



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 comerțului: J37/432/2011

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu

1. Introducere

Denumirea lucrării:	Extindere si reconfigurare funcțională corp C1 și realizare unitate locativă colectivă, parcaje, racord la utilități, împrejmuire și amplasare totem
Amplasament:	str. Călugăreni nr. 92, NC 77328, mun. Vaslui, jud. Vaslui
Beneficiar:	Alexandru Narcis-Ionuț
Data elaborării:	2026

Obiectul lucrării

Beneficiarul investitiei este **Alexandru Narcis-Ionuț**, pentru terenul situat in municipiul Vaslui, str. Calugăreni nr. 92, identificat prin CF 77328, cu suprafața de 1.500 mp, teren intravilan, proprietate privata. Certificatul de urbanism nr. 304/14.05.2026 arata expres ca pentru obiectivul propus se va întocmi PUD, in temeiul Legii 350/2001, art. 32 si art. 48.

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

- 15 apartamente (5 apartamente cu 1 cameră, 7 apartamente de 2 camere, 7 apartamente de 3 camere)
- Parcare acoperită -10 locuri la demisol, spațiu tehnic, spațiu de aprovizionare la demisol +5 locuri de parcare amenajate în afara clădirii pe terenul liber din interiorul proprietății deținute de beneficiar
- spații tehnice la demisol
- amenajări exterioare, platforma gospodărească pentru colectare selectivă împrejmuire și totem

Prezenta documentație se elaborează în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform căreia PUD-ul are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate și detaliază cel puțin: modul specific de construire, retragerile față de limite, procentul de ocupare și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul are deschidere la str. Calugăreni și str. Salcamilor și prezintă o diferență de nivel de aproximativ 6m, aspect care influențează decisiv modul de conformare a volumului, acceselor și parcarilor.

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 304/14.05.2026 emis de Primăria mun. Vaslui și P.U.G. mun. Vaslui, terenul este situat în UTR 2, zonă LC de locuințe individuale și colective mici, de mărime P+1-2.

Utilizări permise conform Certificatului de urbanism nr. 304/14.05.2026 emis de Primăria mun. Vaslui și P.U.G. mun. Vaslui:

- Locuințe colective medii P + 2 , 3 cu comerț, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter
- funcțiune dominantă de locuire și cu funcțiuni complementare admise de tip comerț, servicii și meserii care nu afectează funcțiunea dominantă; pentru funcțiunile comerciale, se stabilește limita maximă de 200 mp.

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

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 si calcula tipul de fundatie necesar pentru constructia propusa precum si de a pune in opera eventualele masuri de imbunatatire a terenului de fundare
- Studiu topografic necesar pentru a alege si calcula tipul de fundatie necesar, pentru realizarea sistematizarii pe verticala
- Studiu circulații auto pentru stabilire accese 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 si izolarea termica a anvelopei cladirii .

3. Situația existentă

Terenul are forma neregulata, suprafata de 1.500 mp si o diferenta de nivel de circa 6m. Amplasamentul este marginit de proprietati private - locuinte individuale si spatii comerciale -, iar accesul pietonal si carosabil se realizeaza din str. Calugareni si str. Salcamilor. Pe latura sud-estica a terenului exista corpul C1 parter cu S_c la sol = 25.00 mp (POT existent= 1.66 %, CUT existent = 0.02).

În vecinătatea amplasamentului studiat se regăsesc:

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

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

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

- Terenul este situat in UTR 2 – LC zonă de locuințe individuale și colective mici
- POT maxim: 40%
- CUT maxim: 1,75

Conform Certificatului de urbanism nr. 304 din 14.05.2026:

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:

- diferență de nivel aproximativ 6m
- deschidere la două străzi
- formă neregulată
- vecinătăți mixte (locuinte individuale, spatii comerciale, parc si cladiri administrative)

Imobilul studiat situat la adresa str. Călugăreni nr. 92, mun. Vaslui are accesul pietonal și auto din:

- -strada Călugăreni – stradă asfaltată cu 3 benzi de circulație cu lățimea totală de 15,92m

