate publice – Parcul Copou Vaslui.

Totodată, amplasamentul studiat se află situat într-o arie de protecție a monumentelor istorice ale municipiului Vaslui:

- Cimitirul Eroilor Vasluieni din Războiul de Independență și Primul Război Mondial – cod LMI Vaslui VS-IV-a-B-06900,
- Mausoleul lui Peneș Curcanu – cod LMI Vaslui VS-IV-m-B-06900.01, ambele situate în Cimitirul Eternitatea, pe strada Eternității nr. 42, la o distanță, în linie dreaptă, de cca 80 – 85 m de amplasamentul studiat;
- Casa Irimia, azi Casa Topală și Constantinescu, situată pe strada Tipografiei nr. 2, înscrisă în LMI Vaslui având cod LMI VS-II-m-B-06713. Clădirea respectivă se află la o distanță de cca 43 m de amplasamentul studiat, pe aceeași parte a străzii.

În acest context, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații se află integral într-o arie protejată.

Parcela studiată se află pe strada Tipografiei, la o distanță de cca 33 m est față de intersecția străzilor Andrei Mureșanu și Tipografiei, având accesibilitatea asigurată dinspre diferitele zone ale localității:

- dinspre zona centrală – prin str. Mihail Kogălniceanu – str. Tipografiei;
- dinspre zona vestică – prin Str. Ion Creangă;
- dinspre zona estică – str. Ștefan cel Mare – prin Str. Vasile Alecsandri;
- dinspre nord- prin str. Andrei Mureșanu.

Str. Tipografiei, cuprinsă între Str. Andrei Mureșanu și str. Mihail Kogălniceanu, reprezintă o arteră locală de circulație, în lungime de cca 175 – 180 m, dar care facilitează accesul la Serviciul Județean de Ambulanță Vaslui, situat relativ vis-a-vis față de amplasamentul studiat.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare ce au fost executate în vederea elaborării prezentului PUD au constatat în ridicarea topografică pe amplasamentul studiat, cuprinzând și vecinătățile imediate, precum și studiul geotehnic pentru parcela studiată.

Ridicarea topografică a constituit suportul grafic pentru elaborarea planșelor privind planurile prezentei documentații – planuri de analiză și reglementări.

Studiul geotehnic este prezentat în anexă la prezenta documentație. Din acest studiu rezultă faptul că amplasamentul nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol amplasarea obiectivului proiectat, terenul având stabilitatea asigurată.

Investigațiile privind fondul construit existent relevă o densitate medie a construcțiilor de locuit existente pe latura nordică a străzii Tipografiei. Pe latura sudică a străzii sunt prezente Casa de Pensii Vaslui, cu acces din strada Andrei Mureșanu, Serviciul Județean de Ambulanță Vaslui și Policlinica Vaslui – clădiri cu o amprentă mare la sol.

Clădirile de locuit existente au înălțimi mici, funcție de perioada în care au fost construite, fiind dezvoltate în regim "parter" și P+1E / D+P+1E, cu acoperișuri tip șarpantă, caracterizate printr-o arhitectură simplă, tradițională, cu excepția unei clădiri de locuit cu o arhitectură modernă, cu acoperiș tip terasă. Clădirile cu acces public menționate în zona sudică a străzii Tipografiei, în afară de policlinică, rezolvată cu acoperiș tip terasă, au acoperișuri tip șarpantă; ca arhitectură, aceste clădiri reflectă destinația pe care o au. În zonă se remarcă o gamă texturală și cromatică diversă, atât la fațade, cât și la acoperișuri.

Retragerea de la aliniament a clădirilor existente în vecinătăți este variată.

În ceea ce privește organizarea circulației existente, se remarcă faptul că aceasta se desfășoară satisfăcător, strada Tipografiei fiind accesibilă prin artere corespunzătoare din punct de vedere tehnic. Strada are îmbrăcăminte asfaltică și trotuare pietonale pavate, circulația rutieră desfășurându-se pe două sensuri.

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate anterior

În zona din care face parte amplasamentul studiat nu au fost elaborate anterior documentații urbanistice. Din acest punct de vedere, nu se poate face decât raportarea la PUG – Municipiul Vaslui, care prevede încadrarea în unitatea teritorială de referință **UTR 3 – subzona LL – subzona locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, cu P+1,2E, realizate pe baza unor planuri anterioare de lotizare.**

Prevederile PUG – municipiul Vaslui, aprobat prin HCL nr. 106 / 2007, prelungit prin HCL nr. 56 / 2016 prevede pentru această subzonă următoarele reglementări:

- Funcțiuni admise: locuințe colective mici și individuale, pe baza unor lotizări anterioare care au prevăzut fie un regim cuplat cu locuințe standard (parter), fie un regim izolat sau cuplat cu locuințe nestandardizate – locuințe P, P+1E; echipamente publice; biserică;
- Funcțiuni admise cu condiționări: comerț, servicii profesionale cu ADCmaxim = 200 mp, recomandabil situat la intersecții;
- Caracteristici ale parcelelor: minim 400 mp, cu un front la stradă de minim 12 m, cu adâncimea mai mare decât lățimea – pentru locuințe colective mici (2 apartamente);
- Amplasarea construcțiilor:
 - față de aliniament = pe aliniament, cu obligația ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța față de orice punct al aliniamentului de pe frontul opus; retragerile de la aliniament = 4 m; retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în parcelele în care nu se poate respecta aliniamentul se propune realizarea de documentație PUD pentru construcții de locuințe [...];
 - față de limitele laterale și posterioare = nespecificat;

- unele față de altele pe aceeași parcelă = minim 2 m între fațade cu ferestre sau balcoane; la limita proprietății vecine; pentru respectarea însoirii și a prevenirii incendiilor – la o distanță de minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.
- Înălțimea clădirilor = 9 / parțial 12 m;
- Indicatori urbanistici: POT = 35%; CUT = 0,35 – 1,75.

Solicitarea avansată în vederea obținerii Certificatului de Urbanism nr. 8 / 15.01.2026 are în vedere edificarea unei locuințe colective mici într-o zonă caracterizată printr-un cumul de funcțiuni diverse, unde latura nordică a strzii Tipografiei este mobilată cu locuințe individuale, între care și o locuință cu valoare de monument, înscrisă în LMI Vaslui. Astfel, rezentul PUD își propune să detalieze modul de amplasare și reglementare a volumului propus pe amplasament.

2.2. CONCLUZII din DOCUMENTAȚII ELABORATE **CONCOMITENT cu PUD**

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA la CĂILE de COMUNICAȚIE

După cum s-a mai menționat, circulația rutieră din zonă se desfășoară pe strada Tipografiei, cuprinsă între străzile Andrei Mureșanu și Mihail Kogălniceanu.

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație are accesibilitatea asigurată dinspre centrul civic prin strada Mihail Kogălniceanu – strada Tipografiei.

Dinspre partea vestică a localității amplasamentul este accesibil prin strada Ion Creangă – strada Andrei Mureșanu; dispre nord – prin strada Andrei Mureșau; dinspre est – prin strada Vasile Alecsandri; dinspre sud – fie prin strada Andrei Mureșanu, fie prin strada Mihail Kogălniceanu, ambele artere intersectându-se cu strada Alecu Donici, ce pornește din strada Călugăreni.

Dinspre accesul nordic în localitate – DN 24 – strada Ștefan cel Mare, amplasamentul este accesibil prin strada Vasile Alecsandri – strada Mihail Kogălniceanu – strada Tipografiei. Dinspre Gara Vaslui, poziționată în partea sudică a localității, amplasamentul este accesibil prin bd. Republicii – bd. Traian – strada Alecu Donici – str. Andrei Mureșanu / str. Mihail Kogălniceanu.

Prin poziția sa și accesibilitatea la importante artere ale localității, amplasamentul are asigurat accesul către toate zonele localității, respectiv către importante centre de interes.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

Suprafața parcelei studiate este de 653 mp, cu o deschidere la strada Tipografiei de aproape 15 m (14,92 m) și o adâncime variabilă de peste 44 m. Terenul se dezvoltă în adâncime.

Parcela are o orientare nord → sud, cu o ușoară înclinare N-NV – S-SE.

Topometria terenului relevă faptul că relieful natural de pe amplasament prezintă o ușoară cădere dinspre nord către sud, cu o pantă relativ constantă de cca 3,5%, diferența de înălțime dintre latura stradală și cea posterioară fiind de cca 1,55 m. Acest aspect nu impune condiționări importante privind soluția de arhitectură a volumului, intervenind doar în poziționarea verticală a acestuia și realizarea amenajărilor perimetrale clădirii.

Limite:

Artera de circulație strada Tipografiei delimitează terenul pe latura sudică. Pe laturile laterale parcela se învecinează cu parcele proprietate privată pe care sunt construite locuințe individuale; pe latura vestică sunt prezente două locuințe în regim P+1E – un volum orientat la

stradă, iar al doilea în zona posterioară a parcelei; pe latura estică este prezentă o locuință veche în regim "parter".

Pe latura posterioară parcela se învecinează cu Parcul Copou, cu o zonă de parc recent amenajat pentru promenadă și jocul copiilor.

Vecinătățile imediate sunt reprezentate de parcelele construite cu locuințe individuale având retrageri mici față de limitele comune cu parcela studiată, clădirile existente prezintă ferestre către amplasamentul studiat. Retragerile dintre clădirile învecinate și parcela studiată sunt cuprinse între 1 m și puțin peste 2 m, așa cum este figurat pe planurile ce fac parte integrantă din prezenta documentație.

Acest aspect condiționează modul de amplasare al volumului propus, ceea ce impune poziționarea acestuia cu o retragere mare de la stradă, cuprins relativ în dreptul zonelor din terenurile vecine ce nu sunt mobilate cu clădiri de locuit.

Vecinatea situată vis-à-vis de parcela studiată, caracterizată prin zona plantată ce dublează clădirea Casei Județene de Pensii, precum și parcul învecinat limitei posterioare nu influențează rezolvarea urbanistică a amplasamentului studiat.

3.3. SUPRAFEȚE de TEREN CONSTRUITE și SUPRAFEȚE de TEREN LIBERE

Amplasamentul studiat este liber de construcții, motiv pentru care nu se poate face vorbire despre suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

3.4. CARACTERUL ZONEI; ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC

În urma analizei zonei adiacente a amplasamentului, respectiv a ansamblului de parcele desfășurate în lungul străzii Tipografiei, s-au constatat următoarele aspecte privind parcelarul existent și caracteristicile arhitectural – urbanistice ale zonei din care face parte terenul studiat:

Caracterul divers al zonei este rezultatul evoluției în timp a acesteia. În ansamblu, în ceea ce privește funcționalitatea, zona are un caracter mixt, unde vechiul țesut urban se află într-o continuă transformare arhitectural – urbanistică.

Configurația și dimensiunile parcelelor existente la nord de strada Tipografiei relevă faptul că zona a făcut cândva obiectul unei lotizări, parcelele fiind relativ similare în ceea ce privește configurația și suprafața, de cca 650 – 700 mp, cu deschideri de cca 15 m la stradă și desfășurate în adâncime pe o distanță de cca 45 m.

La sud de strada Tipografiei, unde sunt prezente Casa Județeană de Pensii Vaslui, Serviciul Județean de Ambulanță Vaslui și Policlinica Vaslui, parcelele au dimensiuni mari, iar clădirile reflectă, prin dimensiuni și arhitectură, importanța destinației lor.

