emogroup
Proiectare & consultanță
Compania Emo SRL
Str. Toma Caragiu, nr. 2, jud. Vaslui
Tel/Fax: 0040 235 321 751
E-mail: contact@emogroup.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea studiului	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DEMOLARE LOCUINTA EXISTENTA C1 SI CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+2E+partial 3E**
Elaboratorul documentatiei	**S.C. COMPANIA EMO S.R.L. VASLUI** *Atelierul de Proiectare* str. Toma Caragiu, nr.2, Tel: 0235-321751
Beneficiar	**GHINEA MIHAI ALEXANDRU** **GHINEA LUCIANA CRISTINA**
Amplasament	Strada Salcamilor, nr. 27, municipiul Vaslui, judetul Vaslui
Data elaborarii	2026

1.2 Obiectul lucrarii

1.2.Obiectul studiului:

Scopul şi importanţa obiectivului de investiţii: construirea unui imobil pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2E+partial 3E.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui imobil cu regim de inaltime demisol + parter + 2 etaje + etaj 3 partial (retras), cu destinaţia locuinte colective pentru GHINEA MIHAI ALEXANDRU si GHINEA LUCIANA CRISTINA in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului Vaslui.

Terenul de amplasament in suprafata totala de **671.00 mp** este situat in municipiul Vaslui, judetul Vaslui, pe strada Salcamilor, nr.27, si apartine **GHINEA MIHAI ALEXANDRU si GHINEA LUCIANA CRISTINA**, conform Actului de alipire finalizat cu incheierea de autentificare nr. 2050 din 25.08.2023. Terenul mentionat este identificat prin numarul cadastral **NC86906**.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 231/09.04.2026 eliberat de Primaria municipiului Vaslui.

Astfel vor fi precizate urmatoarele elemente:

- Volumetria, regimul de inaltime si dimensionarea constructiei propuse;
- Circulatiile carosabile si spatiile pietonale in functie de accesele rezultate;
- Parcajele amenajate pentru deservirea imobilului aflat in studiu;
- Situatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare;

1.3 Surse de documentare si baza legala:

Regulament Local de Urbanism - Vaslui (R.L.U.);
Plan de amplasament si delimitare a imobilului - scara: 1/500;
Ridicarea topografica - scara: 1/500;

SR AC rtificat Nr. 1737 O 9001

Studiu geotehnic.

Baza legala:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificarile si completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicata, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM–009–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 37/N din 08.06.2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viata al populatiei, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban aferent la exigenţele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei nr. 649 din 25 aprilie 2001;
-Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările şi completările ulterioare.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in partea de vest a teritoriului administrativ al minicipiului Vaslui, in intravilanul municipiului Vaslui, judetul Vaslui, pe Strada Salcamilor, nr. 27. In partea de vest a zonei studiate se afla un teren liber de constructii, in partea de est se afla o locuinta parter, in partea de nord se afla strada Salcamilor si peste aceasta zona de locuinte parter cu etaj, iar in partea de sud a zonei studiate se afla o locuinta parter cu etaj.

Datorita pozitionarii terenului intr-o zona in reconstructie, in apropierea strazii Calugareni, fara cladiri vecine cu deschidere semnificativa catre teren, amplasamentul are un potential ridicat in ceea ce priveste realizarea unei cladiri de locuinte colective medii D+P+2E si partial 3E. In acest context infiintarea investitiei este salutara, aceasta avand un rol dinamic in dezvoltarea zonei si venind in ajutorul satisfacerii cerintelor de locuinte in municipiul Vaslui.

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat in intravilanul Municipiului Vaslui la adresa strada Salcamilor, nr.27, este identificat in Cartea Funciara Vaslui cu **NC86906**. Imobilul este proprietatea GHINEA MIHAI ALEXANDRU si GHINEA LUCIANA CRISTINA, conform Actului de alipire finalizat cu incheierea de autentificare nr. 2050 din 25.08.2023. Conform actului de alipire, suprafata totala a terenului este de **671,00 mp**.

Potrivit declaraţiei proprietarului imobilul nu este implicat în litigii aflate pe rolul instanţelor judecătoreşti.

Categoria de folosinta a terenului este teren curti constructii si teren arabil. Pentru aceasta zona sunt stabilite reglementari fiscale specifice zonei de impozitare "**A**".

Investitia se va realiza in baza studiilor topografice efectuate de S.C. PAMINTOP SRL Vaslui si studiu geotehnic realizat de S.C. GEOTECH SRL Iasi.

Ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliara Vaslui şi studiul geotehnic verificat Af figureaza la anexe.

In urma analizei situatiei existente, a Planului Urbanistic General al municipiului Vaslui, studiu prin care s-au stabilit intravilanele localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica si a certificatului de urbanism nr. 231/09.04.2026, s-a constatat ca terenul propus pentru investitie este situat in intravilanul municipiului Vaslui, fiind **teren curti - constructii si arabil in U.T.R. 2, LC – zona de locuinte individuale si colective mici de marime P+1-2E** .

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înainteaza investitorul vin în concordanta cu functiunile permise in zona **U.T.R. 2, LC – zona de locuinte individuale si colective mici de marime P+1-2E**, si anume – locuinte colective medii P+2;3, cu comert, servicii sau echipari la nivel rezidential la parter.

Conform PUG si RLU aprobat sunt admise functiuni complementare in zona precum: comert, servicii, mestesuguri, etc, care nu afecteaza functia dominanta.

Conform PUG si RLU aprobat procentul de ocupare al terenului este de – maxim 30% - 40%, iar coeficientul de utilizare este de – maxim 0.90 – 1.75.

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

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul pentru investitia propusa are o suprafata totala de 671.00 mp, si este proprietatea privata a GHINEA MIHAI ALEXANDRU si GHINEA LUCIANA CRISTINA , avand forma si dimensiunile conform planului de situatie U1.

Vecinatati:

- La NORD cu Strada Salcamilor;
- La SUD cu NC 74539;
- La EST cu ;
- La VEST cu NC 77328.

Zona studiata se afla situata in partea de vest a teritoriului administrativ al minicipiului Vaslui, in intravilanul municipiului Vaslui, judetul Vaslui, pe Strada Salcamilor, nr. 27.

Accesul in amplasament se face din strada Salcamilor, aceasta permitand zonei multiple perspective arhitecturale si multiple posibilitati de participare in plan urbanistic.

