



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
PRIMĂRIA

Tel: +40235/310999, +40235/313946, Fax: +40235/315946

E-mail: pmv@primariavaslui.ro

Web: www.primariavaslui.ro

Str. Spiru Haret nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui



ISO 37001
IIC Certification

Direcția de Amenajarea Teritoriului ȘI Urbanism
Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții
Nr. 121071/17.09.2026

Aprobat,
PRIMAR
ing. Lucian Branistea

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru "Extindere și reconfigurare funcțională corp C1 și realizare unitate locativă colectivă, parcaje, racord la utilități, împrejmuire și amplasare totem", strada Călugăreni nr. 92, NC 77328, mun. Vaslui, jud. Vaslui, beneficiar Alexandru Narcis Ionuț

Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Vaslui, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată, Planului urbanistic de detaliu - P.U.D. pentru "Extindere și reconfigurare funcțională corp C1 și realizare unitate locativă colectivă, parcaje, racord la utilități, împrejmuire și amplasare totem", strada Călugăreni nr. 92, NC 77328", documentație elaborată pentru stabilirea modului de implementare a reglementărilor urbanistice existente având ca scop final realizarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective mici, a accesurilor auto și pietonale, a retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, a conformării arhitectural-volumetrică, a modului de ocupare a terenului, a locurilor de parcare, a procentului de ocupare a terenului, a coeficientului de utilizare al terenului și a echipării edilitare..

Documentația a fost elaborată de **SC PROEDIL CONCEPT SRL**, specialist cu drept de semnătură **RUR: urb. Andra-Mihaela Cornea**, la comanda beneficiarului. Terenul, în suprafață de 1500,00 mp este amplasat în intravilanul municipiului VASLUI, pe strada Călugăreni și Salcânilor, numărul 92, delimitat la Nord - Vest de NC 87149 domeniu public Str. Salcânilor și NC 89062 locuințe sociale - domeniu privat al UAT mun. Vaslui, Sud - Est de proprietăți private, la Sud-Vest și la Nord - Est de proprietăți private - locuințe.

Amplasamentul ce face obiectul investiției prezintă terenuri cu următoarele categorii de folosință: TERENURI CURȚI CONSTRUCȚII și ARABIL în suprafață de 1.500 mp;

PE TERENUL STUDIAT PRIN PUD SE STABILESC URMĂTOARELE REGLEMENTARI/ CODITIONARI, PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI ÎN BUNE CONDIȚII:

Prevederi P.U.G. - U.T.R. 2, LC - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, ISOLATE SAU CUPLATE, DE MĂRIME P+1,2,3;

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: zonă de locuințe individuale;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI: comerț, servicii, meșteșuguri care să nu afecteze funcțiunea dominantă;

UTILIZĂRI PERMISE: locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, echipamente publice de nivel rezidențial; locuințe colective medii P+2,3, comerț, servicii sau echipări la nivel rezidențial la parter.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp Adc si ca acestea sa nu afecteze liniștea, securitatea si salubritatea zonei; Având în vedere că indicatorii reglementați prin PUG și RLU aferent, se aprobă de către Consiliu Local, în forma propusă prin documentația PUD, aceștia nu vor putea fi modificați, motiv pentru care **nu se admite mansardarea** considerându-se în calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZARI INTERZISE: funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au program prelungit după orele 22 si produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; construcții provizorii de orice natura; depozitarea en-gros; depozitari de materiale refolosibile, platforme de precollectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare si producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; service auto; lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si/sau colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă nu va depăși 12,0 m, parțial 15,0 m;

Regim de înălțime max.= P+2,3E;

POT max.: 40%;

CUT max.: 1,75;

Prevederi PUD propuse:

Înălțimea propusă : H cornișa = 12,0 m - 13,67 m; H coama = 15,0 m;

Regim înălțime propus D+P+2E+3Eretras;

POT propus : 34,60 %

CUT propus : 1,47

Număr unități locative propuse: 15;

Număr locuri de parcare propuse: 15;

Totem : H max 2,50 m (neiluminat, integrat în poarta de acces de la Str. Călugăreni si va conține denumirea si sigla investiției Viva Residence.