Aspectul arhitectural – urbanistic al zonei din care face parte amplasamentul studiat se caracterizează printr-o imagine ce sugerează continua transformare, în sensul că:

- Imobilele cu destinația de locuințe reflectă faptul că majoritatea din vechile clădiri de locuit au fost dezafectate, fiind înlocuite de locuințe noi. Dintre acestea se disting două locuințe aflate la extreme opuse: o locuință modernă cu acoperiș tip terasă, imediat învecinată cu Casa Irimia – Topală și Constantinescu, aceasta din urmă fiind construită în anul 1920, cu o arhitectură specifică vremii. Între aceste două extreme se află clădirile de locuit imediat învecinate amplasamentului studiat care, în afară de locuința "parter" cu o arhitectură tip specifică anilor 1950 – 1960, pot fi plasate, prin arhitectura lor și tratarea volumetrică, în perioada anilor 2000 – 2015, asemenea și celorlate clădiri de locuit de pe latura nordică a străzii Tipografiei. Acesta este și motivul pentru care subzona se caracterizează printr-o diversitate de arhitecturi – volume, material, texturi, culori, elemente arhitecturale;
- Imobilele cu acces public beneficiază de arhitectura specifică destinației lor și perioadei în care au fost construite / reabilite. Acestea nu au nimic comun, ca imagine, cu clădirile de locuit desfășurate pe latura nordică a străzii Tipografiei.

Referitor la caracterul și aspectul arhitectural-urbanistic pe amplasamentul studiat nu se poate face vorbire, în prezent parcela fiind liberă de construcții.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile existente în zona amplasamentului studiat au, după cum s-a mai menționat, destinație mixtă – locuințe, pe latura nordică a străzii, și clădiri publice, pe latura sudică a străzii.

Pe amplasament se propune edificarea unei clădiri cu destinația de locuință colectivă mică, în regim D+P+2E, cu demisolul destinat parcajelor, retrasă de la aliniament pentru a nu afecta însoțirea clădirilor de pe parcelele vecine.

3.6. TIPUL de PROPRIETATE asupra TERENURILOR

Listarea obiectivelor de utilitate publică – în zona studiată:

- terenurile și clădirile aparținând județului Vaslui, pe care sunt prezente obiective publice: Casa Județeană de Pensii Vaslui, Serviciul Județean de Ambulanță, Policlinica Vaslui;
- circulațiile publice, carosabile, concomitent pietonale – de interes local, reprezentate în zonă de strada Tipografiei;
- rețelele edilitare – de interes local, reprezentate de rețelele edilitare aflate pe artera de circulație: alimentare cu apă și canalizare + canalizare pluvială, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică și telefonie.

Restul terenurilor, proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, sunt reprezentate de parcelele construite ce compun zona din care face parte amplasamentul studiat.

Parcela studiată, în suprafață de 563 mp, este proprietatea privată a S.C. URBAN HARMONY S.R.L., dobândită prin Contractul de vânzare – cumpărare nr. 11.436 din 16 septembrie 2025.

Nu este necesară circulația terenurilor pe amplasament, mai ales datorită faptului că circulația existentă, cu un profil total de peste 9 m, este corespunzătoare.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind CONDIȚIILE de FUNDARE

Studiul geotehnic este prezentat în anexă la prezenta documentație.

Din acest studiu rezultă faptul că din punct de vedere al stabilității, la data efectuării studiului geotehnic, perimetrul cercetat este stabil, neafectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

- Recomandări:
 - Fundarea directă în stratul prăfos / argilos, plastic vârtos / plastic tare;
 - Realizarea fundațiilor fie continue sub ziduri și stâlpi, încrucișate, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate $a_g > 0,15 g$, fie izolate, cu grinzi de rigidizare pe ambele direcții, dimensionate pentru clădiri cu seismicitate $a_g > 0,15 g$;
 - Adâncimea minimă de fundare = minim -1,50 m față de CTN existent.;
 - Prevederea trotuarelor de minim 1,00 m, așezate pe un strat de balast stabilizat în grosime de 20 – 30 cm, prevăzute cu pantă de 5% spre exterior;
 - Presiunea convențională = $1,7 \text{ daN/cm}^2$ (160 Kpa).
- Stratificatia existentă pe amplasament:
 - 0,00 – 0,90 m = sol vegetal cu umpluturi
 - 0,90 – 2,50 m = praf argilos, gălbui cafeniu, plastic tare
 - 2,50 – 5,50 m = praf argilos, cafeniu – gălbui, plastic vârtos

Nivelul hidrostatic al apei subterane variază între 10 și 15 m față de nivelul solului, funcție de anotimp și precipitații.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Analiza fondului construit în zona din care face parte amplasamentul studiat a fost prezentată la cap. 3.4. – “Caracterul zonei. Aspectul arhitectural – urbanistic”.

Pe amplasamentul studiat nu se poate face vorbire despre fond construit, parcela fiind liberă de construcții.

3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona din care face parte parcela studiată este echipată integral cu rețele tehnico – edilitare urbane existente pe arterele de circulație existente, precizate în capitolele anterioare: alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan și telefonie. Rețeaua de termoficare nu este prezentă în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE

- **LOCUINȚĂ COLECTIVĂ MICĂ – D+P+2E**

- **Alte funcțiuni admise:** funcțiuni aferente locuirii (parcaje, platforme de circulație, spații verzi).

Având în vedere amplasarea în cadrul zonei rezidențiale existente la nord de artera de circulație (strada Tipografie), trebuie avută în vedere și o eventuală supraetajare / mansardare viitoare, precum și modificări ale imobilului executat în etapa inițială, cu respectarea parametrilor stabiliți prin PUD aprobat și ținând cont de legislația în vigoare la data operării intervențiilor.

Ținând seama de opțiunile actuale ale beneficiarului PUD, respectiv ale proprietarului parcelei, se are în vedere faptul că aceste intervenții constituie un aspect de perspectivă.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA și CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

4.2.1. Funcționalitatea clădirii

- **Rezidențială – APARTAMENTE de LOCUIT**

Se permit modificări ulterioare ale apartamentelor ce vor fi executate în baza prezentului PUD, în condițiile în care se păstrează perimetrul clădirii stabilit prin prezenta documentație.

Nu se admite redestinarea funcțională ulterioară a clădirii în alte funcțiuni publice (comerț, alimentație publică, orice alte funcțiuni ce presupun trafic important de persoane și mărfuri și / sau un necesar de locuri de parcare peste capacitatea estimată, produc noxe și / sau poluare fonică ce poate afecta funcțiunea rezidențială. Se acceptă doar transformarea parțială sau totală a unui apartament în birou profesional, însă doar în condițiile în care acest lucru nu presupune un trafic mare de persoane, un necesar de locuri de parcare peste cel estimat și nu crează disconfort locatarilor din clădire și vecinătăți.

Nu se acceptă extinderi frontale și / sau posterioare ulterioare.

Supraetajarea / mansardarea ulterioară edificării clădirii în baza aprobării prezentului PUD va avea în vedere legislația în vigoare la momentul solicitării. Aceasta se va încadra în prevederile CUT reglementate prin PUG municipiul Vaslui în vigoare la data elaborării prezentului PUD.

Pentru orice situație ulterioară care încalcă prevederile prezentului PUD în ceea ce privește funcționalitatea clădirii va fi necesară întocmirea și aprobarea PUZ.

4.2.2. **Amplasarea construcției** (v. planșa U4 – Reglementări urbanistice)

Având în vedere configurația parcelei, compusă geometric dintr-un poligon neregulat înscris în linii generale într-un trapez cu latura îngustă orientată a stradă și dezvoltat în adâncime, precum și pentru a nu afecta însoțirea clădirilor din imediat vecinătate, volumul propus se va amplasa pe parcelă în modul următor:

- Față de limita stradală, retragerea va fi variabilă, astfel:
 - față de limita proprietății – la minim 15,10 m;
 - față de axul drumului – la minim 20,00 m;
- Față de limitele laterale, clădirea se va retrage conform Codului Civil, respectiv cu minim 2,00 m pentru laturile ce prezintă ferestre sau accese;
- Față de limita posterioară a parcelei, clădirea se va retrage cu minim 6,50 m;

Se va respecta Codul Civil, în sensul că, pe lungimea laterală unde retragerea față de limita de proprietate este de sub 2 m, se va prevedea fațadă opacă, primele goluri de uși și ferestre fiind permise din punctul în care retragerea clădirii este de minim 2 m.

Se admit retrageri ale clădirii față de limitele precizate în planșa de Reglementări, însă în condițiile în care retragerea respectivă nu ar conduce la un volum excesiv de îngust.

De asemenea, se pot prevedea ieșinduri față de retragerea stradală, prin console sau alte elemente ce participă la crearea unui volum arhitectural deosebit. Eventualele console către stradă, prevăzute la nivelurile superioare, nu vor fi mai mari de 1,50 m, acestea urmând a fi materializate prin elemente deschise și / sau închise cu pereți vitrați: balcoane / terase, bowindow-uri sau alte elemente arhitecturale prevăzute în vederea realizării unei volumetrii de calitate.

4.2.3. **Conformarea construcției**

Amplasamentul studiat se compune dintr-o parcelă având suprafața de 653 mp, desfășurată în adâncime, cu frontul îngust deschis la artera de acces. Având în vedere configurația parcelei, pentru a nu deveni neconstruibilă, nu se permite divizarea ulterioară a acesteia. Sunt permise doar înstrăinările privind apartamentele de locuit, terenul pe care va fi amplasată construcția urmând a rămâne în folosința comună a tuturor proprietarilor.

Odată cu apartamentele se pot înstrăina și locurile de parcare aferente.

În situația actuală, analizată prin prezentul PUD, amplasarea clădirii propuse se va face în perimetrul stabilit prin planșa aferentă Regulamentului Local de Urbanism, respectiv pl. U2 – *Reglementări urbanistice*, poziționarea exactă a clădirii pe parcelă urmând a fi studiată prin proiectul de arhitectură, cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament.

Conformarea construcției va consta dintr-un singur volum compact. Acesta va beneficia de o retragere la ultimul nivel, pe latura posterioară a clădirii, aspect ce va fi analizat prin proiectul de arhitectură ce va fi elaborat după aprobarea prezentului PUD.

În planșa de Reglementări au fost precizate retragerile minime față de limitele stradală, laterale și cea posterioară ale parcelei, rezultând astfel perimetrul maxim în care se poate amplasa construcția propusă, respectiv suprafața edificabilă. De asemenea, s-a sugerat retragerea minimă a ultimului nivel, etajul 2, față de etajul 1; aceasta va fi de minim 3,50 m, permițând vizibilitatea asupra Parcului Copou. Retragerea respectivă se va materializa printr-o terasă circulabilă.

Amplasarea și dimensiunile imobilului propus se vor studia prin proiectul de arhitectură.

În linii generale, ansamblul se va înscrie planimetric într-un volum cu amprenta dreptunghiulară, eventualele retrageri și / sau extensii diferențiate pe nivele conferindu-i unicitatea.

4.3. **CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ**

Imobilul propus, având destinația de locuință colectivă mică, va avea regim de înălțime "D+P+2E". Prezența demisolului este dictată de necesitatea prevederii spațiilor de parcare.

Având în vedere amplasarea ansamblului pe parcelă, se estimează următorii parametrii în ceea ce privește:

- Suprafața construită: prin aplicarea prevederilor referitoare la aliniamente și distanțe, conformarea în plan a volumetriei clădirii (v. cap. 4.2.2. și cap. 4.2.3.), precum și luând în considerare perimetrul maxim în care se poate amplasa clădirea propusă (ținând seama de

prevederile de la capitolele anterioare) rezultă, la sol, o suprafață maximă de 225,50 mp, ce se încadrează în procentul maxim admis de ocupare al terenului (POT), de 35%,.