Strada Salcamilor este strada de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie (o banda pe fiecare sens) si profilul de 6.20 m a partii carosabile. Aceasta are gabaritul necesar pentru a satisface fluxul de circulatie auto din zona in momentul de fata.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Pe terenul studiat se gaseste la ora actuala o constructie (casa locuinta) cu o suprafata construita la sol de 101.00 mp, avand un singur nivel.

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafaţa de teren aferentă (măsurată) de 671,00 mp, sunt urmatorii:

-procent de ocupare existent **POT = 15.05 %**
-coeficient de utilizare a terenului **CUT = 0.15**
Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:

Zone functionale		Suprafata (mp)	% Din total
Zona pentru locuinte – regim mic de inaltime – Subzona LC (conform PUG)	Constructii existente	101,00	15,05
	Spatii libere	570,00	84,95
TOTAL teren proprietate initiator PUD		**671,00**	**100**

Vecinatati:

- Pe latura NORD cu Strada Salcamilor pe o lungime de 20.35 m;
- Pe latura SUD cu NC 75015 pe o lungime de 28.26 m;
- Pe latura EST cu o lungime de 31.32 m
- Pe latura VEST cu NC 77328 o lungime de 33.55 m.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in **U.T.R. 2, LC - zona de locuinte individuale si colective mici de marime P+1-2E**, zona in care sunt permise – locuinte collective medii P+2;3, cu comert, servicii sau echipari la nivel rezidential la parter..
Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:

Zone functionale		Suprafata (mp)	% Din total
Zona pentru locuinte – regim mic de inaltime – Subzona LC (conform PUG)	Constructii existente	101,00	15,05
	Spatii libere	570,00	84,95
TOTAL teren proprietate initiator PUD		**671,00**	**100**

3.4 Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic

Zona de amplasament este propice destinatiei rezidentiale datorita urmatoarelor caracteristici:

- Zona este in prezent rezidentiala, are un nivel de poluare scazut, beneficiaza de spatii verzi are acces facil la principalele mijloace de transport. Zona se afla la 10 minute de Primaria orasului.
- Datorita pozitionarii terenului intr-o zona in reconstructie, in apropierea strazii Calugareni, fara cladiri vecine cu deschidere semnificativa catre teren, amplasamentul are un potential ridicat in ceea ce priveste realizarea unei cladiri de locuinte colective D+P+2E si partial 3E
- In zona sunt dotari de invatamant, comert, recreere, ceea ce permite conditii de locuit optime.
- Zona este deservita de toate utilitatile (apa, canalizare, curent electric, gaz, telefonie) facand posibila racordarea imobilului la acestea.

Zona se caracterizeaza prin constructii individuale noi si vechi, cu o prelucrare volumetrica si plastica neomogena din punct de vedere arhitectural, cu o serie de cladiri in partea de vest in stare deplorabila. Prin amplasarea acestei investitii se va tine cont de caracterul zonei, cu o prelucrare volumetrica si plastica

valoroasa din punct de vedere arhitectural, bine integrata in tesutul urban fata de vecinatati. Prin amplasarea investitiei se va completa tesutul urban in zona studiata, acum el avand un caracter discontinuu.

Investitia va avea un rol marcant in mobilarea strazii Salcamilor, prin relizarea acesteia aducandu-se un plus de valoare orasului.

3.5 Destinatia cladirilor

Constructtiile aflate in zona studiata sunt in general constructii noi aflate intr-o stare buna si medie, avand structuri durabile, exceptie facand o serie de cladiri in partea de vest care sunt in stare deplorabila, acestea fiind locuinte sociale in administrarea Primariei. In general zona este formata din cladiri - locuinte individuale, exceptie facand o parte destinata jandarmeriei care se afla in partea de nord-vest a terenului ce face obiectul proiectului .

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in urmatoarele categorii:

- zona strazilor, parcarilor, trotuarelor si spatiilor verzi ale orasului - domeniu public al orasului.
- diverse obiective ale orasului – domeniu privat al orasului
- diverse obiective ale statului – domeniu public al statului
- terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau private.
- terenul destinat solutiei propuse - terenul proprietate privată aparţinând GHINEA MIHAI ALEXANDRU si GHINEA LUCIANA CRISTINA

In plansa U4 sunt analizate terenurile sub aspectul categoriilor de proprietate.

Terenul are o suprafata de :	671.00 mp
din care proprietate privata a persoanelor fizice:	671.00 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Caracteristici topografice și seismice

Între limitele de proprietate cota terenului variază între cca. 117,00 ÷ 119,00 m rMN.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se află sub incidenţa cutremurelor moldave, cu epicentrul în zona Vrancea. Conform prevederilor din normativul P100-1/2013 zona amplasamentului se încadrează astfel:

- → *acceleraţia terenului pentru proiectare a_g= 0,30g*
- → *perioada de colţ T_c = 0,7 s*

Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrografice și hidrogeologice

Judeţul Vaslui are o suprafaţă de 5,300 km², reprezentand 2,2 % din teritoriul ţării.

Din punct de vedere geomorfologic, zona se află pe valea Barladului (Regiunea Podișul Moldovenesc, Subregiunea Podișul Barladului, zona de contact dintre Colinele Tutovei și Podișul Central Moldovenesc). Privit in ansamblu, relieful judeţului Vaslui se caracterizează printr-o fragmentare medie cu altitudini ce variază intre 16 şi 18 m in lunca Prutului şi 884 m dealul Cetatea (situat la S-V de satul Poieneşti), 475 m dealul Fulgului (la N-V de localitatea Lăleşti), 463 m dealul Cuculia (la N-V de Garceni). Lunca Barladului variază intre 53 m la sud de municipiul Barlad şi 145 m in nord, la est de localitatea Băceşti.

Relieful, caracterizat din punct de vedere geomorfologic este reprezentat de:

1. relieful structural – individualizat in special pe culmile interfluviilor inalte, unde şi paralelismul dintre inclinarea straturilor spre sud-est corespunde cu suprafeţele plane ale reliefului.

2. relieful sculptural – este dat in principal de ansamblul de culmi ce coboară deosebit in partea de V şi S-V a judeţului in colinele Tutovei, depresiunile sculpturale ale Huşului şi Elanului in partea de E şi S-E. Formarea reliefului sculptural a fost urmată de faptul că faciesul litologic domină nisipurile, argilele nisipoase şi argilele asupra cărora ploile şi apele curgătoare acţionează intens. Alunecările de strate şi prăbuşirile de teren

ca şi văile torenţiale sunt mereu active, iar in perioadele ploioase şi după iernile cu multă zăpadă iau pe alocuri mari proporţii.

