



S.C. **TON IMPEX S.R.L.** SUCEAVA
C.F.: R2560144
Adresa: Str. Ștefan cel Mare nr.48
Nr. și data înregistrării la executant:
06/02 din 02.2015

CONT **RAIFFEISEN BANK**: RO65RZBR0000060000486842
CONT **TREZORERIA**: RO20TREZ5915069XXX001131
Telefon0745-105783, 0722-841840
Nr. și data înregistrării la beneficiar :
din 02.2015

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PROIECT

P.U.D.

FAZA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU OBTINEREA A.C. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
LOCUINȚĂ P + M ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ,
NR.CAD.62289, CF 62289, S_{TEREN} = 893,00mp - din acte
904,00mp - măsurată

BENEFICIAR: HONCIUC CARMEN

AMPLASAMENT: mun.**BOTOȘANI**, str. Poporului, nr. 14A, 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

februarie – 2015

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

- A₀₁ Încadrare în zonă, scara 1 : 5.000
- A₀₂ Încadrare în zonă – reglementări PUG, scara 1 : 5.000
- A₀₃ Situația existentă
– zonificarea funcțională, căi de comunicație, scara 1 : 500
- A₀₄ Situația juridică a terenului, scara 1 : 500
- A₀₅ Reglementări urbanistice
– plan situație explicativ, profil transversal, scara 1 : 500
- A₀₆ 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 + mansardă și a unei anexe gospodărești – parter, în mun. BOTOȘANI, str. Poporului, nr. 14A, jud. BOTOȘANI.

- Beneficiar: HONCIUC CARMEN
- Proiectant: S.C. TON IMPEX S.R.L.
- Data elaborării: februarie 2015

3.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație are ca obiect studierea condițiilor de amplasare a unei locuințe parter + mansardă și a unei anexe gospodărești – parter, în mun. BOTOȘANI, str. Poporului, nr. 14A, 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 numitei HONCIUC CARMEN, conform actului de partaj voluntar autentificat cu nr.7265/12.12.2008 și a certificatului de moștenitor autentificat cu nr.195/02.10.2008, suprafața terenului fiind de $S = 893,00\text{mp}$ în acte și $904,00\text{mp}$ măsurată. Folosința actuală este arabil, având categoria prin UTR 8 - rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00m) și destinația subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban.

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

În prezent pe acest teren mai există o construcție.

Accesul auto și pietonale se va face de la drumul existent în partea de V – str. Poporului.

Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare pe lângă terenul pe care se va realiza locuința trece următoarele rețele de utilitate publică – IRE, telefonie, alimentare cu apă și cu gaz.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul, în suprafață de 893,00mp în acte și 904,00mp măsurată, situat în intravilanul mun.BOTOȘANI, jud.BOTOȘANI, este proprietatea numitei HONCIUC CARMEN conform actului de partaj voluntar autentificat cu nr.7265/12.12.2008 și a certificatului de moștenitor autentificat cu nr.195/02.10.2008.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul proprietatea particulară este situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, str. Poporului, nr. 14A, jud. BOTOȘANI în **suprafața de S = 893,00mp în acte și 904,00mp măsurată**, folosința actuală curți construcții, cu destinația zonă rezidențială.

Pe teren respectiv se mai află o construcție, respectiv o locuință parter cu următoarele caracteristici:

Dimensiuni în plan de gabarit: 4,14 m x 7,27 m;

SCONSTR. = 30,07 mp

SCONSTR.DESF = 30,07 mp

P.O.T. existent = 3,37%

C.U.T. existent = 0,0337

Imobilul descris este identificat cu numărul cadastral 62289, cart. fun. 62289 și are următoarele **vecinătăți**:

- S – proprietate Bolea Corneliu.
- E – proprietate Husac și Bolea Corneliu.
- N – proprietate Fecioru Eugenia și Isac Florin.
- V – drum acces str.Poporului și str.Libertății.

3.1. Circulația:

Accesul auto și pietonal se face din drumul existent - str.Poporului cu lățimi cuprinse între 4,98 m și 4,38 m.

Conform HG 525/1996, pentru construcții de locuințe unifamiliale cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor cât și pentru depășire și întoarcere.

În acest sens se propune supralargirea carosabilului pe lungimea de 12,49 și cu lățimea de 1,91 ~ 2,36 m.