- Suprafața desfășurată: având în vedere regimul de înălțime propus, cu etajul 2 retras, precum și prevederea demisolului ce nu participă la valoarea CUT, se faptul că rezultă o suprafață maximă desfășurată de 635 mp aferentă funcțiunii rezidențiale, ceea ce se încadrează în valoarea maxima admisă privind coeficientul de utilizare al terenului (CUT), de 1,75%.
- Capacitatea:

Ținând seama de funcțiunea propusă și de suprafața maximă ocupată, se estimează faptul că imobilul va putea găzdui un număr estimat de 3 apartamente pe nivel – la parter și etajul 1, respective de apartamente – la etajul 2, ceea ce implică un număr de maximum 8 apartamente.

4.4. PRINCIPII de COMPOZIȚIE pentru REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

4.4.1. Distanțele ansamblului propus față de construcțiile existente

Distanțele volumului propus față de cele mai apropiate clădiri de pe parcelele vecine sunt:

- 2,96 ÷ 3,77⁵ m față de clădirile de locuit în regim P+1E din vecinătatea vestică;
- 3,41⁵ m față de locuința "parter" de pe latura estică. Față de aceasta, clădirea propusă se raportează doar la colțul posterior al locuinței existente.

Față de celelalte imobile din zonă, distanțele între acestea și clădirea propusă nu sunt relevante.

4.4.2. Accese și circulații

Parcela beneficiază de acces din strada Tipografiei, accesul auto și cel pietonal urmând a se realiza din această arteră de circulație.

Accesul rutier se va realiza la parcajul suprateran în mod direct. Accesul la parcajul subteran se va realiza prin intermediul unei rampe de acces la demisol, cu o pantă cuprinsă între 7% cu maxim 12%, ce va porni în interiorul parcelei.

Pe restul zonei frontale se vor amenaja un parcaj suprateran și circulația pietonală dirijată către clădirea propusă.

Circulațiile pe parcelă se vor studia prin proiectul de arhitectură, prin care acestea se vor detalia distinct, avându-se în vedere necesitatea realizării unor circulații fluente între accese, precum și către zonele de interes ale parcelei.

4.4.3. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Aceasta se va realiza pe parcelă, atât supateran, cât și subteran.

În vederea realizării acceselor auto din stradă, se recomandă amenajarea corespunzătoare a trotuarului public pietonal adiacent parcelei, pe porțiunea alocată acceselor auto, prin racord corespunzător la platforma drumului.

Se recomandă ca platforma pentru parcajul suprateran să fie dublată de spații verzi.

Se recomandă evitarea utilizării platformei betonate pentru circulațiile pe parcelă și parcare, preferându-se varianta cu pavele sau dale.

La demisolul clădirii se vor prevedea spațiile de parcare subterane. Aici se estimează a fi amplasate 6 locuri de parcare, în condițiile în care circulația verticală interioară până la nivelul demisolului se va realiza doar prin intermediul liftului.

Dacă va fi cazul, suprafața demisolului se va putea prelungi în zona posterioară, în vederea suplimentării locurilor de parcare; în această situație, extensia demisolului în zona posterioară va păstra față de limita respectivă de proprietate o distanță de minim 1 m între limita proprietății și peretele exterior al demisolului. De asemenea, extinderea demisolului destinat parcajelor condiționează, prin platforma superioară, modul de amenajare al zonei posterioare a parcelei: prevederea spațiilor verzi în grădiniere, platforme de circulație, alte elemente. Acestea vor ține cont de panta terenului natural și de modul în care demisolul se raportează, pe verticală, la cotele reliefului, astfel încât întreg volumul să se încadreze în prevederile privind înălțimea volumului.

Suprateran se vor amplasa 2 locuri de parcare, adiacent rampei de acces auto la demisol. Prin proiectul de autorizare se vor preciza explicit spațiile de staționare a autovehiculelor.

4.4.4. Înălțimea clădirii

Înălțimea volumului propus, în regim D+P+2E va fi de 9 / 12 m de la cota cea mai înaltă a terenului natural. Această înălțime se va desfășura astfel: înălțimea maximă, de 12 m, se va prevedea către artera de circulație, unde volumul va fi perceput D+P+2E; în zona posterioară volumul se va reduce cu un nivel, fiind perceput (D+)P+1E, unde demisolul va fi intergral sau aproape integral îngropat în relieful existent.

Retragerea de la ultimul nivel va fi de minim 3,50 m față de peretele posterior al clădirii.

4.4.5. Aspectul clădirii

Concepția privind conformarea ansamblului, adoptată prin prezenta documentație, vizează următoarele aspecte ce configurează viitorul volum:

Volumul construit va fi simplu și se va armoniza din punct de vedere al gabaritului cu caracterul zonei din care face parte, luând în considerare volumele durabile și care prezintă o stare construită bună (cele nedurabile și în stare proastă prezentând premiza defecării în viitor).

Fațadele laterale și cea posterioară vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală, finisajele fiind tratate unitar. Clădirea va fi prevăzută fie cu acoperiș tip șarpantă, caz în care se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperișuri, fie cu acoperiș tip terasă.

Se recomandă adoptarea unui volum modern, actual, cu acoperiș tip terasă circulabilă. În acest caz se pot prevedea, la partea superioară, pergole dublate de jardiniere cu vegetaie decorativă, care aduc un plus imaginii de ansamblu.

Se poate adopta și soluția acoperirii cu acoperiș tip șarpantă ascuns de atic, prevăzut strict pentru realizarea scurgerii rapide a apelor pluviale.

Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor și exprimării prestigiului investitorului, dar cu condiția realizării unei compoziții care să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii.

De asemenea, se va avea în vedere faptul că zona, fiind într-o continuă transformare, va avea nevoie de volume puternice care „să dea tonul” pentru viitoarele investiții, urmând să reprezinte un reper în zonă, oferind o perspectivă de calitate.

Acest spect se pliază pe fondul unei zone neunitare, constituită prin clădiri edificate în perioade diferite, ce prezintă o mare varietate arhitecturală și cromatică. Din acest motiv, corelarea cu un volum sau altul este nerelevantă, impunându-se particularizarea amplasamentului.

4.4.6. Spații libere și spații plantate

Orice parte a terenului vizibilă din circulația publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei și subzonei. Suprafețele libere, neconstruite și neimpermeabilizate de circulații și accese, vor amenajate decorativ. Se impune ca minim 25% din suprafața totală a terenului să fie rezervată spațiilor verzi. Prin modul de amenajare, acestea vor ambianta parcela. O sugestie privind suplimentarea procentului alocat amenajării peisagistice este prevederea grădinilor verticale, utilizând în acest sens împrejurimile laterale și posterioară cu jardiniere încastrate sau plante agățătoare.

Împrejmuirea la stradă va fi transparentă, cu înălțimea de maxim 1,50 m, din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și va fi dublată cu gard viu. Se recomandă studierea posibilității eliminării împrejuririi dinspre stradă – dacă soluțiile de securitate ce vor fi adoptate de beneficiar vor permite acest lucru, delimitarea urmând a se realiza prin modul de tratare a pardoselilor circulațiilor.

Împrejmuirile laterale și cea posterioară vor putea fi opace, cu înălțimi maxime de 2,20 m, care vor masca spre vecini accesele și circulațiile de pe parcelă. Se recomandă ca împrejmuirile să fie concepute astfel încât să se armonizeze cu arhitectura ansamblului propus.

4.5. INTEGRAREA și AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII și ARMONIZAREA cu CELE EXISTENTE, MENȚITE

Compoziția volumetrică va răspunde favorabil axelor vizuale generate de artera de circulație existentă și unghiurile de perspectivă de pe drumul de acces la parcelă. Volumul ansamblului propus se va contura distinct, impunându-și prezența în zonă.

Armonizarea cu situl din care face parte nu prezintă, în cazul de față, o soluție, justificat de varietatea arhitecturilor volumelor existente. Se impune prevederea unui stil propriu, care să evidențieze volumul în raport cu cele existente.

4.6. PRINCIPII de INTERVENȚIE asupra CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul. Parcela este liberă de construcții.

4.7. MODALITĂȚI de ORGANIZARE și rezolvare a CIRCULAȚIILOR CAROSABILE și PIETONALE

După cum s-a mai menționat, circulațiile în zonă, carosabile și pietonale, sunt rezolvate satisfăcător, accesul la amplasament realizându-se din strada Tipografiei.

În ceea ce privește modalitatea de rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale pe parcela studiată, acestea au fost tratate la cap. 4.2.2. "Accese și circulații" ale prezentei documentații. În principiu, se vor prevedea minim 5 locuri de parcare.

Circulațiile pietonale către accesele în clădire se vor amenaja astfel încât să asigure fluența între acestea și spații amenajate pentru parcuri, spații verzi.

4.8. PRINCIPII și MODALITĂȚI de INTEGRARE și VALORIFICARE a CADRULUI NATURAL și de ADAPTARE a SOLUȚIILOR de ORGANIZARE la RELIEFUL ZONEI

Intervențiile asupra cadrului natural existent în vederea construirii și amenajării parcelei vor fi minime. Organizarea acesteia va presupune o ușoară terasare a reliefului, astfel încât spațiul verde să fie clar definit în cadrul amplasamentului în noua organizare urbanistică.

Clădirea se va adapta reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel încât intervențiile asupra reliefului să fie minime – săpături, umpluturi. Totodată, se va asigura o colectare rapidă a apelor pluviale, studiindu-se, prin proiectul de arhitectură, modul de realizare al sistemului de rigole.

4.9. CONDIȚII de INSTITUIRE a REGIMULUI de ZONĂ PROTEJATĂ și CONDIȚIONĂRI IMPUSE de ACESTEA

Amplasamentul se află în zona protejată arhitectural. Nu este cazul instituirii unui alt regim pentru parcela studiată.

4.10. SOLUȚII pentru REABILITAREA ECOLOGICĂ și DIMINUAREA POLUĂRII

Pentru îmbunătățirea climatului, se propune plantarea, pe spațiul verde, cu cel puțin 1 arbore / 100 mp aferent suprafețelor impermeabilizante, ocupate de clădire și platforme. Se recomandă realizarea de plantații arboricole cu precădere pe zonele perimetrare parcelei, acolo

unde este posibil (pe retragerile care permit dublarea trotuarului perimetral al clădirii cu spații verzi plantate), atât pentru asigurarea unui tampon fonic față de parcelele vecine, cât și pentru ambientarea amplasamentului.

Pentru colectarea apelor meteorice, se va realiza o judicioasă sistematizare verticală. Demisolul va fi hidroizolat corespunzător.

Pentru protejarea solului, se va avea în vedere colectarea organizată a deșeurilor menajere într-un container închis, amplasat pe o platformă amenajată special în acest scop, la demisolul clădirii propuse, de unde deșeurile vor fi colectate prin serviciul de salubritate urbană.

Funcțiunea propusă pe amplasament nu este generatoare de poluare fonică.

4.11. PREVEDEREA unor OBIECTIVE PUBLICE în VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12. SOLUȚII pentru REABILITAREA și DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Nu sunt necesare. Spațiile verzi existente nu se vor deteriora prin amplasarea propusă a ansamblului și amenajarea parcelei. Ulterior executării clădirii, parcela se va amenaja cu spații plantate decorative, conform precizărilor de la capitolele precedente.