3. relieful de acumulare – este reprezentat prin terase, şesuri, conuri de dejecţie, glacisuri. Terasele sunt bine dezvoltate pe văile raurilor principale – Barlad şi Prut. Şesurile au o lăţime foarte mare in comparaţie cu albia raului sau a paraului care le-a format şi care le străbate: 4-8 km lăţimea raului Prut, 1,5-4 km raul Barlad, intre 1-2 km raul Racova, Vasluieţ, Crasna, Elan.

Din punct de vedere geologic, Judeţul Vaslui se incadrează in partea central-sudică a Podișului Central Moldovenesc a Platformei Moldoveneşti, unitate cu aspect tipic de platformă, aparţinand Platformei Est-Europene. In alcătuirea ei se disting cele două elemente structurale specifice: unul inferior, cutat, ce constituie soclul, care corespunde etapei in care spaţiul Platformei Moldovenești a evoluat ca arie labilă, şi altul superior, cuvertura, corespunzand etapei in care acest spaţiu a evoluat ca domeniu stabilizat (Ionesi, 1994).

Zona studiată face parte din Sarmaţian reprezentat de Basarabian și Khersonian (Fig. 2.3). Partea superioară a Basarabianului este cea mai veche formațiune care aflorează in baza versanților dealurilor din partea de nord a regiunii studiate.

Seria completă a Basarabianuluui a fost interceptată de foraje in urma cărora se pot separa:

1. orizontul cu Cryptomactra la adancimea de 100 - 300m alcătuit din marne calcaroase, marne cenuşii cu intercalaţii de nisip fin;

2. orizontul marno-nisipos de apă dulce bogat in ostracode;

3. orizontul nisipos-marnos cu intercalații de gresii oolitice.

Ultimele două orizonturi ale Basarabianului se pot recunoaște pe marginea de nord a regiunii, unde prezintă o grosime de 400 m, iar spre vest 900 m (Jeanrenaud, 1961).

In partea de nord-est a regiunii, intre văile Barlad și Prut, aflorează depozitele Kersonianului in facies salmastru alcătuite din argile și argile nisipoase cenușiu-verzui, cu intercalații subțiri de marne calcaroase in partea inferioară. Din punct de vedere petrografic, alături de nisip, argile şi argile nisipoase, mai pot fi raportate intercalaţii subţiri (10-30 cm) de nisipuri cineritice şi tufuri andezitice (Răţoi şi Branzilă, 2012).

Cuaternarul este reprezentat printr-un depozit loessoid (zona de platou), respectiv un deluviu de pantă argilosprăfos (zona de coastă).

Sub aspect hidrografic, teritoriul judeţului Vaslui aparţine bazinului raului Prut, care colectează afluenţii din partea de est şi sud-est, şi bazinului raului Siret, din care raul Barlad drenează peste două treimi din suprafaţă judeţului Vaslui. Raul Barlad, afluentul Siretului, izvorăşte din apropierea Curmăturii, pe Valea Ursului, la o altitudine de 370 m şi are o pantă medie de la izvoar la vărsare de 1.38 ‰. Afluenţii principali pe partea stangă sunt: Sacovăţ, Durduc, Rebricea, Vasluieţ, Crasna, Jarovăţ şi pe partea dreaptă: Buda, Racova, Simila şi Tutova. Raul Prut izvorăşte de pe versantul NE al Muntelui Cernahora (Ucraina), şi are la vărsarea in fluviul Dunărea, o suprafaţă totală de bazin de 28.396 km şi o lungime de 953 km. La intrarea in judeţ, imediat in amonte de sistemul hidrografic Dranceni, totalizează o suprafaţă de bazin de 22.630 km2 şi o lungime de 675 km, iar la ieşire, in amonte de vărsarea raului Elan, o suprafaţă de bazin de 25.768 km2 şi o lungime de 846 km. Principalii afluenţi pe care ii primeşte Prutul din judeţ sunt Sărata şi Elanul.

Lacurile de pe teritoriul judeţului Vaslui sunt preponderent de natură antropică, construite in scopul satisfacerii diverselor folosinţe şi combaterii inundaţiilor. Cele mai importante sunt acumulările: Căzăneşti pe raul Durduc, Soleşti pe raul Vasluieţ, Puşcaşi pe raul Racova, Manjeşti pe raul Crasna, Rapa Albastră pe raul Simila şi Pereschiv, care au prevăzute şi volume de apărare impotriva inundaţiilor.

Pe teritoriul judeţului Vaslui se pot identifica mai multe unităţi hidrogeologice: ape potabile cu hidrogen sulfurat (Moara Grecilor şi Munteni de Jos) in depozitele Sarmatianului mediu; ape salamastre in depozitele Sarmatianului superior (Crasna, Huşi au o mineralizare ridicată, duritate mare şi au conţinut apreciabil de clorură); ape potabile in depozitele Pliocene (valea Barladului, Elanului, Murgeni); zone cu ape arteziene din lungul Barladului şi Elanului; izvoare minerale (ape sulfato-bicarbonate, magneziano-sodice la Dăneşti, ape sulfuroase bicarbonate-sodice la Pungeşti, ape cloruro-sodice bicarbonate iodo-bromurate la Dranceni-sat). In partea de nord a judeţului Vaslui există lentile de ape freatice cantonate in depozite superficiale lutoase şi luto-nisipoase. Stratele acvifere sunt inmagazinate in formaţiunile sedimentare pliocencuaternare cu granulaţie grosieră şi mijlocie, cu o adancime ce oscilează intre 5 şi 30 m (sursa: Raport anual privind starea factorilor de mediu, 2011).

Condiții climatice, adâncimea de îngheț

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparţine amplasamentul impune urmatoarele încadrări:

- *din punct de vedere al încărcării date de zăpadă conform CR1-1-3/2012 rezultă: S_k = 2,5 kN/m²*
- *din punctul de vedere al încărcării din vânt conform CR1-1-4/2012: q_b=0,70 kPa*

Adâncimea maximă de îngheţ, conform STAS 6054-77, este considerată 80-90 cm de la cota terenului.

PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

Volumul de lucrări efectuate pe teren

Pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor din amplasament, reprezentanții companiei S.C. GEOTECH S.R.L. au executat un foraj (F1) cu adâncimea de -10,00 m față de cota terenului natural.

Stratificaţia terenului

Din forajul de studiu s-au prelevat probe tulburate pentru determinarea caracteristicilor geotehnice necesare identificării şi caracterizării pământurilor din amplasament.

Cercetările s-au efectuat cu respectarea prevederilor normativului NP 074-2022, aprobat de MDLPA prin ordinul nr. 27/2023.

Stratificația terenului pe locația forajului efectuat este detaliată în planșa SG2. Din analiza fișei de stratificaţie şi în baza observaţiilor din teren rezultă următoarea succesiune litologică pe locația forajului F1:

***0,00... -1,25 m** – Pământ vegetal urmat de umplutură, cafeniu închis-negricioasă, cu pietre mici și mari, cu fragmente de material antropic (cărămizi, tencuială,) și urme de nisip; prezintă fragmente de cărbune;*

***-1,25...-8,00 m** – Praf argilos cu argilă prăfoasă nisipoasă și argilă nisipoasă, cafenie cu intruziuni negre de la adâncimea de -5,0m, umed, cu plasticitate mare-mijlocie, plastic vârtos-tare, cu intruziuni calcaroase și urme de nisip;*

***-8,00...-9,40 m** – Argilă prăfoasă, cafenie cu intruziuni negre, foarte umedă, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă;*

***-9,40...-10,00 m** – Nisip mediu spre fin, cafeniu, cu slab liant argilos, uscat.*

Nivelul apei subterane

La data investigațiilor geotehnice nu s-a interceptat apă subterană pe adâncimea de investigare.

EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

Recomandări de fundare

Referitor la fundarea construcției propuse se recomandă următoarele:

- *Fundarea se va realiza direct fără intervenții suplimentare asupra terenului;*
- *Dimensiunea minimă a fundației va fi de 0,60 m;*
- *Adâncimea minimă de fundare va fi de -1,50 m de la nivelul terenului amenajat, pentru fundațiile exterioare, și -1,00 m pentru fundațiile interioare;*
- *Tălpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala subsolului cu minim 0,80 m;*
- *Se va evita utilizarea fundațiilor izolate recomandându-se în schimb utilizarea fundațiilor continui (grinzi încrucișate), sau adoptarea unui sistem de fundare de tip radier general din beton armat;*
- *Dimensiunile în plan ale fundaţiilor se vor alege astfel încât valorile presiunilor efective pe talpa fundaţiilor să fie inferioare presiunilor admisibile ale terenului, rezultate din calculul la stări limită, iar tasările să se încadreze în limitele admise de sistemul structural adoptat.*

Săpăturile cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa până la adâncimi de -1,25 m.

Pentru adâncimi mai mari săpăturile se vor realiza cu taluz înclinat.

În cazul în care vecinătățile nu permit dezvoltarea săpăturilor cu taluz înclinat, se vor executa sprijiniri corespunzătoare, cu respectarea prevederilor normativului NP 124:2010. În situația unor excavații cu adâncimi

mai mari de 3,00 m, încadrabile în categoria excavațiilor adânci, se vor respecta prevederile normativului NP 120:2014.

3.8 Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Din observaţiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea. Construcţiile din zonă s-au comportat relativ bine în timp, nefiind semnalate degradări care să poată fi puse pe seama terenului de fundare.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona de intensitate seismică VIII (grade MSK), cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Zonă cu cantități de precipitații maxime în 24 de ore cuprinse în intervalui 150-200 mm;
- Zonă cu potențial ridicat de producere a alunecărilor (alunecări primare);

In cazul interceptării unor zone cu umpluturi la nivelul cotei de fundare, acestea se vor chiureta până la interceptarea terenului bun de fundare (Orizontul II), iar golurile rezultate se vor ridica la cota de fundare prin aport de material argilos compactat controlat (material local), cu respectarea unui grad minim de compactare de 95% si mediu de 98%.

Din studiile efectuate singurele riscuri naturale ar fi producerea cutremurelor de pamant, si inundatiile create de caderile de precipitatii torentiale. In zona studiata nu exista riscuri antropice.

Cutremurele de pamant sunt fenomene de faliere a scoartei terestre.

Zona luata in studiu se afla sub incidenta cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul in regiunea Vrancea.

Conform P100/1/2013 – Cod de proiectare antiseism – Partea I, pentru amplasamentul studiat, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, ag = 0,30g, iar perioada de colt Tc = 0,7 sec.

In conformitate cu SR 11100 /1 -1993 Zonarea seismica a teritoriului Romaniei, amplasamentul se gaseste în zona de intensitate seismica "8_1 " (caracterizata de scara de intensitate MSK cu perioada medie de revenire de 50 ani).

Mişcarea vibratoare generată de undele seismice poate genera avarii la structurile de rezistenţă ale clădirilor şi/sau distrugeri parţiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieţi omeneşti, prăbuşiri de teren, replici seismice, lichefieri ale terenului şi alunecări de teren.

Inundatiile reprezinta acoperirea terenului cu un strat de apa in stagnare sau miscare, care prin marimea si durata sa poate provoaca victime umane si distrugeri materiale ce deregleaza buna desfasurare a activitatilor social-economice din zona afectata.

In zona studiata pot aparea inundatii rezultate in urma unor ploi torentiale.

3.9 Adancimea apei subterane

La data investigațiilor geotehnice nu s-a interceptat apă subterană pe adâncimea de investigare.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Din punct de vedere seismic amplasamentul se află sub incidenţa cutremurelor moldave, cu epicentrul în zona Vrancea. Conform prevederilor din normativul P100-1/2013 zona amplasamentului se încadrează astfel:

- acceleraţia terenului pentru proiectare ag= 0,30g;
- perioada de colţ Tc = 0,7 s;

Din studiile efectuate singurele riscuri naturale ar fi producerea cutremurelor de pamant, si inundatiile create de caderile de precipitatii torentiale. In zona studiata nu exista riscuri antropice.

Cutremurele de pamant sunt fenomene de faliere a scoartei terestre.

Zona luata in studiu se afla sub incidenta cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul in regiunea Vrancea.

Conform P100/1/2013 – Cod de proiectare antiseism – Partea I, pentru amplasamentul studiat, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, ag = 0,30g, iar perioada de colt Tc = 0,7 sec.

