



S.C. **TON IMPEX S.R.L.** SUCEAVA
C.F.: R2560144
Adresa: Str. Ștefan cel Mare nr.48
Nr. și data înregistrării la executant:
12/02 din 02.2019

CONT **RAIFFEISEN BANK**: RO65RZBR0000060000486842
CONT **TREZORERIA**: RO20TREZ5915069XXX001131
Telefon: 0745-105783, 0722-841840
Nr. și data înregistrării la beneficiar :
din 02.2019

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PROIECT

P.U.D.

FAZA: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
PENTRU OBȚINEREA A.C. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
LOCUINȚE D+P+1E, P.C. 377/108, NR.CAD. 65409, CF 65409,
 $S_{\text{TEREN}} =$ 1.000,00mp - din acte
1.000,00mp - măsurată

BENEFICIAR: **GHIORGHIU TITEL PETRICĂ**

AMPLASAMENT: Municipiul Botoșani, Str. Aleea Florilor, nr.2A,
Județul Botoșani

COORDONAT R.U.R,
ARH. OLAȘ DORU GHIOCEL

Proiectant
S.C. **TON IMPEX S.R.L.** – Suceava

Șef proiect: **Arh. Nicolae CHIRILĂ**
Desenat: **Arh. Nicolae CHIRILĂ**
Op.calculator: ing.Mihaela GHIVIRIGĂ

februarie – 2019

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, în mun. BOTOȘANI, str. Aleea Florilor, nr.2A, jud.BOTOȘANI.

- Beneficiar: GHIORGHIU TITEL PETRICĂ
- Proiectant: S.C. TON IMPEX S.R.L.
- Data elaborării: februarie 2019

3.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație are ca obiect studierea condițiilor de amplasare a unei locuințe parter, în mun. BOTOȘANI, str. Aleea Florilor, nr.2A, 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 GHIORGHIU TITEL PETRICĂ, conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr.642/03.04.2018, autentificat, suprafața terenului fiind de $S = 1.000,00\text{mp}$ în acte - $1.000,00\text{mp}$ măsurată. Folosința actuală este arabil, având categoria prin UTR nr.59 ~ LMu1 - Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțimea maximă 10,00m) de tip urban subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) - (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 nici o construcție.

Accesul auto și pietonale se va face de la drumul existent în partea de N – str. Aleea Florilor.

Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare pe lângă terenul pe care se va realiza locuința trece numai rețelele de utilitate publică – DELGAZ GRID (gaze naturale și curent electric) și NOVA APA SERV (alimentare cu apă potabilă).

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul, în suprafață de 1.000,00mp, situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, jud. BOTOȘANI, este proprietatea numitului GHIORGHIU TITEL PETRICĂ conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr.642/03.04.2018, autentificat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul proprietatea particulară este situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, str. Aleea Florilor, nr.2A, jud. BOTOȘANI în suprafața de 1.000,00mp, folosința actuală arabil S=1.000,00mp, cu destinația zonă rezidențială.

Pe teren respectiv nu se mai află nici o construcție.

Imobilul descris este identificat în P.C. 377/108, cu numărul cadastral 65409, cart. fun. 65409 și are următoarele **vecinătăți**:

- S – proprietate Miron Maria cu domiciliul în str.Octav Onicescu nr.8, sc.B, et.2, ap.12, mun.Botoșani, jud.Botoșani.
- E – proprietate Huțanu Augustin cu domiciliul în str.Tudor Vladimirescu nr.10, sc.B, ap.10, mun.Botoșani, jud.Botoșani.
- N – drum acces str. Aleea Florilor.
- V – proprietate Lungu Vasile cu domiciliul în str.Bucovina nr.21, bl.D2, sc.D, ap.5, mun.Botoșani, jud.Botoșani.

3.1. Circulația:

Accesul auto și pietonal se face din drumul existent - str. Aleea Florilor.

3.2. Regimul:

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 potabilă existentă.

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.

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

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin racord la de alimentare cu gaze existentă.

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

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Amplasare

Terenul este situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, Str. Aleea Florilor, nr.2A, jud. BOTOȘANI având suprafața măsurată de 1.000,00mp, 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 3 niveluri, până la 10,00m - P, P+1, P+2.

REGIM H propus este PARTER

H propus la cornișă este de:

- 6,45m față de cota $\pm 0,00$,
- 6,95 față de cota terenului amenajat.