Se va urmări amenajarea cu vegetație decorativă de talie mică și medie pe fâșiile verzi adiacente ansamblului propus. Vegetația de talie înaltă va fi prevăzută pe zonele unde clădirea nu împiedică dezvoltarea acesteia, respectiv în zona posterioară.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul transversal al drumului existent – strada Tipografiei este variabil, având partea carosabilă împreună cu trotuarele pietonale peste 9 m. Astfel, accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor și apărare civilă este asigurat.

Prin prezenta documentație nu se propune reprofilarea arterei de circulație ce asigură accesul la parcela studiată.

4.14. LUCRĂRI de SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Sistematizarea verticală a terenului va rezolva două aspecte:

- de ordin tehnic, prin prevederea drenării apelor pluviale în exces;
- de ordin estetic, prin modul de rezolvare al dirijării apelor pluviale concomitent cu amenajarea ambientală a parcelei, de natură a facilita percepțiile favorabile asupra volumului construit și a spațiului amenajat și plantat adiacent.

Pe amplasament se va prevedea un sistem de rigole ce vor prelua apele pluviale pentru a le dirija spre canalizarea pluvială existentă pe strada Tipografiei; se pot prevedea și soluții privind scurgerea gravitațională a apelor meteorice pe spațiile verzi adiacente, ținând cont de relieful natural de pe amplasament. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior.

Se recomandă amplasarea rigolelor pentru preluarea apelor pluviale de pe parcelă la baza platformelor, cu pante de scurgere de minim 2‰. Acestea vor fi prevăzute la partea superioară cu grătare pentru reținerea materialului vegetal și a deșeurilor accidentale.

Modul de realizare al sistematizării verticale va fi tratat detaliat în proiectul de arhitectură.

4.15. REGIMUL de CONSTRUIRE

Alinierea și înălțimea construcțiilor au fost tratate la cap. 4.2.2. "Amplasarea construcțiilor", cap. 4.3.2. "Conformarea construcțiilor" și cap. 4.4.5. "Înălțimea clădirilor".

Volumul propus se va amplasa în perimetrul maximal stabilit prin planșa de reglementări, la distanțele prevăzute față de limitele stradală, laterale și posterioară.

Regimul de înălțime propus este D+P+1,2E, etajul 2 fiind partial retras în zona posterioară.

Indicii maximi de ocupare și utilizare ai terenului:

POT = 35%

CUT = 1,75

Chiar dacă din configurarea propusă a clădirii rezultă indicatori diminuați față de cei admiși de documentația urbanistică superioară, indicatorii urbanistici reglementați se mențin conform prevederilor PUG Municipiul Vaslui. Acest lucru permite o eventuală depășire a suprafețelor estimate la nivel de PUD, însă nu mai mult de cele admise conform indicatorilor maximali.

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Imobilul va fi racordat la rețelele urbane existente pe strada Tipografie.

Prin amplasarea ansamblului propus se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice și a celor care provin din întreținerea parcajelor, circulației și platforme exterioare;
- se recomandă ca racordarea burlanelor la sistemul de canalizare pluvială să fie făcută sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a cablurilor TV în locurile vizibile din circulațiile publice;
- pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apei freactice.

4.17. BILANȚ TERITORIAL

Indicii urbanistici maximali propuși pentru imobilul prevăzut pe amplasament au fost detaliați în capitolele precedente și specificați la cap. 4.15. al prezentei documentații.

Bilanțul teritorial propus se prezintă astfel:

ZONA – AMPLASAMENT STUDIAT	SUPRAFAȚA (mp)		PROCENT din SUPRAFAȚA PARCELEI (%)	
	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	EXISTENT	PROPUS
SUPRAFAȚA de TEREN, din care:	653	653	100	100
CONSTRUCȚII	0	228,55	0	35
CIRCULAȚII, PARCAJE	0	261,20	0	40
SPAȚII VERZI, AMENAJATE	653	163,25	97,67	25
TOTAL	653	653	100	100

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

5.1.1. Arhitectural – urbanistice:

- executarea unei construcții și amenajări de calitate, rezultând un ansamblu unitar;
- crearea unui caracter urbanistic propriu ansamblului propus, corelat cu imaginea urbanistică a zonei din care face parte;
- crearea unui reper al arterei pe care se amplasează clădirea, precum și în zonă;
- implantarea clădirii propuse, alături de cele se vor mai construi în vecinătăți, va conduce la creșterea interesului urbanistic al zonei.

5.1.2. Social – economice:

- valorificarea terenului în favoarea cererii în creștere de locuințe tip apartament în municipiul Vaslui;
- crearea unor noi locuri de muncă prin execuția investiției;
- prin realizarea noului volum, se va dezvolta interesul și din partea altor investitori ce dețin terenuri în zonă.

5.2. MĂSURI ce DECURG în URMA AVIZĂRII P.U.D.ului

- utilizarea rațională a terenului pentru construcția propusă;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții;
- autorizarea obiectivului propus, conform legii.

5.3. PUNCTUL de VEDERE al ELABORATORULUI asupra SOLUȚIEI

Misiunea elaboratorului PUD este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile beneficiarului și punctul de vedere al administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Ținând cont de prevederile PUG – Municipiul Vaslui în vigoare, de analiza situației existente pe amplasamentul studiat, precum și de opțiunile beneficiarului, proiectantul își exprimă următoarele opțiuni:

- amplasarea ansamblului propus se va putea realiza în conformitate cu opțiunile beneficiarului;
- obiectivul va reprezenta, prin edificarea în baza prezentului PUD, un important reper în zonă și pentru comunitate.

Analizând zona în ansamblu și în relație cu cartierul din cadrul căruia face parte, precum și în relațiile cu orașul, propunerile din prezenta documentație au urmărit nu numai integrarea în situl existent, ci și o corelare cu zonele învecinate zonei studiate.

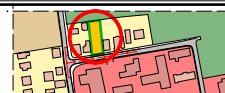
Prin modul de rezolvare urbanistică, propunerile avansate vor fi valabile pe perioadă îndelungată. Având în vedere cele prezentate, precum și soluția privind rezolvarea urbanistică propusă, elaboratorul consideră ca optimă soluția adoptată și propune avizarea și aprobarea P.U.D. în formula elaborată în prezenta documentație.

Februarie 2026

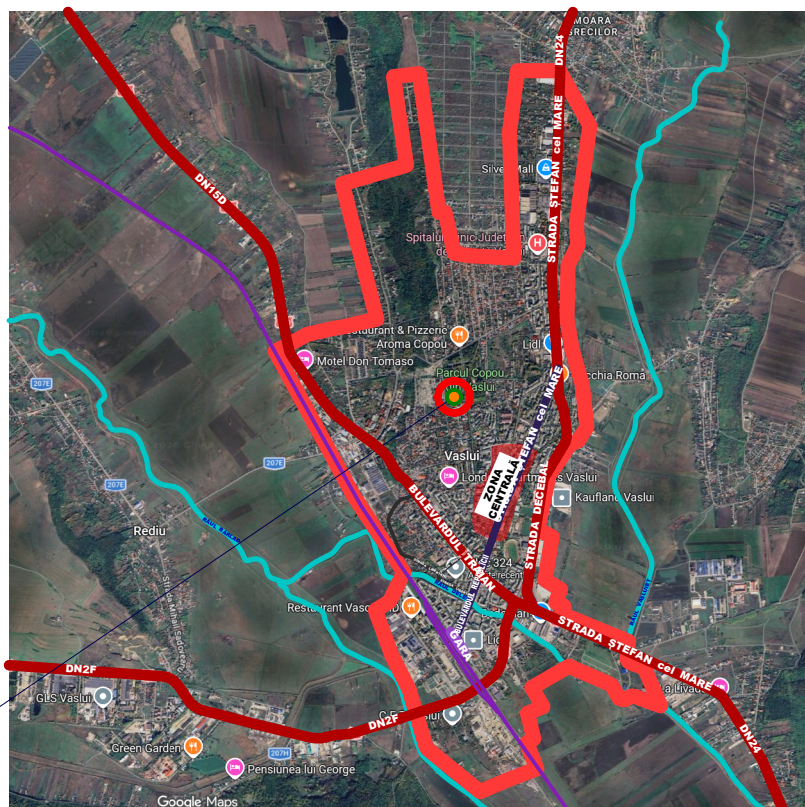
Întocmit,
Arh. T. Manoilă



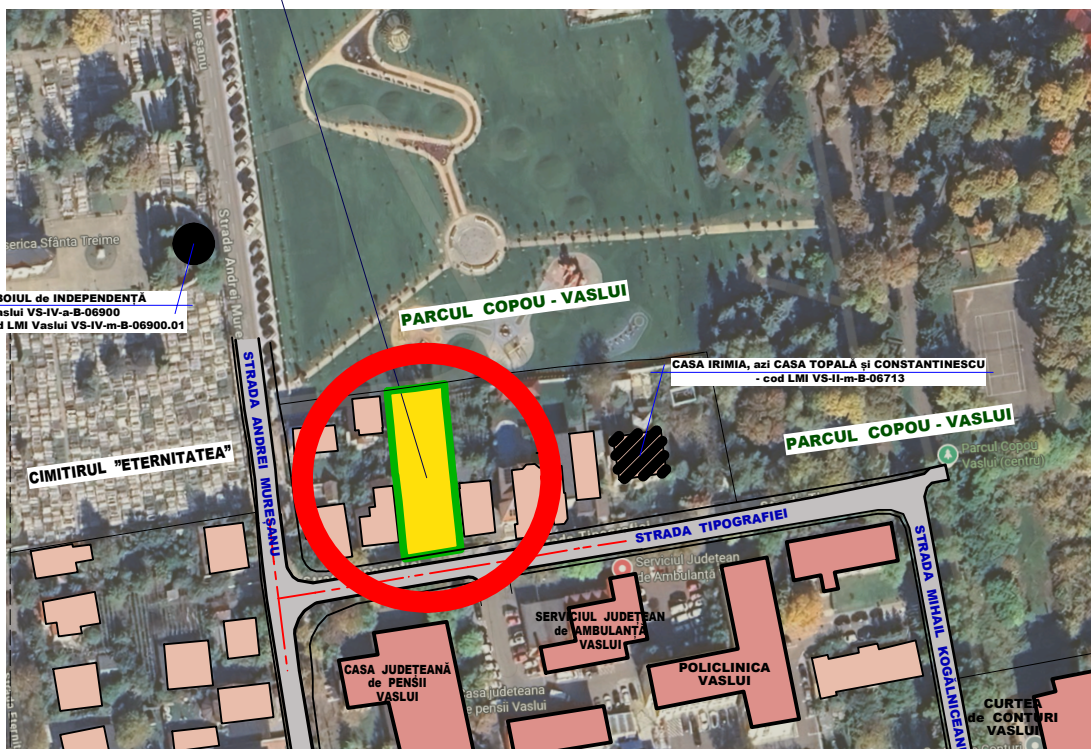
PL. 0 - PLAN de ÎNCADRARE în ZONĂ



PLAN URBANISTIC se DETALIU
CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru
LOCUINTE COLECTIVE MICI D+P+2E
 STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI



AMPLASAMENT STUDIAT
PROPRIETATE
S.C. URBAN HARMONY S.R.L.