- -strada Salcânilor – stradă asfaltată cu 2 benzi de circulație cu lățimea totală de 8,41m

Concluzii studiu geotehnic :

- S-a interceptat un strat de umplură de 1 m ; Stratul vegetal și cel de umplură 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 seminel, ce va cuprinde:

- 15 apartamente (1 apartament cu 1 cameră, 7 apartamente de 2 camere, 7 apartamente de 3 camere)
- Parcare acoperită -10 locuri la demisol, spațiu tehnic, spațiu de aprovizionare la demisol +5 locuri de parcare amenajate in afara cladirii pe terenul liber din interiorul proprietatii detinute de beneficiar
- spatii tehnice la demisol
- amenajari exterioare, platforma gospodareasca pentru colectare selectiva imprejmuire si totem

Beneficiarul a propus desfiintarea cladirii existente C1 pentru ca noua cladire sa se incadreze in indicatorii impusi prin certificatul de urbanism si prin regulamentul local de urbanism aferent PUG mun. Vaslui.

Dat fiind faptul ca terenul are o forma complexa, o diferenta de nivel considerabila de 6m si cladiri invecinate – locuinte individuale si spatii comerciale - care sunt foarte apropiate de limita de proprietate, scopul documentatiei PUD este de acomodarea a functiunii de locuinta colectiva parcare, accese carosabile, pietonale si spatii verzi. Nu se schimba caracterul functional al zonei.

Particularitatile amplasamentului favorizeaza o dezvoltare mai ampla la demisol si o forma mai compacta pentru dezvoltarea pe verticala. Astfel se propune o volumetrie ascendenta conform pantei terenului care permite o rupere pe semineveluri evitand supra-aglomerarea la cota terenului si protejand fronturile stradale, vecinatatile si spatiile libere ale incintei. Parcajul este prevazut la demisol ceea ce permite amenajarea spatiilor verzi in acord cu numarul de locatari.

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:

- ***$A_C \text{ la sol} = 519.00 \text{ mp}$,***
- ***$A_C \text{ Desf.} = 2212.25 \text{ mp}$***
- ***POT 34.60%, CUT 1,47***
- ***Diferenta de nivel a terenului pe suprafata ocupata de constructie , dupa sistematizarea terenului este de cca.3m astfel încât se propune o volumetrie ascendenta conform pantei terenului care permite o rupere pe semineveluri evitand supra-aglomerarea la cota terenului si protejand fronturile stradale***
 - ***regim de inaltime D+P+2E+E retras,***
 - ***Hcornisa 12,00m , 13,67m***
 - ***Hcoama 15,00m***
 - ***Panta acoperisului a fost stabilita ca sa asigure scurgerea apelor meteorice si sa permita amplasarea de panouri fotovoltaice care sa lucreze cu randament maxim***
- ***15 apartamente si 15 locuri de parcare.***
- ***$A_{\text{SPATIU VERDE}} = 295.00 \text{ mp}$; $A_{\text{PIETONAL}} = 326.00 \text{ mp}$***
- ***$A_{\text{CAROSABIL}} = 271.00 \text{ mp}$***
- ***$A_{\text{PLATFORMA DESEURI}} = 6.00 \text{ mp}$***
- ***$A_{\text{ZID DE SPRIJIN/ÎMPREJMUIRE}} = 36.00 \text{ mp}$***
- ***$A_{\text{ZONA NECIRCULABILA}} = 36.00 \text{ mp}$***

- ***Totemul va avea inaltimea de cca. 2.5 m , va fi neiluminat si integrat in poarta de acces de la strada Calugareni si va contine denumirea si sigla investiei : Viva Residence.***

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 .

Proiectul urmareste folosirea optima a diferentei de nivel pentru introducerea parcarii la demisol, ceea ce evita transformarea parcelei intr-o platforma de parcare si permite mentinerea unei suprafete libere pentru circulatii si spatii verzi.