In conformitate cu SR 11100 /1 -1993 Zonarea seismica a teritoriului Romaniei, amplasamentul se gaseste în zona de intensitate seismica "8_1 " (caracterizata de scara de intensitate MSK cu perioada medie de revenire de 50 ani).

Mişcarea vibratoare generată de undele seismice poate genera avarii la structurile de rezistenţă ale clădirilor şi/sau distrugeri parţiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieţi omeneşti, prăbuşiri de teren, replici seismice, lichefieri ale terenului şi alunecări de teren.

3.11 Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Pe terenul studiat se gaseste la ora actuala o constructie (casa locuinta) cu o suprafata construita la sol de 101.00 mp, avand un singur nivel. Aceasta se afla intr-o stare proasta, aproape autodemolata, fiind executata din material nedurabile.

3.12 Echiparea edilitara existenta

Alimentare cu apa

În zona studiată există următoarele rețele de alimentare cu apă, conform Avizului de amplasament Aquavas S.A. nr. 175/5449/17.06.2026:

- conductă apă brută existentă, PE Ø600, amplasată pe domeniul public, în fața imobilului;
- conductă de apă potabilă existentă, PE Ø160;

In zona mai exista un hidrant stradal Dn 100 la intersectia strazilor Salcamilor cu Cornisei, amplasat pe trotuar, la distant de 18.80 m fata de amplasament.

Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră existentă, PVC250, amplasată pe domeniul public, în fața imobilului

Canalizarea pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare pluvial existenta, PVC400, amplasata pe strada Salcamilor, conform planului de situație anexat.

Alimentarea cu energie electrica

În zonă există instalații electrice aparținând Delgaz Grid S.A., conform Avizului de amplasament favorabil condiționat nr. 1006244873/17.06.2026:

- LES 20 kV PTAB 275 – PTCZ 3 Vaslui (rețea de medie tensiune, subterană);
- LEA 0,4 kV PTAB 41 Vaslui Circuit 4 (rețea de joasă tensiune, aeriană).

Nu există instalații de înaltă tensiune (IT) în zonă. Distanța de siguranță, măsurată pe orizontală, între conductorul extrem/torsadat al LEA JT și cea mai apropiată parte a clădirii este de minimum 1,00 m.

Telecomunicatii

Nu a fost obținut un aviz de amplasament din partea unui operator de telecomunicații pentru acest amplasament. Rețelele de telecomunicații din zonă (dacă există) urmează a fi identificate ulterior, la faza de proiect tehnic, prin verificări la fața locului și, după caz, prin solicitarea unui aviz de la operatorul/operatorii relevanți.

Alimentarea cu gaz

În zona studiată există rețele de distribuție gaze naturale presiune redusă/joasă, aparținând SC Gaz Est SA, conform Avizului de amplasament nr. 152/04.06.2026. Traseele conductelor sunt trasate orientativ pe planul de situație anexat avizului și urmează a fi confirmate prin sondaje la fața locului înainte de execuție. În zonă este amplasat un PRM (post de reglare-măsurare) existent, situat în prezent la limita de proprietate cu imobilul nr. 25.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate print tema - program

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unui imobil – **Bloc de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2E+partial 3E**, cu destinatia de locuinte colective medii, format din apartamente cu 1 si 2 camere, un mic spatiu comercial la parter si un garaj de 6 masini la demisol. Cladirea va avea un grad complex de finisare si dotari, si pe amplasamentul investitiei vor fi prevazute locuri de parcare, spatii verzi si de recreere, cat si punct de colectare al deseurilor.

Conform Tabel 4.2. din Normativ P100/2013 constructia face parte din clasa de importanta **III** (γ = 1,00) – clădiri de importanţă normala;

Conform Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor aprobat prin H.G.R. nr.766/1997 (Anexa 3), cu modificarile si completarile ulterioare, categoria de importanta a constructiei este **C**;

Date si indici care caracterizeaza investitia:

- Suprafete:	- Suprafata construita	S = 268.40 mp
	- Suprafata construita desfasurata propusa	Scd = 1165.19 mp
- Inaltimea constructiilor:		
	- la atic	+11.25 m
	- la maxim (etaj partial 3)	+13.70 m
- Regim inaltime		- D + P + 2E + partial 3E
- Procentul de ocupare a terenului:		
	P.O.T. propus	= 40.00 %
- Coeficientul de utilizare a terenului:		
	C.U.T. propus	= 1.74
- Numar apartamente:		11 apartamente
- Locuri parcare:		8 locuri parcare

Amplasamentul imobilului aflat in studiu a generat un volum cu urmatoarele caracteristici definitorii:

-Regim de inaltime D+P+2E+partial 3E;

-Volum cu muchii drepte accentuate;

-Forma cladirii in plan va fi una regulata, forma dreptunghiulara si va fi dispusa cu latura scurta paralela cu strada Salcamilor;

-Compozitia volumetrica preia axele de compozitie ale cadrului urbanistic existent;

-Constructia va fi conceputa ca volum izolat, cu imagini perspective favorabile din toate fatadele;

-Alternarea unor zone orizontale opace cu zone transparente pentru conturarea unei tinute stilistice speciale;

-Realizarea accesului in cladire din strada Salcamilor din zona parcarii la cota terenului si a zonei pietonale de socializare, odata in fatada principala pentru spatiul comercial si odata in fatada laterala stanga pentru locuinte;

-Folosirea la fatade a unor materiale durabile si de o buna calitate;

-Structura de rezistenta: din cadre de beton armat;

Platforme, accese, parcari

Accesul carosabil si pietonal in incinta se va face din domeniul public, respectiv din strada Salcamilor, drum asfaltat.

Imobilul propus va avea un numar de 8 locuri de parcare. Accesul la locurile de parcare se va face din domeniul public, respectiv Salcamilor, odata la nivelul strazii pentru cele doua locuri de parcare supraterane si odata prin intermediul unei rampe la cele sase locuri de parcare din garajul amplasat la demisolul cladirii.

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din Strada Salcamilor. Latimea strazii Salcamilor este in general de aproximativ 6.20m.

Sistem constructiv:

Proiectul prevede realizarea unui imobil cu regim de inaltime D+P+2E+partial 3E, avand functiunea de locuinte collective medii.