PROIECTANT de SPECIALITATE - URBANISM: MAN-ARHI-SERV S.C. MAN-ARHI-SERV IAȘI J2026000782001 C.U.I. RO53215787			BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L. TITLUL LUCRĂRII: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINTE COLECTIVE MICI D+P+2E		PR. nr. 2/2026
S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/351/2006; C.U.I. 18742720 CONTACT Tel: 0766 708 402 e-mail: iovicon@yahoo.com Sediul: Str. Călușeni, bl. 270, sc. A, Ap. 13, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui Punct de lucru: Strada Frunzelor nr. 6, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui			ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI TITLUL PLANȘEI: PLAN de ÎNCADRARE în ZONĂ		PR. nr. 101/2025
Șef proiect Proiectat Desenat	Ing. IONUȚ HRIȚULEAC Arh. T. MANOILA Arh. T. MANOILA	scara 1/2.000 Data: FEB. 2026			Faza P.U.D. Planșa 0



ÎMPĂRȚIREA în UTR -
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ cf. PUG



LIMITA UTR 24

I.S.S. - ZONA pentru INSTITUȚII și SERVICII

I.S.S.1 - NESPECIFICAT în REGULAMENTUL PUG

I.S.S.2 - NESPECIFICAT în REGULAMENTUL PUG

I.S.R. - ZONA de INSTITUȚII REPREZENTATIVE

L - ZONA pentru LOCUINȚE

L.L. - ZONĂ de LOCUINȚE INDIVIDUALE și COLECTIVE MICI,
IZOLATE sau CUPLATE, cu P+1,2E, REALIZATE pe
BAZA UNOR PLANURI ANTERIOARE de LOTIZARE

LEGENDA:



ARIA de STUDIU



AMPLASAMENT STUDIAT
- PROPRIETATEA S.C. URBAN HARMONY S.R.L.



ARTERE de CIRCULAȚIE - ACCES la AMPLASAMENTUL STUDIAT



MONUMENTE ÎNSCRISE în L.M.I. VASLUI:

1. CASA IRIMIA, azi CASA TOPALĂ și CONSTANTINESCU - cod LMI VS-II-m-B-06713
2. CIMITIRUL EROILOR VASLUIENI din RĂZBOIUL de INDEPENDENȚĂ
și PRIMUL RĂZBOI MONDIAL - cod LMI Vaslui VS-IV-a-B-06900
și MAUSOLEUL lui PENEȘ CURCANU - cod LMI Vaslui VS-IV-m-B-06900.01

Notă:

Pentru a stabili contextul în care se va dezvolta parcela ce face obiectul prezentului PUD,
este necesară realizarea unei analize extinse în vecinătățile amplasamentului studiat.
În prezenta documentație s-a stabilit aria de studiu fiind cea cuprinsă între străzile
Andrei Mureșanu și Mihail Kogălniceanu - partea nordică a străzii Tipografiei.



PROIECTANT de SPECIALITATE URBANISM: MAN-Arhi-SERV S.C. MAN-ARHI-SERV IAȘI ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN C.U.I. RO53215787		BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L.		PR. nr. 2/2026
S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/351/2006; C.U.I. 18742720 CONTACT Tel: 0766 758 402 e-mail: iovicon@yahoo.com Sediul: Str. Călugăreni, bl. 270, sc. A, Ap. 13, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui Punct de lucru: Strada Frunzelor nr. 6, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui		TITLUL LUCRĂRII: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINTE COLECTIVE MICI D+P+2E		PR. nr. 101/2025
Sef proiect Ing. IONUȚ HRITULEAC Proiectat Arh. T. MANOILA Desenat Arh. T. MANOILA		ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI		Faza P.U.D. Planșa 0.1
scara 1/5.000 Data: FEB. 2026		TITLUL PLANȘEI: CORELARE cu PUG - muncipiul VASLUI		

PL. 1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- LEGENDA:
- LIMITE:
- LIMITA PUD
 - TEREN PROPRIETATE S.C. URBAN HARMONY S.R.L.
 - LIMITE PARCELE EXISTENTE în VECINĂȚĂȚI

- FOND CONSTRUIT EXISTENT:
- LOCUINȚE INDIVIDUALE P - P+1E
 - DEPENDINȚE
 - CASA IRIMIA, azi CASA TOPALĂ și CONSTANTINESCU - cod LMI VS-II-m-B-06713

STAREA CLĂDIRILOR din ZONA AMPLASAMENTULUI:

- STAREA CONSTRUCTIVĂ
- BUNĂ
 - MEDIOCRĂ
 - REA
- DURABILITATE
- DURABILĂ
 - SEMIDURABILĂ
 - NEDURABILĂ

- CIRCULAȚII și ACCESE:
- ARTERE de CIRCULAȚIE EXISTENTE:
 - TROTUARE PUBLICE PIETONALE PAVATE
 - ACCES la PARCELĂ dinspre STRADA ANDREI MUREȘANU
 - ACCES la PARCELĂ dinspre STRADA M. KOGĂLNICEANU
 - ACCES pe PARCELĂ

DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
TEREN UTILIZAREA TERENURILOR	NU ESTE CAZUL.	- ADAPTAREA SOLUȚIEI de ARHITECTURĂ la RELIEFUL NATURAL - REALIZAREA AMENAJĂRIILOR EXTERIOARE CONCOMITENT cu MODELAREA LOCALĂ a RELIEFULUI de pe AMPLASAMENT - VALORIFICAREA PUNCTELOR CARDINALE, CORELAT cu RELIEFUL și VIZIBILITATEA asupra VECINĂȚĂȚILOR
FOND CONSTRUIT	NU ESTE CAZUL.	- POZIȚIONAREA VOLUMETRIEI PROPUSE ȚINÂND CONT de POZIȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE în VECINĂȚĂȚILE IMEDATE
CIRCULAȚII	NU ESTE CAZUL.	- REALIZAREA RACORDULUI CORESPUNZĂTOR la STRADA TIPOGRAFIEI pentru ACCESELE AUTO
ECHIPARE EDILITARĂ	NU ESTE CAZUL.	- REDIMENSIONAREA BRANȘAMENTELOR EXISTENTE pentru NOUA CAPACITATE
MEDIU	NU ESTE CAZUL.	- VALORIFICAREA RELIEFULUI NATURAL - REALIZAREA AMENAJĂRIILOR PEISAGISTICE - CORELAREA AMENAJĂRIILOR cu PUNCTELE CARDINALE și UNGIURILE de PERSPECTIVĂ

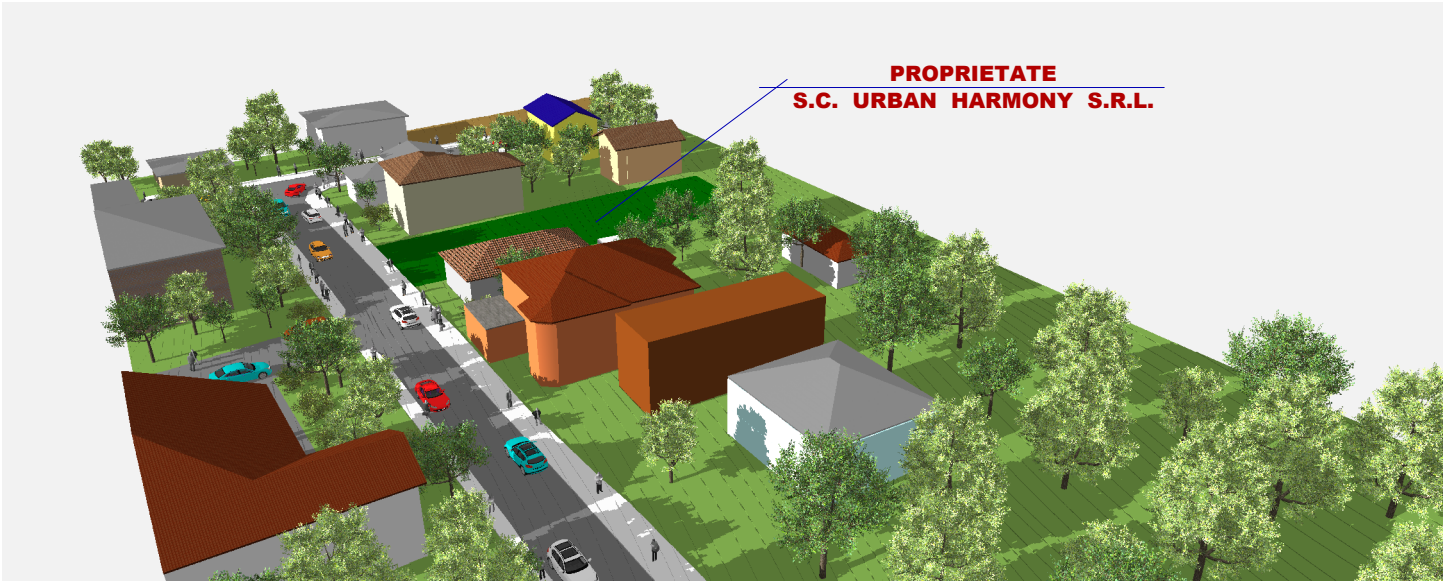
BILANȚ TERITORIAL / PARCELA STUDIATĂ:

S_{TEREN} = 653 mp
A.C. = A.C.D. = 0 mp
POT = 0%
CUT = 0

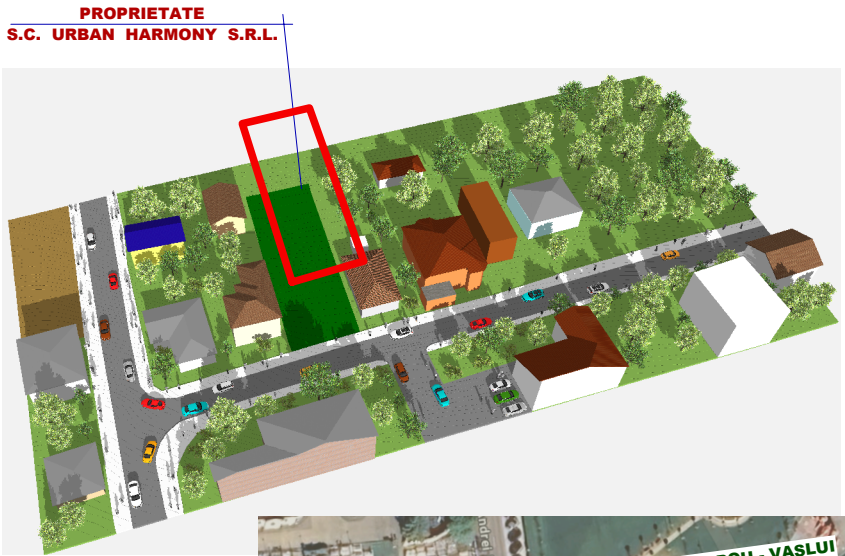
Terenul studiat fiind neconstruit, bilanțul teritoriale are valori nule.