Clădirea este adaptată terenului în pantă:

- dezvoltare pe seminiveluri
- retrageri succesive
- percepția vizuală este redusă comparativ cu o clădire amplasată pe teren plan

Relatia cu vecinatatile si argumentele de compatibilitate

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

N-E

- 8.55 m fata de locuinta individuala
- 6.30 m fata de limita de proprietate

S-E

- 6.35 m fata de locuinta individuala
- 9.55 m/ 6.0 m fata de spatiu comercial
- 4.3 m fata de limita de proprietate

S-V

- 8.90 m fata de locuinta individuala
- 4.20 m fata de limita de proprietate

N-V

- 10.90m/ 8.6 m/ 7.20 m fata de locuinta individuala
- 4.70 m fata de limita de proprietate

- 10.55 m fata de drum
- 14.85 m fata de axul drumului

- s-a prevăzut gard din zidărie BCA cu soclu din beton armat, cu înălțimea de 2.20 m între punctele 2-3-4-5 și 9-10-11-1 conform planșelor propuse.

Deși volumetria este mai dezvoltată decât fondul construit imediat, respecta volumetria zonei raportată la clădirea Inspectoratului Județean de Jandarmerie (P+4 etaje) și este **temperată prin retrageri, prin modelarea pe semniveluri și orientarea acceselor către fronturile stradale**, nu către curțile vecine. În plus, funcțiunea propusă nu este una industrială, poluantă sau generatoare de trafic greu, ci locuințe colective cu spațiu comercial de proximitate, compatibilă funcțional cu zona.

Accese, circulații, parcare și funcționare internă

Certificatul de urbanism cere explicit asigurarea parcajelor pe domeniul privat și o racordare urbanistică fluentă a accesului la carosabilul existent:

Imobilul studiat situat la adresa str. Călugăreni nr. 92, mun. Vaslui are accesul pietonal și auto din:

-strada Călugăreni – stradă asfaltată cu 3 benzi de circulație cu lățimea totală de 15,92m

-strada Salcânilor – stradă asfaltată cu 2 benzi de circulație cu lățimea totală de 8,41m

Accese auto:

- poartă cu lățimea de 7,60 m din strada Călugăreni spre platformă manevră betonată cu dimensiunile 7,60x6,00m , 3 locuri de parcare , platformă colectare selectivă pentru deșeuri.

- poartă cu lățimea de 6,00 m din strada Salcânilor spre cale acces spre demisol-platformă manevră betonată cu dimensiunile 6,00x25,00 m , 2 locuri de parcare

Accese pietonale:

- *din strada Călugăreni*
- *din strada Salcânilor*

Proiectul răspunde acestei cerințe prin 10 locuri de parcare la demisol + 5 locuri de parcare în exterior, cu acces auto din str. Calugareni și str. Salcamilor.

Solutia subterana/semingropata reduce conflictul dintre zona de locuinte si parcare, evita ocuparea abuziva a spatiului liber cu autoturisme si permite mentinerea unor trasee pietonale clare, sigure. In plus se asigura acces pentru salubritate si pentru mijloacele de stingere a incendiilor, conform cerintelor din certificatul de urbanism.

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 295mp spatiu verde, minimum 12 copaci, platforma imprejmuita pentru colectare selectiva a deseurilor, 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.

In plus, nu se propun lucrari de terasament care sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine. 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.

Intrucat destinatia cladirii este de locuinta colectiva medie si regimul de inaltime propus este D+P+2E+E3 retras nu se impune amenajarea unui adpost A.L.A. de protectie civila.

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 semnivaluri 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 soluție echilibrată, justificată tehnic și urbanistic, care valorifică particularitățile amplasamentului și răspunde cerințelor funcționale actuale, fără a genera impact negativ asupra mediului construit.

6. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 425/10.11.2021
- Contract de vanzare cumparare 5307/27.09.2021 nr. act notarial 5901/21.10.2021
- Documentatii cadastrale si topografice
- Avize de amplasament și studii conform certificatului de Urbanism

Intocmit,

Urb. Andra-Mihaela Cornea