Infrastructura

Sistemul de fundare adoptat este alcătuit dintr-o rețea de grinzi de fundare elastice dispuse după direcții ortogonale. Rețeaua de grinzi de fundare se va realiza din beton armat monolit clasa C25/30. Armarea longitudinală şi transversală s-a proiectat din oțel Bst500C. Perimetral demisolului se realizează pereți din beton armat monolit, clasa C25/30, cu grosimea 30cm. Atât elevațiile cât și pereții din beton armat de la nivelul demisolului vor fi hidroizolați și termoizolați conform detaliilor din proiectul de arhitectură.

Stâlpii de la nivelul demisolului au secțiunea dreptunghiulară 45cm x 65cm și stâlpișori de 25cm x 30cm la podest;

Grinzile de peste demisol au secțiune dreptunghiulară cu dimensiunile 30x55cm.

Planșeul peste demisol a fost proiectat din beton armat monolit clasa C25/30 cu grosimea de 16cm.

Placa pardoseală este proiectată din beton armat monolit clasa C25/30 cu grosimea de 10cm. Aceasta placă descarcă direct la umpluturile din argilă cu un grad de compactare de minim 95%.

Suprastructura

Este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C25/30.

Stâlpii de la nivelul suprastructurii au secțiunea dreptunghiulară 45cm x 65cm excepție făcând etajul 3 unde stâlpii au fost reduși la secțiunea de 45x45cm și stâlpișori de 25cm x 30xm la podest;

Grinzile au secțiune dreptunghiulară, dimensiunile secțiunilor variază după cum urmează: grinzile principale au dimensiunile 30x60cm la parter și etaj 1, respectiv 30x55cm la etaj 2 și etaj 3, iar secundare au dimensiunile 25x40cm;

Planșeele peste parter, etaj 1, etaj 2 și etajul 3 parțial sunt proiectate din beton armat monolit clasa C20/25. Grosimea planșeelor este variabilă, astfel pe zona balcoanelor respectiv evazarea planșeului de peste etajul 2 plăcile au grosimea de 20cm, iar restul plăcii va avea grosimea de 16cm. Deasemenea, aceste planșee de pe zona balcoanelor, la structura peste parter și etajul 1 vor fi dispuse cu 7cm mai jos decat în restul structurii.

Zidăria executată la pereţii exteriori este înrămată în ochiurile de cadru şi se va realiza din blocuri de cărămidă din BCA, având grosimea de 30cm. Mortarul din rosturi va fi de marcă M5. Pereţii exteriori sunt termoizolaţi la exterior cu vată minerală rigidă de 15cm, ajungând la grosimea de 45cm.

Zidăria executată la pereţii interiori, peretii ce despart apartamentele se va realiza din blocuri de cărămidă izolatoare fonic Silka 175 NF, având grosimea de 17.5cm. Restul de pereţii interiori se vor realiza din blocuri de caramida BCA subtire cu grosimi de 15 cm.

Scara de acces se va realiza din beton armat monolit, armat cu bare independente de clasă BST500C.

Acoperisul va fi tip terasa necirculabila, cu hidro-izolatie si termo-izolaţie.

Finisajele interioare si exterioare sunt realizate din zugraveli si vopsitorii lavabile. Cladirea fi dotata cu instalatie interioara completa respectiv pentru iluminat interior si forta, instalatii si obiecte sanitare corespunzatoare, instalatie de încalzire in pardoseala pe apa calda, canalizare menajera si pluviala.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare.

Functiunea principala a parcelei va fi cea de cladire de locuinte collective medii.

Clasa de importanta III

Categoria de importanta C.

4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata

Date si indici care caracterizeaza investitia:

- Suprafete:	- Suprafata construita	S = 268.40 mp
	- Suprafata construita desfasurata propusa	Scd = 1165.19 mp

- Inaltimea constructiilor:
  - la atic +11.25 m
  - la maxim (etaj partial 3) +13.70 m
- Regim inaltime - D + P + 2E + partial 3E
- Procentul de ocupare a terenului:
  P.O.T. propus = 40.00 %
- Coeficientul de utilizare a terenului:
  C.U.T. propus = 1.74
- Numar apartamente: 11 apartamente
- Locuri parcare: 8 locuri parcare

4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Distantele fata de constructiile existente:

- La Sud, pe NC74539, 6.00m fata de constructia existenta;
- La Est, pe proprietatea Maciuca Dorel, 4.70m fata de constructia existenta;
- La Vest, pe NC 77328, nu exista cladiri.

Accesul auto si pietonal se face din strada Salcamilor, drum asfaltat, conform plansei de reglementari urbanistice U2.

Accese Utilaje Pentru Stingerea Incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din Strada Salcamilor prin intermediul parcarii sau direct din strada. Latimea strazii Salcamilor este in general de aproximativ 6.20m si are doua benzi de circulatie, cate una pe sens.

.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona, se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus.

Datorita caracterului zonei, pozitiei cladirilor vecine fata de punctele cardinale si terenul investitiei propuse, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime D+P+2E+partial 3E conform C.U. si Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Vaslui.

4.6 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul, cladirea existenta pe proprietate se va demola.

4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale armonizate cu cele existente

În cadrul PUD. s-au analizat relaţiile amplasamentului cu reţeaua de drumuri a zonei (existent si propus in perspectiva) precum şi problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situatiei existente a evidentiat faptul ca strada Salcamilor si spatiul public se incadreaza in ceea ce priveste profilul transversal in reglementarile specifice.

Dupa cum s-a prezentat si la punctul 4.13 circulatia auto catre terenul studiat se va face din strada Salcamilor, drum asfaltat, odata la nivelul strazii pentru cele doua locuri de parcare supraterane si odata prin intermediul unei rampe la cele sase locuri de parcare din garajul amplasat la demisolul cladirii. Circulatia pietonala se va realiza de pe trotuarul strazii Salcamilor. Accesul pietonal in constructie se va realiza prin intermediul unor trepte si rampe pentru persoane cu handicap direct din trotuarul public conectat la o platforma orizontala, la nivelul strazii, avand cota -0.45m.

Intrarea si iesirea din incinta se face prin viraje in ambele sensuri de circulatie.

4.8 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului, s-a realizat luand in calcul forma terenului, pozitia acestuia fata de domeniul public (parcare), cladirile exsitente.