Retrageri :

- În partea de Nord-Est, 8,55 m fata de locuința individuala si la 6,30 m fata de limita de proprietate;
- În partea de Sud - Est, 6,35 m fata de locuința individuala, la 9,55 m / 6, 00 m fata de spațiul comercial si la 4,30 m fata de limita de proprietate;
- În partea de Sud - Vest, la 8,90 m fata de locuința individuala si la 4,20 m fata de limitat de proprietate
- În partea de Nord - Vest la 10,90 m / 8,60 m / 7,20 m fata de locuința individuala si la 4,70 m fata de limita de proprietate;
- Se impune evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- Retragera este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- Păstrarea distanțelor impuse de Codul Civil;
- Păstrarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu conform avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Podul Înalt” al Județului Vaslui nr. 54/26/SU-VS din 16.06.2026 si a punctelor de vedere emise în urma actualizării documentației;

Asigurarea accesului:

- Accesul carosabil si pietonal în incintă se va realiza atât din strada Călugăreni cat si din Str. Salcânilor astfel:
- Str. Călugăreni - strada asfaltata cu 3 benzi având o lăţime de aprox. 16 m (15,92 m); poarta cu lăţimea de 7,60 m din strada Călugăreni către platforma manevra betonata cu dimensiunile 7,60 x 6,00 m, 3 locuri de parcare, platforma colectare selectiva pentru deşuri.
- Str. Salcânilor - strada asfaltata cu 2 benzi având o lăţime de aprox. 8,50 m (8,41m); poarta cu lăţimea de 6,00 m din strada Salcânilor spre cale de acces spre demisol- platforma manevra betonata cu dimensiunile 6,00m x 25,00m , 2 locuri de parcare.
- Se propune amenajarea unui număr de 15 locuri de parcare, 10 locuri la demisolul clădirii si 5 locuri în exterior menţionate anterior;;
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Condiţii de echiparea edilitară:

- Pentru asigurarea utilităţilor se propune branşarea la sistemul de : alimentare cu apă menajeră, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, internet / telefonie si salubritate;
- Branşamentele/racordurile la utilităţi se vor autoriza separat, conform legislaţiei în vigoare, în baza documentaţiilor elaborate în baza avizului tehnic de racord, cu respectarea condiţiilor impuse prin acesta;

Spaţii verzi:

- Propunerea prevede 295 mp de spaţiu verde amenajat si 326 mp cai de circulaţie, min. 12 arbori, arbuşti si plante locale care sa fixeze solul si sa împiedice eroziunea acestuia sau alunecările de teren. .Autorizaţia de construire va conţine propunerea de **amenajare peisagistica** pentru suprafaţa menţionata , corelând propunerea cu destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform legislaţiei în vigoare.

Modul de configurare si colectare a deşeurilor:

- Se propune amenajarea unei platforme pe proprietate, cu suprafaţa de 6 mp astfel încât să permită colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibilă din Str. Călugăreni; Amplasarea se va realiza în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului si a apelor, crearea unor focare de infecţie.

Având in vedere amplasamentul terenului, se impun măsuri pentru asigurarea stabilităţii versantului si obţinerea unor parametri de calitate si estetici pentru zonă prin realizarea unui **zid de sprijin** pe latura perpendiculara pe Str. Salcânilor in suprafaţa de 36 mp. Structura de rezistenta propusa pentru clădire : fundaţii si pereţi demisol din beton armat, planşee din beton armat, pereţi din zidărie GVP, abordare care asigura încadrarea clădirii propuse in nivelul II de stabilitate la foc. Aspectul exterior al construcţiei , prin culorile si textura finisajelor propuse, va respecta intru totul avizul emis de Direcţia Judeţeană pentru Cultura Vaslui .

În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 06.08.2026 proiectul a fost amânat pana la completarea documentaţiei si actualizarea avizelor. Beneficiarul a redepus documentaţia care a fost avizata favorabil de catre membrii comisiei si de către avizatori. Au fost obţinute următoarele avize: APM Vaslui, Aquavas SA, Delgaz Grid SA, Gaz-Est Sam Goscom SA, ISU Vaslui, DSP Vaslui, Comisia de

Circulație a primăriei, Politia Rutiera Vaslui, Direcția Județeană pentru Cultura. S-au întocmit studiu geotehnic, studiu topografic, studiu circulații auto, studiu de însorire și studiu Nzeb pentru utilizarea de surse regenerabile de energie și izolare termică a anvelopei clădirii.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea prezentului PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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

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

Prezentul raport este însoțit de:

- Anexa 1 - Plan încadrare în teritoriu (planșa U 0),
- Anexa 2 - Plan situație existentă (planșa U 1)
- Anexa 3 - Reglementări edilitare (planșa U 3)
- Anexa 4 - (Obiective de utilitate publică planșa U 4)
- Anexa 5 - Posibilități de mobilare urbană (planșa U 5)
- Anexa 6 - Desfășurare stradală (planșa U 6)
- Anexa 7 - Perspectivă / Volumetrie (planșa U 7)
- Anexa 8 - Certificatul de urbanism nr. 304 din 14.05.2026
- Anexa 9 - Aviz nr. 05/16.09.2026,
- Anexa 10 - Fișe vot și avize
- Anexa 11 - Raport de informare și consultare a publicului

Arhitect Sef,
arh. / Ana

Verif. Jrs.

Nicu

Int/red. - i

ei Ana