4.4. Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. existent = 0,00%

P.O.T. max = 35,00%

P.O.T. propus = 20,65%

4.5. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. existent = 0,000

C.U.T. max = 1,00

C.U.T. propus = 0,5556

5. ELEMENTE DE TEMĂ

Lucrarea propusă a se realiza constă în amplasarea pe teren a unei construcții demisol+parter+1 etaj, 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: 17,51 m x 15,00 m;

SCONSTR. = 206,50 mp

SCONSTR.DESF = 555,62 mp

b) regim de înălțime: parter

○ **H**LIBER DEMISOL = 3,00 m;

○ **H**LIBER PARTER = 3,00 și 3.50 m;

○ **H**LIBER ETAJ = 3,00 m;

○ **H**STREAȘINĂ – 6,45 m față de cota ± 0,00;

○ **H**STREAȘINĂ – 6,95 m față de cota terenului amenajat;

○ **H**COAMĂ – 4,80 m față de cota ± 0,00;

○ **H**COAMĂ – 5,10 m față de cota terenului amenajat

Locuință D+P+1E:

DEMISOL :	sala fitness:	12,22 m x 7,77 m	$S_u = 81,29$ mp
	magazie:	1,76 m x 1,77m	$S_u = 2,08$ mp
	magazie:	1,76 m x 1,77m	$S_u = 2,08$ mp
	magazie:	5,65 m x 4,65m	$S_u = 26,27$ mp
	baie:	1,73 m x 2,93 m	$S_u = 5,05$ mp
	hol:	1,73 m x 1,48 m	$S_u = 2,54$ mp
	spălător:	4,60 m x 4,65 m	$S_u = 21,37$ mp
	casa scării:	2,40 m x 6,45 m	$S_u = 15,33$ mp
	Total suprafață utilă		$S_u = 156,01$ mp
PARTER :	living:	4,12 m x 6,31 m	$S_u = 26,09$ mp
	dining:	4,12 m x 5,68 m	$S_u = 23,48$ mp
	dormitor:	4,61 m x 4,69 m	$S_u = 21,57$ mp
	bucătărie:	5,69 m x 3,60 m	$S_u = 20,11$ mp
	baie:	1,75 m x 2,69 m	$S_u = 5,14$ mp
	hol:	2,00 m x 1,50 m	$S_u = 3,00$ mp
	w.c.:	1,19 m x 1,81 m	$S_u = 2,14$ mp
	hol:	1,19 m x 1,81 m	$S_u = 2,14$ mp
	trepte:	6,95 m x 0,60 m	$S_u = 4,18$ mp
	casa scării+scării:	2,45 m x 6,19 m	$S_u = 15,62$ mp
	scării:	1,75 m x 5,89 m	$S_u = 6,60$ mp
	terasă acoperită:	3,00 m x 9,51 m	$S_u = 7,08$ mp

	terasă acoperită: 4,00 m x 3,00 m	$S_u = 10,57 \text{ mp}$
	Total suprafață utilă	$S_u = 153,57 \text{ mp}$
ETAJ 1 :	dormitor: 5,69 m x 4,69 m	$S_u = 26,63 \text{ mp}$
	dormitor: 4,61 m x 4,69 m	$S_u = 21,57 \text{ mp}$
	dormitor: 4,19 m x 4,19 m	$S_u = 21,57 \text{ mp}$
	dormitor: 4,61 m x 4,69 m	$S_u = 21,57 \text{ mp}$
	baie: 1,75 m x 4,69 m	$S_u = 8,20 \text{ mp}$
	baie: 4,19 m x 1,87 m	$S_u = 7,73 \text{ mp}$
	hol: 6,00 m x 4,80 m	$S_u = 21,13 \text{ mp}$
	hol: 1,25 m x 1,87 m	$S_u = 2,34 \text{ mp}$
	dressing: 3,06 m x 1,87 m	$S_u = 5,62 \text{ mp}$
	casa scării+scării: 2,45 m x 6,19 m	$S_u = 15,62 \text{ mp}$
	Total suprafață utilă	$S_u = 143,68 \text{ mp}$
	Su = 453,26 mp	

d) sistem constructiv:

- structură:
 - ✓ demisol: pereți portanți din BA cu stâlpi, grinzi și centuri BA,
 - ✓ parter: zidărie portantă întărită cu stâlpișori, grinzi și centuri BA,
 - ✓ Etaj 1: zidărie portantă întărită cu stâlpișori, grinzi 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 12 cm.
- pereți:
 - ✓ demisol: elevația beton armat,
 - ✓ parter: zidărie cărămidă/BCA,
 - ✓ etaj 1: zidărie din cărămidă/BCA și lemn.
- planșee :
 - ✓ demisol: beton armat,
 - ✓ parter: beton armat,
 - ✓ parter: beton armat.
- șarpantă: lemn.
- învelitoare: tablă tip 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 = 1.000,00 mp**
- **SCONSTR. = 206,50 mp**
- **SCONSTR.DESF = 555,62 mp**
- **P.O.T. propus = 20,65**
- **C.U.T. propus = 0,5556**
- **SP. VERZI = 595,70 mp, respectiv 59,57%**

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