Pentru a asigura un aspect placut cladirii la nivelul trecatorului s-a studiat realizarea unui volum care sa se insereze in mod armonios si natural in sit, generat de forma si pozitia terenului si vecinatatile existente. Astfel forma cladirii in plan va fi una regulata, forma dreptunghiulara, si va fi dispusa cu latura scurta paralela cu strada Salcamilor. Datorita faptului ca strada Salcamilor are o panta pronuntata de la jumatatea amplasamentului catre vest am speculat acest lucru pentru a pozitiona in partea de vest rampa pentru accesul la garajul de la demisol. Cladirea propusa se va retrage cu aproximativ 9.0 m fata de limita de proprietate dinspre strada Salcamilor, acest lucru favorizand accesul in demisol, o zona aerisita de distributie si socializare in fata cladirii si amplasarea unor parcaje la nivelul strazii. Pe celelalte laturi se vor respecta distantele minime impuse de codul civil.

4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.10 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Pentru functiunea din zona studiata se vor lua toate masurile pentru eliminarea poluarii de tip apa – sol – aer.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta conditiile de fundare din studiul geotehnic si se va acorda o atentie deosebita sistematizarii verticale. De asemeni in timpul proiectarii, executiei cat si a exploatarii constructiilor se vor respecta in mod special prescriptiile normativelor: NP 125/2010-Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri sensibile la umezire, NE 008-1997- Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice și de compactare cu maiul foarte greu-caiet VIII,GE 028-1997- Ghid pentru executarea lucrărilor de drenaj orizontal şi vertical,NP 112/2004- Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă, NE 008-97- Normativ privind îmbunătăţirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice,C169/88-Normativ privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundaţiilor construcţiilor civile şi industriale,P 100/1-2013- Cod de proiectare seismică – Partea I–Prevederi de proiectare pentru clădiri,CR 6-2013-Cod de proiectare pentru structuri din zidărie,P130/99-Normativ privind comportarea în timp a construcţiilor, STAS 2745/90,STAS 9850/89, STAS 3300/1-85, STAS 3300/2-85, STAS 3349/1-83. Aceasta enumerare nefiind limitativa, ea se va completa cu masurile specifice conditiilor locale precum si cu noi reglementari aparute intre timp.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem centralizat de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

Construcţia ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta negativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si societatea de salubritate abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

Deşeurile menajere vor fi preluate de societatea de salubritate în baza contractului încheiat în vederea depozitării intr-un loc de deşeuri autorizat, in interiorul proprietatii.

Prin functiunile propuse, in zona nu vor exista surse de zgomot, vibratii si radiatii de natura sa constituie un factor de poluare fonica.

Toate spatiile libere dintre constructii vor fi inierbate iar in zona spatiului de protectie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protectie a acestora.

Mentinerea calitatii mediului in limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategica esentiala a unui program de management al mediului (reconstructie ecologica, asigurarea dezvoltarii sale durabile).

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului corespunzator in P.U.D.

In prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari

Particularitatea spatiului urban existent permite realizarea de plantatii decorative si a amenajarilor de spatii verzi.

Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolaţi, aranjamente peisajere cu arbuşti, partere florale, gazon.

4.13 Profiluri transversale caracteristice + circulatie

Accesul auto se face din strada Salcamilor, drum asfaltat, conform plansei de reglementari urbanistice U2.

Strada Salcamilor este strada de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie (o banda pe fiecare sens), cu profilul transversal de 6.20 m a partii carosabile si trotuare pe ambele parti laterale de aproximativ 1.7 m latime pe partea cu amplasamentul nostrum si aproximativ 1.5 m latime pe cealalta parte.

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din Strada Salcamilor prin intermediul parcarii sau direct din strada. Latimea strazii Salcamilor este in general de aproximativ 6.20m.

Circulatia pietonala se va realiza de pe trotuarul strazii Salcamilor. Accesul pietonal in constructie se va realiza prin intermediul unor trepte si rampe pentru persoane cu handicap direct din trotuarul public conectat la o platforma orizontala, la nivelul strazii, avand cota -0.45m.

Amenajarea incintei va cuprinde rampa auto si parcaje de suprafata pentru locatari.

Accesul si parcajele vor fi dimensionate si semnalizate cu marcaje si semne de circulatie conform legilor in vigoare.

Intrarea si iesirea din incinta se face prin viraje in ambele sensuri de circulatie.

Constructia propusa nu va influenta negativ traficul auto si pietonal din zona.

4.14 Lucrari necesare de sistematizare verticala

Dupa executarea constructiei se vor realiza lucrari de sistematizare verticala a terenului in cadrul parcelei, conectand si aducand aleile pietonale si parcarile de pe parcela la cotele aleilor publice.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem centralizat de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

4.15 Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT)

Alinierea constructiilor:

- Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conform plansei reglementari urbanistice U2 .

Aliniament obligatoriu pentru constructii:

Constructia este amplasata astfel:

- Fata de limita de proprietate din partea de NORD, cu Strada Salcamilor, cladirea se va retrage cu minim 8.0 m;
- Fata de limita de proprietate din partea de SUD, cu NC 74539, cladirea se va retrage cu minim 4.0 m;

- Fata de limita de proprietate din partea de EST, cu Maciuca Dorel, cladirea se va retrage cu minim 2.0 m;
- Fata de limita de proprietate din partea de VEST, cu NC 77328, cladirea se va retrage cu minim 2.0 m.

Inaltimea constructiilor:

- H atic +11.25 m
- H maxim (etaj partial 3)+13.70 m
-Regim inaltime - D + P + 2E + partial 3E

-Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. propus = 40.00 %

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

-Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. propus = 1.74

4.17 Bilant territorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:

Zone functionale		Suprafata (mp)	% Din total
Zona pentru locuinte – regim mic de inaltime – Subzona LC (conform PUG)	Constructii existente	101,00	15,05
	Spatii libere	570,00	84,95
TOTAL teren proprietate initiator PUD		**671,00**	**100**

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

Zone functionale		Suprafata (mp)	% Din total
Zona pentru locuinte – regim mic de inaltime – Subzona LC (conform PUG)	Constructii propuse	268,40	40,00
	Circulatii carosabile si pietonale	315,60	47,03
	Spatii plantate	87,00	12,97
TOTAL teren proprietate initiator PUD		**671,00**	**100**

4.18 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin branșament la rețeaua de distribuție existentă realizat din teava PEHD Dn 63, cu respectarea condițiilor din Avizul de amplasament Aquavas S.A. nr. 175/5449/17.06.2026:

- se vor respecta distanțele minime față de rețelele tehnico-edilitare publice figurate pe planul de situație, conform SR 8591/1997: minimum 3,00 m față de rețeaua de apă și minimum 2,00 m față de rețeaua de canalizare;
- atât înainte de începerea lucrărilor, cât și în timpul execuției, se va solicita asistență tehnică din partea Aquavas S.A. – Sucursala Vaslui;

- lucrările vor fi executate numai de un constructor autorizat, pe bază de proiect tehnic de specialitate și numai după obținerea autorizației de construire;
- răspunderea pentru avarierea rețelelor existente pe durata execuției revine executantului și beneficiarului;
- în cazul depistării unor conducte/branșamente neevidențiate pe plan, se vor lua măsuri de protejare și se va anunța obligatoriu Aquavas S.A. – Sucursala Vaslui.

