



S.C. **TON IMPEX S.R.L.** SUCEAVA  
C.F.: R2560144  
Adresa: Str. Ștefan cel Mare nr.48  
Nr. și data înregistrării la executant:  
3/4 din 04.2014

CONT **RAIFFEISEN BANK**: RO65RZBR0000060000486842  
CONT **TREZORERIA**: RO20TREZ5915069XXX001131  
Telefon0745-105783, 0722-841840  
Nr. și data înregistrării la beneficiar :  
din 04.2014

## DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

### PROIECT

### P.U.D.

**FAZA:**

#### **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PENTRU OBȚINEREA A.C. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI  
LOCUINȚE PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,  
NR.CAD.62369, CF 62369,  $S_{\text{TEREN}} = 986,00\text{mp}$  - din acte  
986,00mp - măsurată

**BENEFICIAR:**

**HERȚANU MARCEL LAURENȚIU**

**AMPLASAMENT:**

mun.**BOTOȘANI**, str. George Coșbuc, nr. 14, jud.**BOTOȘANI**

**COORDONAT R.U.R,  
ARH. OLAȘ DGRU GHIOCEL**

Proiectant  
S.C. **TON IMPEX S.R.L.** – Suceava  
Șef proiect: **Arh. Nicolae CHIRILĂ**  
Desenat: Adrian CORICIUC  
Op.calculator: ing.Mihaela GHIVIRIGĂ

aprilie – 2014

## BORDEROU

### DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

#### A. PIESE SCRISE

- Pagină de titlu
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Act de proprietate asupra terenului
- Planșă cadastrală
- Extras de Carte funciară
- Avize

#### B. PIESE DESENATE

##### 1. Arhitectură

- A<sub>01</sub> Încadrare în zonă, scara 1 : 5.000
- A<sub>02</sub> Încadrare în zonă – reglementări PUG, scara 1 : 5.000
- A<sub>03</sub> Situația existentă  
– zonificarea funcțională, căi de comunicație, scara 1 : 500
- A<sub>04</sub> Situația juridică a terenului, scara 1 : 500
- A<sub>05</sub> Reglementări urbanistice  
– plan situație explicativ, profil transversal, scara 1 : 500
- A<sub>06</sub> Reglementări edilitare, scara 1 : 500

ÎNTOCMIT,

Arh. Nicolae CHIRILĂ

## MEMORIU GENERAL

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE

#### 3.1. Denumirea lucrării:

**P.U.D.** - Plan Urbanistic de Detaliu pentru obținerea A.C. în vederea construirii unei locuințe parter, în mun. BOTOȘANI, George Coșbuc, nr. 14, jud. BOTOȘANI.

- Beneficiar: HERȚANU MARCEL LAURENȚIU
- Proiectant: S.C. TON IMPEX S.R.L.
- Data elaborării: aprilie 2014

#### 3.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație are ca obiect studierea condițiilor de amplasare a unei locuințe parter, în mun. BOTOȘANI, George Coșbuc, nr. 14, jud. BOTOȘANI, a elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire, cum ar fi:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției,
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale,
- situația juridică a terenurilor,
- echiparea cu utilități a terenurilor,
- ridicarea interdicției temporare de construire.

Terenul pe care se va realiza construcția este proprietatea numitului HERȚANU MARCEL LAURENȚIU, conform contractului de vânzare cumpărare nr.3510/13.12.2013, autentificat, suprafața terenului fiind de  $S = 986,00\text{mp}$  în acte -  $986,00\text{ mp}$  măsurată. Folosința actuală este arabil, având categoria prin UTR 46 - LMu1 rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 și destinația subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban - (conf. CU).

Regim special impus terenului - cu interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare P.U.D.

În prezent pe acest teren nu există construcții.

Accesul auto și pietonale se va face de la drumul existent în partea de NV – str. George Coșbuc.

Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare pe lângă terenul pe care se va realiza locuința trece numai rețelele de utilitate publică – IRE și telefonie.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul, în suprafață de 986,00 mp, situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, jud. BOTOȘANI, este proprietatea numitei HERȚANU MARCEL LAURENȚIU conform contractului de vânzare cumpărare nr.3510/13.12.2014, autentificat.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul proprietatea particulară este situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, George Coșbuc, nr. 14, jud. BOTOȘANI în suprafața de 986,00 mp, folosința actuală arabil și destinația zonă rezidențială. Imobilul descris este identificat cu numărul cadastral 62369, cart. fun. 62369 și are următoarele **vecinătăți**:

- N – drum acces str. George Coșbuc.
- E – proprietate Cărămidaru, Bobuțanu, Jora.
- S – pârâul SITNA.
- V – proprietate Nechifor Costache.

### 3.1. Circulația:

Accesul auto și pietonal se face din drumul existent - str. George Coșbuc.

**3.2.1. Regim juridic** - conf. Certificatului de urbanism

**3.2.2. Regim econ.** - conf. Certificatului de urbanism

**3.2.3. Regim tehnic** - conf. Certificatului de urbanism

Proiectul întocmit pentru obținerea autorizației de construire va respecta reglementările urbanistice din prezentul PUD ce va fi supus avizării Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism precum Comisiei de Urbanism și aprobării în Consiliul Local al municipiului împreună cu avizele și acordurile solicitate.