INDICATORI URBANISTICI

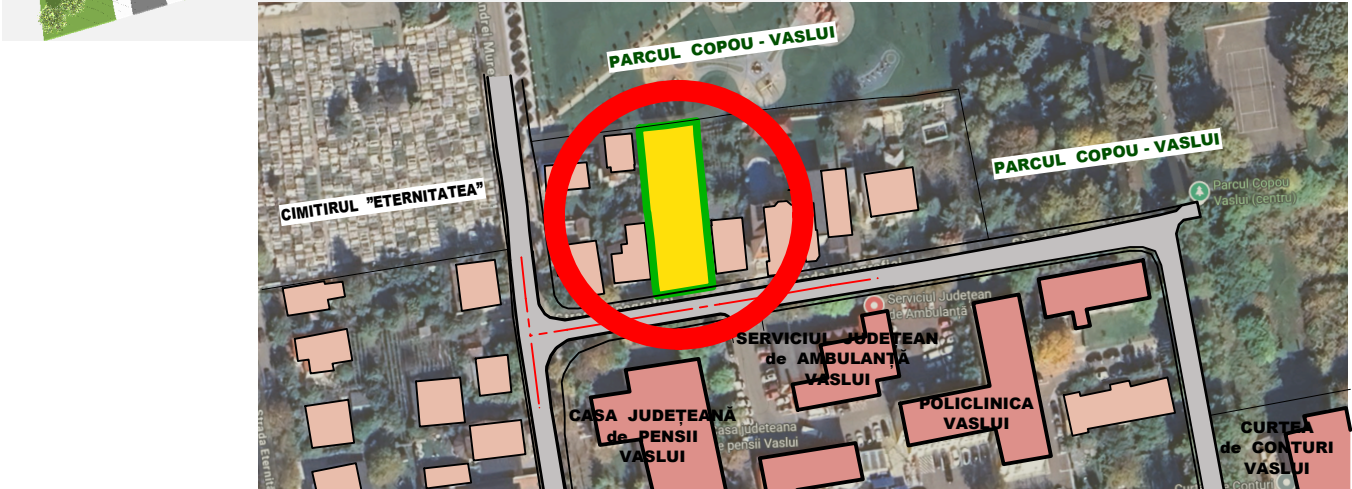
	EXISTENT	cf. PUG
POT	0%	35%
CUT	0	1,75



ACCES dinspre STRADA ANDREI MUREȘANU

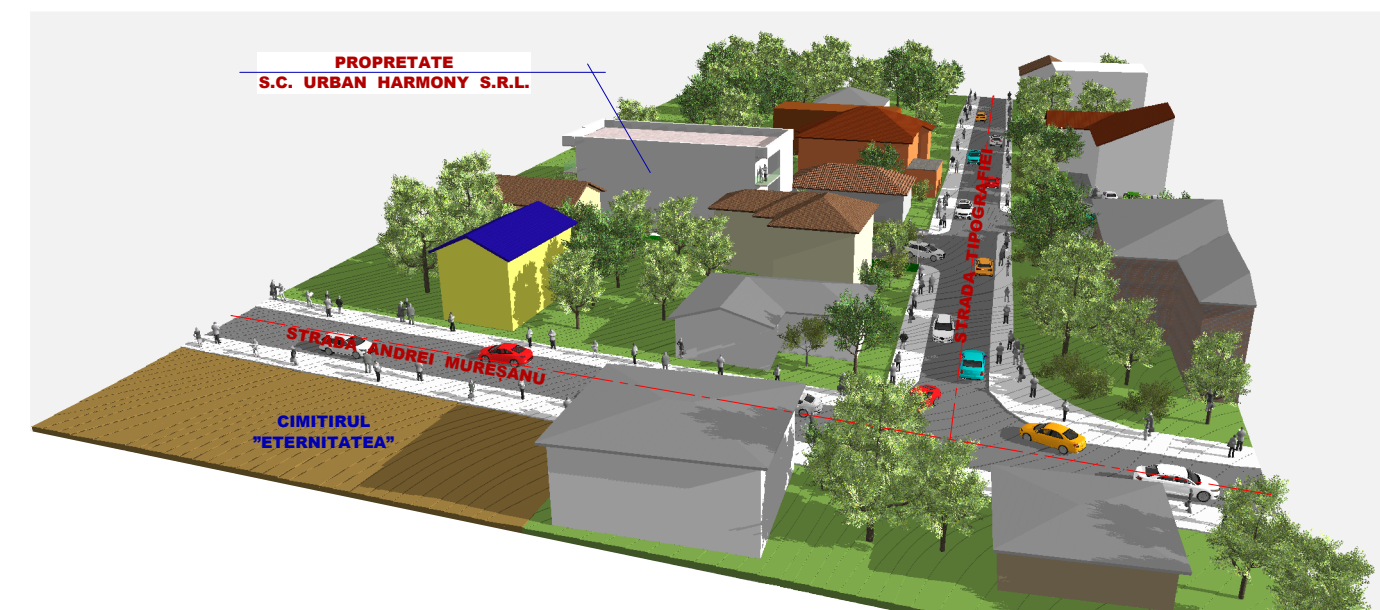
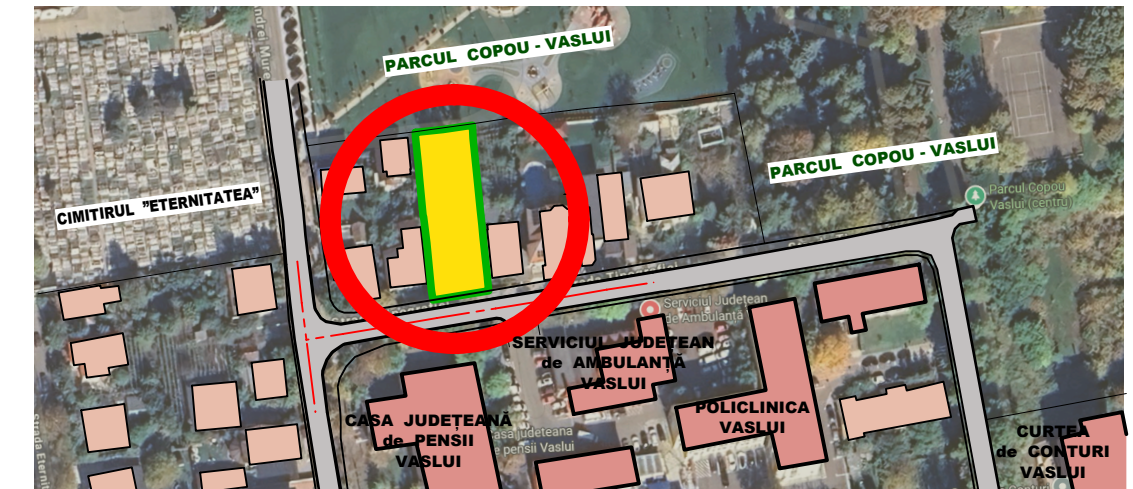


IMAGINI AMPLASAMENT STUDIAT



PROIECTANT de SPECIALITATE URBANISM: MAN-ARH-SERV ARHITECTURA URBANISM DESIGN		BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L. TITLUL LUCRĂRII: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E		PR. nr. 2/2026
S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/351/2006; C.U.I. 18742720 2026000782001 C.U.I. ROS3215787		ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI		PR. nr. 101/2025
Sef proiect Ing. IONUȚ HRIȚULEAC		scara 1/500		Faza P.U.D.
Proiectat Arh. T. MANOILA		Data: FEB. 2026		Planșa 1
Desenat Arh. T. MANOILA		SITUAȚIA EXISTENTĂ		

PLAN URBANISTIC sE DETALIU
CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru
LOCUINTE COLECTIVE MICI D+PZE
STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 86391, VASLUI, JUD. VASLUI



PROIECTANT de SPECIALITATE URBANISM:  S.C. MAN-ARHI-SERV IAȘI 2026000782001 C.N.C. R053215787		BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L. TITUL LUCRARI: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E		PR. nr. 2/2026
PROIECTAREA URBANISMULUI  S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/351/2006; C.U.I. 18742720 CONTACT Tel: 0769 789 400 e-mail: iovicon@yahoo.com Sediu: Str. Calugareni, nr. 270, sc. A, Ap. Loc. Vaslui, jud. Vaslui Punct de lucru: Strada Francezilor nr. 6, Loc. Vaslui, jud. Vaslui		ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI		PR. nr. 101/2025
Sef proiect Proiectat Desenat	Ing. IONUȚ HRITULEAC Arh. T. MANOILA Arh. T. MANOILA	scara 1/500 Data: FEB. 2026	TITUL PLANSEI: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Faza P.U.D. Planșa 2

PL. 3 - REGLEMENTĂRI EDILITARE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA PUD
- TEREN PROPRIETATE S.C. URBAN HARMONY S.R.L.
- LIMITE PARCELE EXISTENTE în VECINĂȚĂȚI

FOND CONSTRUIT EXISTENT:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE P - P+1E
- DEPENDINȚE
- CASA IRIMIA, azi CASA TOPALĂ și CONSTANTINESCU - cod LMI VS-II-m-B-06713

FOND CONSTRUIT PROPUȘ:

- RETRAGERE ALINIAMENT STRADALE:
 - MINIM 15,10 m FAȚĂ de LIMITA ROPRIETĂȚII din S-SE
 - MINIM 20,00 m FAȚĂ de AX STADA TIPOGRAFIEI
- RETRAGERE LIMITE LATERALE = MINIM 2,00 m
- RETRAGERE POSTERIOARĂ = MINIM 6,50 m
- PERIMETRU EDIFICABIL
- AMPRENTĂ RECOMANDATĂ IMOBIL
- Hmax. = 12,00 m FAȚĂ de COTA CEA MAI ÎNALTĂ a CTN
- DEMARCAȚIE DIFERENȚA de ÎNĂLȚIME - $H_{max} = 9\text{ m} / H_{max} = 12\text{ m}$

CIRCULAȚII și ACCESE:

- ARTERE de CIRCULAȚIE EXISTENTE
- TROTUARE PUBLICE PIETONALE PAVATE
- AMENAJARE ACCES AUTO - RACORD CAROSABIL
- PLATFORMĂ CIRCULAȚIE AMENAJATĂ pe PARCELĂ
- ACCES AUTO pe PARCELĂ
- ACCES PIETONAL pe PARCELĂ
- ACCES PRINCIPAL în CLĂDIRE
- POSSIBIL ACCES SECUNDAR în CLĂDIRE
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ pe PARCELĂ

SPAȚII LIBERE, NECONSTRUITE:

- AMENAJARE SPAȚII VERZI
- PARCAJ SUPRATERAN - 2 LOCURI
- PARCAJ SUBTERAN - DEMISOL - 6 LOCURI

FUNCȚIUNE PROPUȘĂ:

REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE COLECTIVE

FUNCȚIUNI ADMISE:

FUNCȚIUNI CONEXE LOCUIRII: - BOXE; PERGOLE;
SPAȚII VERZI
PLATFORME CIRCULAȚIE
PARCAJE

INDICATORI URBANISTICI:

POTmax. = 35%
CUTmax. = 1,75

H _{min}	H _{max}
POT	CUT

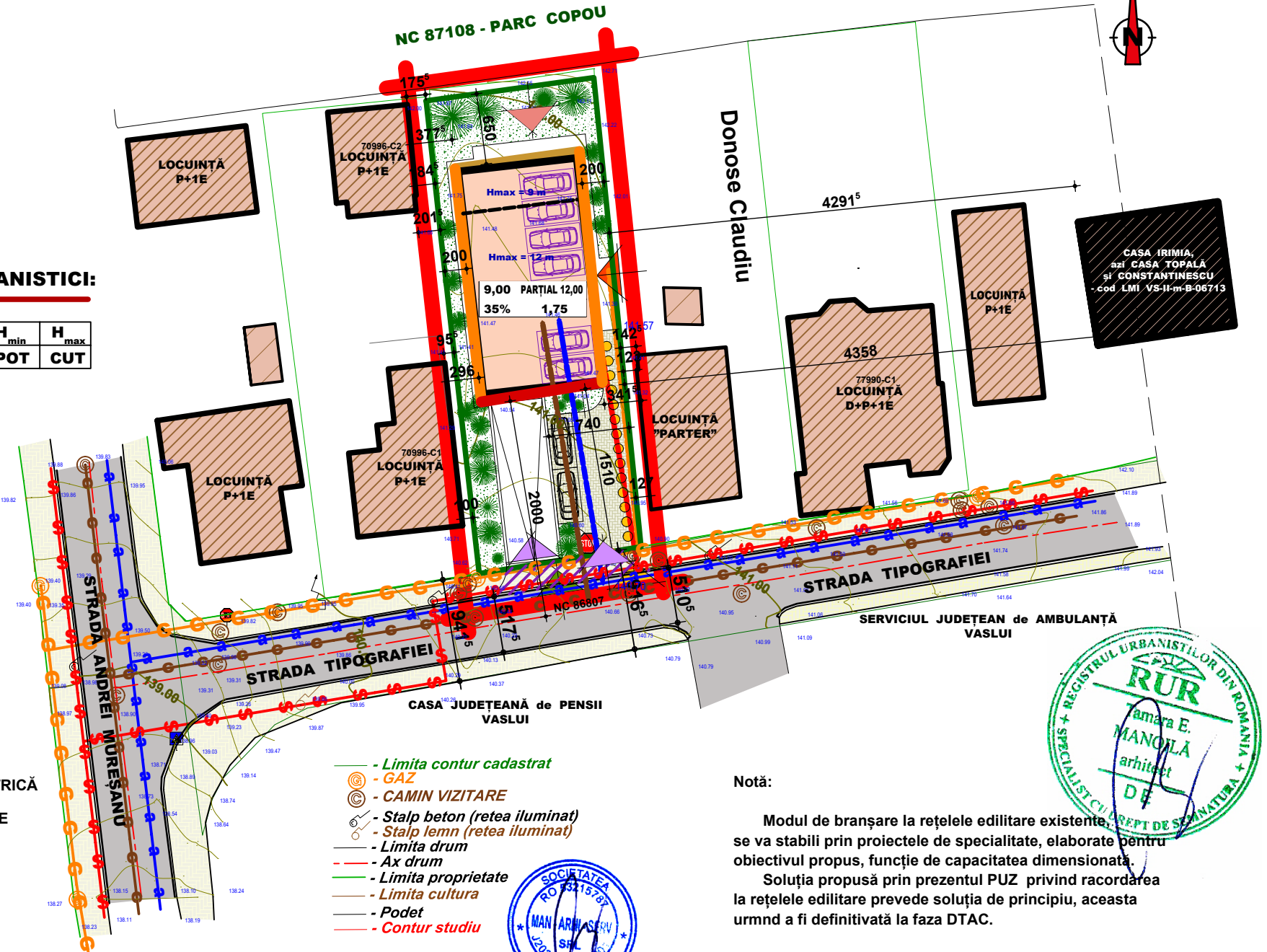
ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ:

- ALIMENTARE cu APĂ POTABILĂ
- CANALIZARE
- ALIMENTARE cu ENERGIE ELECTRICĂ
- ALIMENTARE cu GAZE NATURALE

ECHIPARE EDILITARĂ PROPUȘĂ:

BRANSAMENTE PROPUȘE:

- ALIMENTARE cu APĂ POTABILĂ
- CANALIZARE
- ALIMENTARE cu ENERGIE ELECTRICĂ
- ALIMENTARE cu GAZE NATURALE



Notă:
Modul de bransare la rețelele edilitare existente, se va stabili prin proiectele de specialitate, elaborate pentru obiectivul propus, funcție de capacitatea dimensionată.
Soluția propusă prin prezentul PUZ privind racordarea la rețelele edilitare prevede soluția de principiu, aceasta urmnd a fi definitivată la faza DTAC.

PROIECTANT de SPECIALITATE URBANISM: MAN-Arhi-SERV S.C. MAN-ARHI-SERV IAȘI ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN J2026000782001 C.U.I. R053215787		BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L.		PR. nr. 2/2026
S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/351/2006; C.U.I. 18742720 CONTACT Tel: 0766 708 402 e-mail: iovicon@yahoo.com Sediul: Str. Călugăreni, bl. 270, sc. A, Ap. 13, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui Punct de lucru: Strada Frunzelor nr. 6, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui		TITLUL LUCRĂRII: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E		PR. nr. 101/2025
Șef proiect Ing. IONUȚ HRIȚULEAC Proiectat Ing. M. HODEA Desenat Arh. T. MANOILA		ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI		Faza P.U.D. Planșa 3
scara 1/500 Data: FEB. 2026		TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTĂRI EDILITARE		

PL. 4 - OBIECTIVE de UTILITATE PUBLICĂ

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA PUD
- TEREN PROPRIETATE S.C. URBAN HARMONY S.R.L.
- LIMITE PARCELE EXISTENTE în VECINĂTĂȚI

FOND CONSTRUIT EXISTENT:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE P - P+1E
- DEPENDINȚE
- CASA IRIMIA, azi CASA TOPALĂ și CONSTANTINESCU - cod LMI VS-II-m-B-06713

FOND CONSTRUIT PROPUȘ:

- RETRAGERE ALINIAMENT STRADALE:
 - MINIM 15,10 m FAȚĂ de LIMITA ROPRIETĂȚII din S-SE
 - MINIM 20,00 m FAȚĂ de AX STADA TIPOGRAFIEI
- RETRAGERE LIMITE LATERALE = MINIM 2,00 m
- RETRAGERE POSTERIOARĂ = MINIM 6,50 m
- PERIMETRU EDIFICABIL
- AMPRENTĂ RECOMANDATĂ IMOBIL
 - Hmax. = 12,00 m FAȚĂ de COTA CEA MAI ÎNALTĂ a CTN
- DEMARCAȚIE DIFERENȚA de ÎNĂLȚIME - H_{max} = 9 m / H_{max} = 12 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- ARTERE de CIRCULAȚIE EXISTENTE
- TROTUARE PUBLICE PIETONALE PAVATE
- AMENAJARE ACCES AUTO - RACORD CAROSABIL
- PLATFORMĂ CIRCULAȚIE AMENAJATĂ pe PARCELĂ
- ACCES AUTO pe PARCELĂ
- ACCES PIETONAL pe PARCELĂ
- ACCES PRINCIPAL în CLĂDIRE
- POSSIBIL ACCES SECUNDAR în CLĂDIRE
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ pe PARCELĂ

SPAȚII LIBERE, NECONSTRUITE:

- AMENAJARE SPAȚII VERZI
- PARCAJ SUPRATERAN - 2 LOCURI
- PARCAJ SUBTERAN - DEMISOL - 6 LOCURI

FUNCȚIUNE PROPUȘĂ:

REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE COLECTIVE

FUNCȚIUNI ADMISE:

FUNCȚIUNI CONEXE LOCUIRII: - BOXE; PERGOLE;
SPAȚII VERZI
PLATFORME CIRCULAȚIE
PARCAJE

INDICATORI URBANISTICI:

POTmax. = 35%
CUTmax. = 1,75

H _{min}	H _{max}
POT	CUT

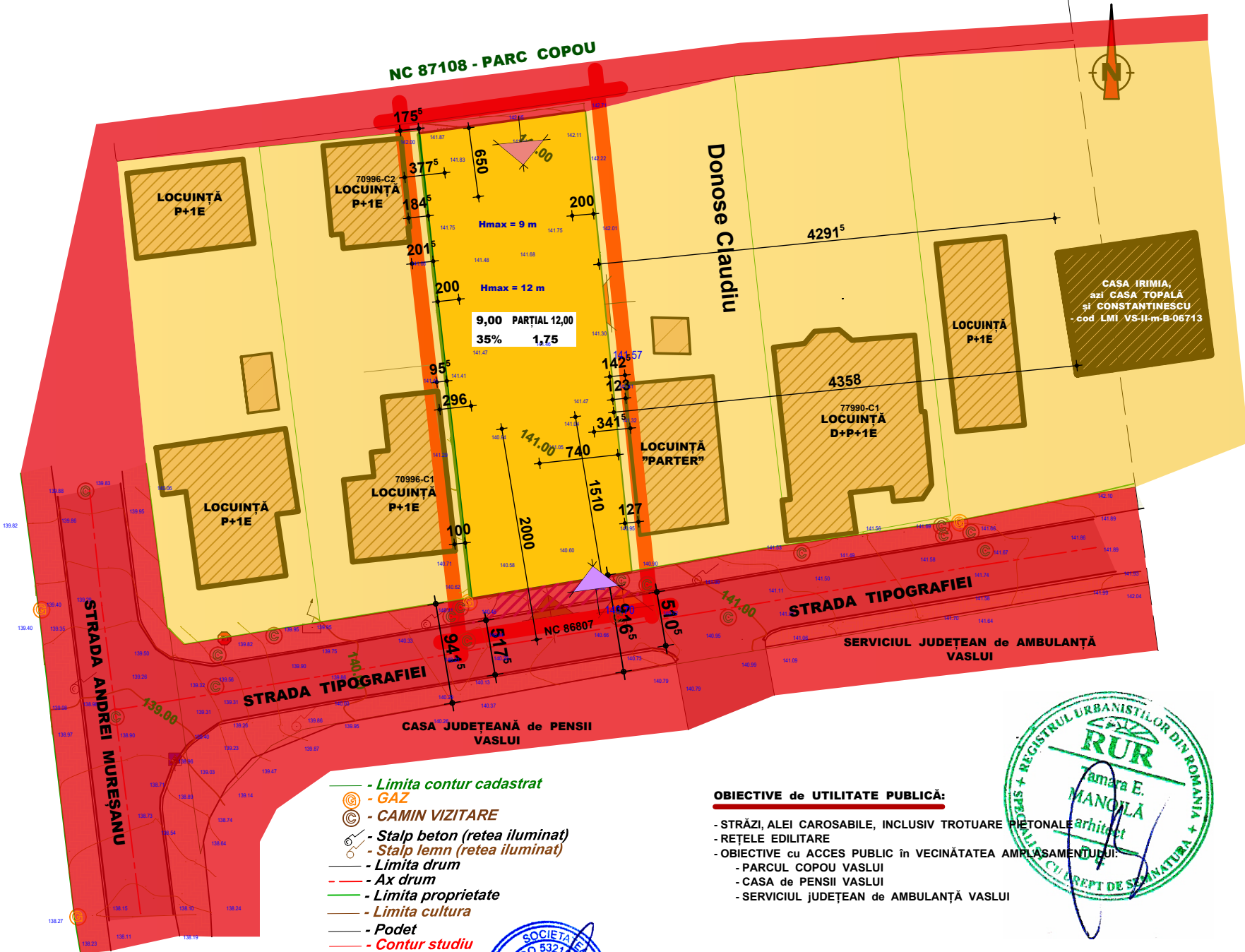
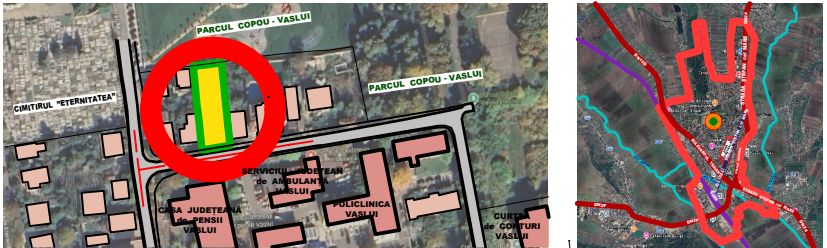
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- PROPRIETĂȚI PRIVATE ae PERSOANELR FIZICE și JURIDICE în VECINĂTĂȚI
- PROPRIETATE PRIVATĂ - S.C. URBAN HARMONY S.R.L.
- DOMENIU PUBLIC

CIRCULAȚIA TERENURILOR

NU ESTE CAZUL

PLAN URBANISTIC de DETALIU
CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru
LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E
STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI



- Limita contur cadastral
- GAZ
- CAMIN VIZITARE
- Stalp beton (retea iluminat)
- Stalp lemn (retea iluminat)
- Limita drum
- Ax drum
- Limita proprietate
- Limita cultura
- Podet
- Contur studiu

OBIECTIVE de UTILITATE PUBLICĂ:

- STRĂZI, ALEI CAROSABILE, INCLUSIV TROTUARE PIETONALE
- REȚELE EDILITARE
- OBIECTIVE cu ACCES PUBLIC în VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI:
 - PARCUL COPOU VASLUI
 - CASA de PENSII VASLUI
 - SERVICIUL JUDEȚEAN de AMBULANȚĂ VASLUI

PROIECTANT de SPECIALITATE URBANISM: MAN-Arhi-SERV S.C. MAN-ARHI-SERV IAȘI ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/351/2006; C.U.I. 18742720 CONTACT Tel: 0766 708 402 e-mail: iovicon@yahoo.com Sediul: Str. Călugăreni, bl. 270, sc. A, Ap. 13, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui Punct de lucru: Strada Frunzelor nr. 6, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui		BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L. TITLUL LUCRĂRII: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI scara 1/500 Data: FEB. 2026		PR. nr. 2/2026 PR. nr. 101/2025 Faza P.U.D. Planșa 4
Șef proiect Ing. IONUȚ HRIȚULEAC Proiectat Arh. T. MANOILA Desenat Arh. T. MANOILA		TITLUL PLANȘEI: OBIECTIVE de UTILITATE PUBLICĂ		

PLAN URBANISTIC se DETALIU
CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru
LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P2E
STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI

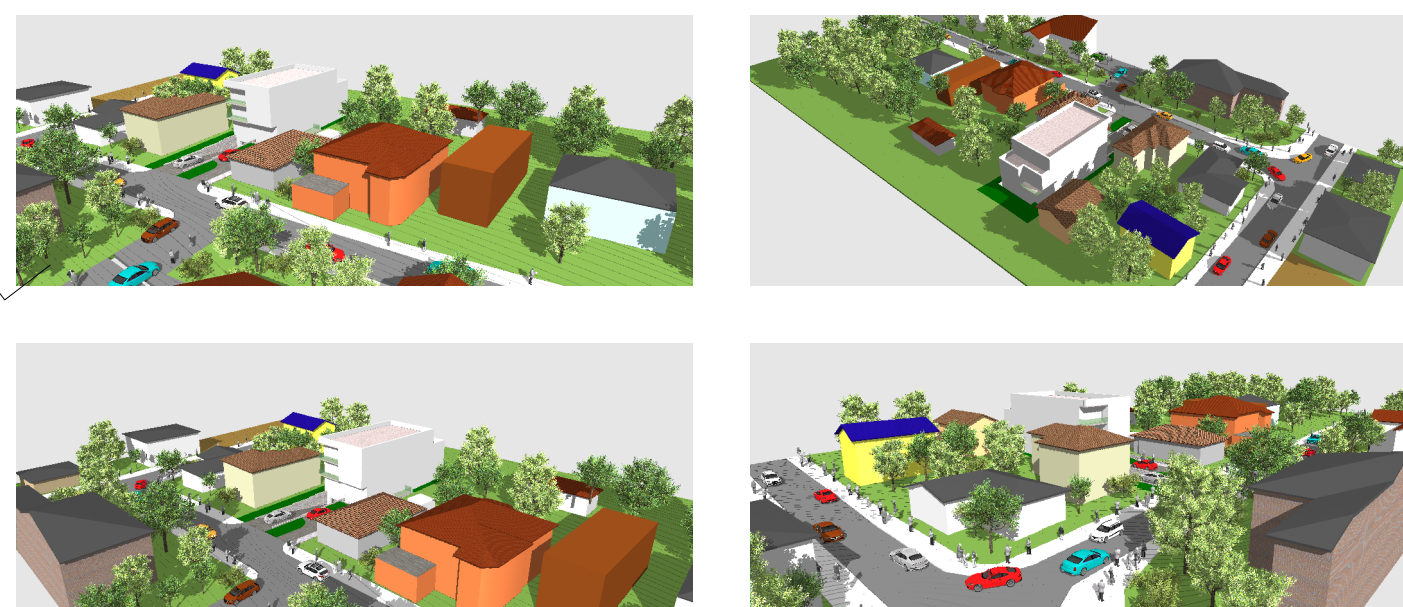


POTmax. = 35%	H_{min}	H_{max}
CUTmax. = 1,75	POT	CUT

A panoramic photograph of a residential street scene. A red line is drawn across the image, highlighting the proposed building footprint. The scene includes existing brick and stone buildings, a parking lot with a dark SUV, and a fence in the background. The sky is clear and blue.

[illegible]

UTR PROPUS - **UTR 3** = **LAa - ZONĂ REZIDENȚIALĂ COMPUSĂ din**
LOCUINTE COLECTIVE cu REGIM MEDIU de ÎNĂLȚIME - S/D+P+2E

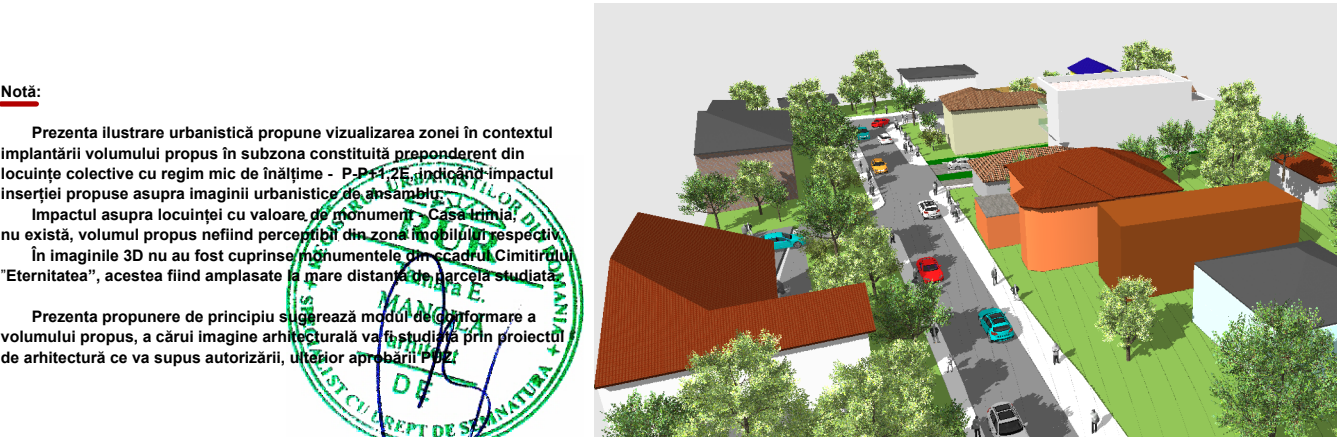


FUNCTIUNI ADMISE:
FUNCTIUNI CONEXE LOCUIRII: - BOXE; PERGOLE;
 SPAȚII VERZI
 PLATFORME CIRCULAȚIE
 PARCAJE

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: MAN-ARHI-SERV S.R.L. MAN-ARHI-SERV IASI MAN-ARHI-SERV S.R.L. ROMANIA ARHITECTURA URBANISM DESIGN S.R.L. ROMANIA C.U.I. R053215787		BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L. TITLUL LUCRARII: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINTE COLECTIVE MICI D+P+2E		PR. nr. 27/2026
S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/3391/2006; C.U.I. 18742720 CONTACT Tel: 0768 708 862 e-mail: iovicong@yahoo.com Sediul: Str. Calugareni, nr. 270, sc. A, Ap. 3, Vaslui, jud. Vaslui Punctul de lucru: Strada Prunzeilor nr. 10, C.D. Vaslui, jud. Vaslui		ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI		PR. nr. 101/2026
IOVICON Proiectare Vaslui	Sef proiect Ing. IONUT HRITULEAC Proiectat Arh. T. MANOILA Desenat Arh. T. MANOILA	scara 1/500 Data: FEB. 2026	TITLUL PLANSEI: POSIBILITATI de MOBILARE URBANISTICA	
			Faza P.U.D. Planşa 5	

PL. 6 - ILUSTRARE URBANISTICĂ

VIZUALIZARE COMPARATIVĂ	
EXISTENT	PROPOS



Notă:

Prezenta ilustrare urbanistică propune vizualizarea zonei în contextul implantării volumului propus în subzona constituită preponderent din locuințe colective cu regim mic de înălțime - P-P4,2E, indicând impactul inserției propuse asupra imaginii urbanistice de ansamblu.

Impactul asupra locuinței cu valoare de monument - Casa Irimia, nu există, volumul propus nefiind perceput din zona mobilului respectiv. În imaginile 3D nu au fost cuprinse monumentele din cadrul Cimitirului "Eternitatea", acestea fiind amplasate la mare distanță de parcela studiată.

Prezenta propunere de principiu sugerează modul de conformare a volumului propus, a cărui imagine arhitecturală va fi studiată prin proiectul de arhitectură ce va supus autorizării, ulterior aprobării P.U.D.

PROPUNERE INSERȚIE VOLUM



PROIECTANT de SPECIALITATE - URBANISM: MAN-Arhi-SERV S.C. MAN-ARHI-SERV (ASI) 2026/0678/2001 CNP 1-80532-15787 ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN		BENEFICIAR: S.C. URBAN HARMONY S.R.L.		PR. nr. 2/2026
S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI J37/351/2006; C.U.I. 18742720 CONTACT Tel: 0766 708 402 e-mail: iovicon@yahoo.com Sediul: Str. Călugăreni, bl. 270, sc. A, Ap. 13, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui Punct de lucru: Strada Frunzelor nr. 6, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui		TITLUL LUCRĂRII: PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E		PR. nr. 101/2025
ADRESA: STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI		TITLUL PLANȘEI: ILUSTRARE URBANISTICĂ		Faza P.U.D. Planșa 6
Șef proiect	Ing. IONUȚ HRIȚULEAC	scara 1/500		
Proiectat	Arh. T. MANOILA	Data: FEB. 2026		
Desenat	Arh. T. MANOILA			

PL. 7 - VOLUMETRIE PROPUȘĂ

RETRAGERE POSTERIOARĂ - ETAJ 2



VEDERE LATURA VESTICĂ



RETRAGERE POSTERIOARĂ - ETAJ 2



VOLUMETRIE PROPUȘĂ - LATURA POSTERIOARĂ



VEDERE LATURA ESTICĂ - LATURA ACCES



PROIECTANT de SPECIALITATE - URBANISM:
MAN-ARHI-SERV S.C. MAN-ARHI-SERV IAȘI
ARHITECTURĂ URBANISM DESIGN ROMANIA
J2026000782001
C.U.I. R053215787

S.C. IOVICON S.R.L. VASLUI
J37/351/2006; C.U.I. 18742720
CONTACT
Tel: 0766 708 402
e-mail: iovicon@yahoo.com
Sediu: Str. Călugăreni, bl. 270, sc. A, Ap. 13, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui
Punct de lucru: Strada Frunzelor nr. 6, Loc. Vaslui, Jud. Vaslui

BENEFICIAR: **S.C. URBAN HARMONY S.R.L.**
TITLUL LUCRĂRII:
**PUD - CONSTRUIRE C1 - IMOBIL pentru
LOCUINȚE COLECTIVE MICI D+P+2E**
ADRESA: **STRADA TIPOGRAFIEI nr. 10, NC 88391, VASLUI, JUD. VASLUI**

Șef proiect **Ing. IONUȚ HRIȚULEAC**
Proiectat **Arh. T. MANOILA**
Desenat **Arh. T. MANOILA**

scara
1/500
Data:
FEB. 2026

TITLUL PLANȘEI:
**VOLUMETRIE
PROPUȘĂ**

PR. nr.
2/2026
PR. nr.
101/2025
Faza
P.U.D.
Planșa
7