CANALIZARE MENAJERA

Apele uzate menajere vor fi preluate și racordate la rețeaua de canalizare menajeră existentă (PVC Ø250), prin racord propriu, PVC Dn 200, cu respectarea acelorași distanțe minime față de celelalte rețele tehnico-edilitare (apă, gaze, cabluri electrice, bordură) și cu obținerea acordurilor tehnice necesare la faza de proiect tehnic.

CANALIZARE PLUVIALA

Deversarea apelor pluviale se va realiza în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă (PVC Ø400), prin racord propriu, PVC Dn 250 , cu respectarea distanțelor minime față de celelalte rețele tehnico-edilitare (apă, gaze, cabluri electrice, bordură) și cu obținerea acordurilor tehnice necesare la faza de proiect tehnic.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza prin branșament la rețeaua electrică zonală existentă — LEA 0,4 kV PTAB 41 Vaslui Circuit 4 —, conform Avizului de amplasament favorabil condiționat Delgaz Grid S.A. nr. 1006244873/17.06.2026.

De la punctul de racordare până la imobilul propus se prevede o instalație electrică subterană, cu respectarea distanțelor minime de montaj:

- 0,7 m în plan vertical față de cota terenului;
- 0,6 m față de fundațiile clădirilor;
- 0,5 m față de borduri, rigole, șanțuri;
- 0,5 m, respectiv 0,6 m față de conductele de apă și canalizare îngropate până la 1,5 m adâncime, respectiv peste;
- 0,25 m distanță minimă la intersecțiile cu conducte de apă și canalizare.

TELEFONIE

Zona studiata va utiliza retelele de telefonie mobila sau se va racorda la cea mai apropiata retea de telefonie fixa, din strada Salcamilor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA SI GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin branșament la rețeaua de distribuție existentă, conform Avizului de amplasament favorabil nr. 152/04.06.2026 emis de SC Gaz Est SA, cu respectarea următoarelor condiții:

- traseele conductelor existente sunt trasate orientativ pe planul de situație anexat avizului; cu minimum 5 zile înainte de predarea amplasamentului, proiectantul/executantul are obligația de a solicita actualizarea traseelor de la SC Gaz Est SA;

- înainte de elaborarea documentațiilor tehnice, se va realiza inspecția la teren și identificarea traseului real al conductelor, cu asistență tehnică din partea SC Gaz Est SA (solicitată în scris, cu minimum 24h înainte);
- cu minimum 3 zile înainte de începerea lucrărilor pe fiecare tronson, beneficiarul va anunța în scris SC Gaz Est SA pentru predarea amplasamentului;
- pentru evitarea avariilor, se vor efectua sondaje la distanțe de 50 m, pentru confirmarea traseului real al conductelor; ulterior se va picheta traseul și se vor stabili distanțele de siguranță;
- lucrările de săpătură în zona de protecție a conductelor se vor executa numai manual, prin săpătură deschisă;
- distanțele minime față de conductele de gaze naturale (conform NTPEE, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018):
    - clădiri fără subsol: 0,5 m față de conducte PE, respectiv 1,5 m față de conducte OL, pentru presiune joasă/redusă;
    - clădiri cu subsol: 1 m față de conducte PE, respectiv 2 m față de conducte OL, pentru presiune joasă/redusă;
    - conducte de canalizare, cabluri electrice/telefonice, conducte de apă: minimum 1 m;
    - subtraversări: minimum 0,2 m, în tub de protecție;
    - stâlpi: minimum 0,5 m;

5. CONCLUZII

5.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse creaza spatii de locuit si locuri de parcare pentru acestea, implantarea unui astfel de imobil ducand si la evaluarea unei prezente arhitecturale a frontului construit mai bine definita si necesara pentru o zona in orasul Vaslui.

5.2 Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

1. Eliberare amplasament;
2. Echipare;
3. Amenajare teren
4. Platforme si trotuare incinta
5. Spatii verzi, amenajari exterioare.

Avand in vedere pozitia amplasamentului se impun masuri pentru obtinerea unor parametri de calitate si estetici viabili pentru zona, cum ar fi:

- Tratarea corecta a investitiei amplasate din punctul de vedere al calitatii de arhitectura, al volumetriei, a materialelor utilizate, a texturilor si culorilor folosite
- Rezolvarea corecta a circulatiei auto de acces la constructie
- Analiza functionala a spatiilor proiectate in cadrul DTAC, pentru a fi in conformitate cu legislatia in vigoare
- Pentru reducerea riscului seismic la constructii in timpul proiectarii, executiei cat si a exploatarii constructiilor se vor respecta in mod special prescriptiile normativelor: NP 125/2010, C29/77 completat cu C29/85 si GE 028-1997, NP 112/2004, C169/88, C112/80, P 100/1-2013, P2/85, P130/99, STAS 2745/90, STAS 9850/89, STAS 3300/1-85, STAS 3300/2-85,STAS 3349/1-83. Aceasta enumerare nefiind limitativa, ea se va completa cu masurile specifice conditiilor locale precum si cu noi reglementari aparute intre timp.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Pth -DE). Dupa obtinerea PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Vaslui, investitorul pe baza C.U. emis de primaria Municipiului Vaslui va putea trece la fazele de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobarilor, acte de autoritate al Administratiei Publice Locale, pe baza carora se poate actualiza regimul juridic, economic si tehnic al terenului.

Sef pro
arh. Ir

Intocmit,
arh. Irinel Copace

ing. Adrian Coma