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 rețeaua municipală de alimentare cu apă.

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 CT proprie pe bază de combustibil solid sau gaz.

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 clădirile dispune de posibilitatea racordării la rețea de alimentare cu gaz care trece prin fața proprietății.

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

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Amplasare

Terenul este situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, str. Poporului, nr. 14A, jud. BOTOȘANI având suprafața măsurată de $S = 893,00\text{mp}$ în acte și $904,00\text{mp}$ măsurată, categorie curți construcții.

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 P+M

H propus la cornișă este de:

- 6,70m față de cota $\pm 0,00$,
- 7,20 față de cota terenului amenajat.

4.4. Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. propus = 10,76%

4.5. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. propus = 0,1819

5. ELEMENTE DE TEMĂ

Lucrarea propusă a se realiza constă în amplasarea pe teren a unor construcții parter + mansardă și parter, în intravilanul mun. BOTOȘANI.

5.1. Descrierea soluției

Amplasarea obiectivelor este realizată respectând normele de proiectare și execuție.

Caracteristici ale construcțiilor propuse:

Locuință parter + mansardă

a) dimensiuni în plan de gabarit: 10,00 m x 7,60 m;

SCONSTR. = 64,50 mp

SCONSTR.DESF = 130,80 mp

b) regim de înălțime: parter + mansardă

- HLIBER PARTER = 2,55 m;
- HLIBER MANSARDĂ = 2,55 m;
- HSTREĂȘINĂ – 4,10 m față de cota $\pm 0,00$;
- HSTREĂȘINĂ - 4,60 m față de cota terenului amenajat;
- HCOAMĂ - 6,70 m față de cota $\pm 0,00$;
- HCOAMĂ - 7,20 m față de cota terenului amenajat

c) sistem constructiv:

- structură:
 - ✓ parter: zidărie portantă întărită cu stâlpișori, grinzi și centuri BA.
 - ✓ mansardă: zidărie portantă întărită cu stâlpișori, grinzi și centuri BA.
- fundații: continui din beton simplu C8/10 și elevații din beton armat C12/15.
- pereți:
 - ✓ parter: zidărie BCA/cărămidă.
 - ✓ mansardă: zidărie BCA/cărămidă.
- planșee :
 - ✓ parter: beton armat.
 - ✓ mansardă: lemn.
- șarpantă: lemn.
- învelitoare: tablă Lindab

d) finisaje:

- exterioare: tencuieli și zugrăveli cu var lavabil la pereți,
- interioare: tencuieli și zugrăveli simple la pereți, pardoseli din parchet în camere, gresie porțelanată în holuri, bucătărie și băi.

Anexă gospodărească

a) dimensiuni în plan de gabarit: 9,30 m x 3,40 m;

$$S_{CONSTR.} = 31,62 \text{ mp}$$

$$S_{CONSTR.DESF} = 31,62 \text{ mp}$$

b) regim de înălțime: parter

- H_{LIBER PARTER} = 2,55 m;
- H_{STREĂȘINĂ} – 2,80 m față de cota ± 0,00;
- H_{STREĂȘINĂ} - 3,10 m față de cota terenului amenajat;
- H_{COAMĂ} - 4,70 m față de cota ± 0,00;
- H_{COAMĂ} - 5,00 m față de cota terenului amenajat

c) sistem constructiv:

- ✓ structură: pereți portanți din lemn întărită cu stâlpișori, diagonale, grinzi și centuri din lemn.
- fundații: continui din beton simplu C8/10 și elevații din beton armat C12/15.
- pereți: pereți din lemn izolați cu vată minerală și placați cu rigips – carton.
- planșeu : lemn.
- șarpantă: lemn.
- învelitoare: tablă cutată vopsită

d) finisaje:

- exterioare: tencuieli și zugrăveli cu var lavabil la pereți.
- interioare: tencuieli și zugrăveli cu var lavabil la pereți, pardoseli din gresie porțelanată.

5.2. Mod de utilizare a terenului - BILANȚ TERITORIAL

- STEREN = **893,00** mp
- SCONSTR. = **126,19** mp
- SCONSTR.DESF = **192,49** mp
- P.O.T. propus = **14,13**
- C.U.T. propus = **0,2156**
- SP. VERZI = **622,07 mp, respectiv 69,66%**

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