### **3.3. Echipare edilitară**

#### **3.3.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va face de la puț propriu cu pompă hidrofor.

#### **3.3.2. Canalizarea**

Pentru apele uzate menajere se va utiliza fosa septică/bazin vidanjabil realizată din beton armat și prevăzută cu hidroizolație pentru prevenirea infestării mediului înconjurător.

#### **3.3.3. Alimentarea cu căldură**

Încălzirea se va realiza cu sobe și CT proprie.

#### **3.3.4. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă.

#### **3.3.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Terenul pe care se va realiza clădirea nu dispune deocamdată de posibilitatea racordării la rețea.

### **3.4. Caracteristici de amplasament (a se vedea Studiul geo-tehnic)**

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Amplasare**

Terenul este situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, str. GEORGE COȘBUC, nr.14, jud. BOTOȘANI având suprafața măsurată de 986,00 mp, categorie arabil.

### **4.2. Aliniament**

Amplasarea noii construcții - stradal și față de limitele laterale – se prevede în Codul Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor.

Retragerile impuse prin CU au un caracter minimal și au fost completate pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- Asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural,
- Respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate,
- Asigurarea protecției contra zgomotului și a nocivităților
- Obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansambluri, pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă,

- Respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului autovehiculelor sau formațiilor de pompieri,
- Anexele se vor amplasa în condițiile respectării Codului Civil

#### **4.3. Înălțimea maximă**

Pentru investiții de locuințe individuale din zonă este permisă înălțimea maximă de 2 niveluri, până la 10,00m - P, P + 1 și P + 2.

#### **REGIM H propus este PARTER**

H propus la cornișă este de:

- 4,90m față de cota  $\pm 0,00$ ,
- 5,90 față de cota terenului amenajat.

#### **4.4. Procentul de ocupare a terenului (POT)**

P.O.T. max = 15,00%

P.O.T. propus = 11,23%

#### **4.5. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

C.U.T. max = 0,15

C.U.T. propus = 0,11

### **5. ELEMENTE DE TEMĂ**

Lucrarea propusă a se realiza constă în amplasarea pe teren a parter, în intravilanul mun. BOTOȘANI.

#### **5.1. Descrierea soluției**

Amplasarea obiectivului este realizată respectând normele de proiectare și execuție.

Caracteristici ale construcției propuse:

- a) dimensiuni în plan de gabarit: 14,20 m x 8,70 m;

SCONSTR. = 110,76 mp

SCONSTR.DESF = 110,76 mp

b) regim de înălțime: parter

- HLIBER PARTER = 2,55 m;
- HSTREAȘINĂ - 2,65 m față de cota  $\pm 0,00$ ;
- HSTREAȘINĂ - 3,65 m față de cota terenului amenajat;
- HCOAMĂ - 4,90 m față de cota  $\pm 0,00$ ;
- HCOAMĂ - 5,90 m față de cota terenului amenajat

**Locuință parter:**

PARTER :	living:	4,85 m x 5,05 m	$S_u = 24,89$ mp
	bucătărie:	3,31 m x 3,15 m	$S_u = 9,76$ mp
	terasă:	2,20 m x 8,70 m	$S_u = 18,11$ mp
	dormitor:	3,90 m x 3,10 m	$S_u = 12,09$ mp
	dormitor:	3,90 m x 3,10 m	$S_u = 12,09$ mp
	baie:	1,65 m x 3,10 m	$S_u = 5,12$ mp
	hol:	1,50 m x 3,15 m	$S_u = 4,72$ mp
	terasă:	1,80 m x 1,50 m	$S_u = 2,70$ mp
	scări:	1,50 m x 1,50 m	$S_u = 2,25$ mp
	Total suprafață utilă		$S_u = 91,33$ mp
	<b>Su = 91,33 mp</b>		

d) sistem constructiv:

- structură: zidărie portantă întărită cu stâlpișoti și centuri BA.
- fundații: continui din beton simplu C8/10 și elevații din beton armat C12/15, cu placa de peste elevație din beton armat C12/15 cu o grosime de 13 cm și armată cu plase sudate de diametru 6 mm, cu ochiuri de 10x10 cm.
- pereți: BCA/cărămidă.
- planșee : lemn.
- șarpantă: lemn.
- învelitoare: tablă Lindab

e) finisaje:

- exterioare: tencuieli și zugrăveli cu var lavabil la pereți și învelitoare din tablă Lindab,

- interioare: tencuieli și zugrăveli simple la pereți, pardoseli din parchet în camere gresie porțelanată în holuri și grupuri sanitare.

## **5.2. Mod de utilizare a terenului - BILANȚ TERITORIAL**

- STEREN = **986,00** mp
- SCONSTR. = **110,76** mp
- SCONSTR.DESF = **110,76** mp
- P.O.T. propus = **11,23**
- C.U.T. propus = **0,11**
- SP. VERZI = **686,64** mp, respectiv **70%**

## **6. CONCLUZI**

Ținând seama de concluziile rezultate din prezentul studiu PUD bazat și pe PUG-ul mun. BOTOȘANI și a Studiului geo-tehnic, proiectantul consideră posibilă realizarea investiției, iar detaliile de proiectare vor fi prezentate separat pentru fiecare specialitate în fazele următoare.

ÎNTOCMIT,  
Arh. Nicolae CHIRILĂ