



S.C. TON IMPEX S.R.L. SUCEAVA
Adresa: Str. Ștefan cel Mare nr.48
Telefon 0745-105783, 0722-841840

CONT RAIFFEISEN BANK: RO65RZBR0000060000486842
CONT TREZORERIA: RO20TREZ5915069XXX001131
C.F.: R2560144

Nr. și data înregistrării la executant:
5/12 din 12.2014

Nr. și data înregistrării la beneficiar :
din 12.2014

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.63211, CF 63211, $S_{\text{TEREN}} = 1.518,00\text{mp}$ - din acte
1.518,00mp - măsurată

BENEFICIAR: IRICIUC MARICICA

AMPLASAMENT: mun.**BOTOȘANI**, str. Pîrîului, nr. 56A, 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

decembrie – 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

- 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

1.1. Denumirea lucrării:

P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu pentru obținerea A.C. în vederea construirii unei locuințe demisol + parter, în mun. BOTOȘANI, str. Pîrîului, nr. 56A, jud.

BOTOȘANI.

- Beneficiar: IRICIUC MARICICA
- Proiectant: S.C. TON IMPEX S.R.L.
- Data elaborării: decembrie 2014

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație are ca obiect studierea condițiilor de amplasare a unei locuințe demisol + parter, în mun. BOTOȘANI, str. Pîrîului, nr. 56A, 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 IRICIUC MARICICA, conform contractului de vânzare cumpărare nr.2278/17.09.2004, autentificat, suprafața terenului fiind de $S = 1.518,00\text{mp}$ în acte - $1.518,00\text{mp}$ măsurată. Folosința actuală este arabil, având categoria prin UTR 36 - 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 - (conf. CU).

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 S – str. Pîrîului.

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

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul, în suprafață de 1.518,00mp, situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, jud. BOTOȘANI, este proprietatea numitei IRICIUC MARICICA conform contractului de vânzare cumpărare nr.2278/17.09.2004, autentificat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul proprietatea particulară este situat în intravilanul mun. BOTOȘANI, str. Pîrîului, nr. 56A, jud. BOTOȘANI în suprafața de 1.518,00mp, folosința actuală curți construcții S=390,00mp și arabil S=1.128,00mp, cu destinația zonă rezidențială.

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

Dimensiuni în plan de gabarit: 10,00 m x 7,00 m;

S_{CONSTR.} = 70,00 mp

S_{CONSTR.DESF} = 70,00 mp

Imobilul descris este identificat cu numărul cadastral 63211, cart. fun. 63211 și are următoarele vecinătăți:

- S – drum acces str. Pîrîului.
- E – proprietate Danileț Elena.
- N – Extravilan mun. BOTOȘANI.
- V – proprietate Iriciuc Mihai.

3.1. Circulația:

Accesul auto și pietonal în zona studiată se face din drumul existent - str.Pîrîului cu o lățime medie de 3,20 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 21,24 și cu lățimea de 1,98 ~ 2,40 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 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 sau 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. Pîrîului, nr. 56A, jud. BOTOȘANI avînd suprafața măsurată de 1.518,00mp, categorie curți construcții și 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 DEMISOL + PARTER

H propus la coamă este de:

- 7,15m față de cota ± 0,00,
- 8,00m față de cota terenului amenajat.

H propus la cornișă este de:

- 4,26m față de cota ± 0,00,
- 5,11m față de cota terenului amenajat.

4.4. Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. existent = 4,61%

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

P.O.T. propus = 9,69%

4.5. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. existent = 0,0461

C.U.T. max = 0,15

C.U.T. propus = 0,124

5. ELEMENTE DE TEMĂ

Lucrarea propusă a se realiza constă în amplasarea pe teren a unei construcții demisol + 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: 9,95 m x 7,75 m;
SCONSTR. = 77,11 mp
SCONSTR.DESF = 117,61 mp
- b) regim de înălțime: demisol + parter
 - **H**LIBER DEMISOL = 2,87 m;
 - **H**LIBER PARTER = 2,55 m;
 - **H**PARDOSEALĂ DEMISOL - 3,10 m față de cota ± 0,00;
 - **H**STREAȘINĂ + 3,15 m față de cota ± 0,00;
 - **H**STREAȘINĂ + 6,25 m față de cota terenului amenajat;
 - **H**COAMĂ + 5,30 m față de cota ± 0,00;
 - **H**COAMĂ + 8,40 m față de cota terenului amenajat.

Locuință demisol + parter:

DEMISOL :	garaj:	3,45 m x 7,20 m	$S_u = 24,84$ mp
	rampă:	4,05 m x 2,17 m	$S_u = 8,91$ mp
	Total suprafață utilă		$S_u = 33,75$ mp
PARTER :	living:	3,50 m x 5,15 m	$S_u = 18,02$ mp
	dormitor:	3,50 m x 4,00 m	$S_u = 14,00$ mp
	bucătărie:	3,50 m x 3,00 m	$S_u = 10,50$ mp
	baie:	2,00 m x 2,00 m	$S_u = 4,00$ mp
	hol:	1,40 m x 2,10 m	$S_u = 2,94$ mp
	terasă:	7,75 m x 2,20 m	$S_u = 17,05$ mp
	Total suprafață utilă		$S_u = 66,51$ mp
	Total suprafață utilă		$S_u = 100,26$ mp

d) sistem constructiv:

- structură:
 - ✓ demisol: elevația din BA. întărită cu stâlpișori, grinzi și centuri BA.
 - ✓ parter: zidărie portantă întărită cu stâlpișori, grinzi și centuri BA.
- fundații: continui din beton simplu C8/10 și elevații din beton armat C12/15.
- pereți:
 - ✓ demisol: beton armat de 30cm grosime.
 - ✓ parter: zidărie B.C.A. de 25cm grosime.
- planșee :
 - ✓ peste demisol: beton armat cu o grosime de 13 cm.
 - ✓ parter: lemn cu o grosime de 18 cm.
- șarpantă: lemn.
- învelitoare: tablă tip Lindab

e) finisaje:

- exterioare: tencuieli și zugrăveli cu var lavabil la pereții de la parter și placaje din gresie termică la pereții de la demisol și elevații,
- interioare: tencuieli și zugrăveli simple la pereți, pardoseli din parchet în camere gresie porțelanată în holuri și grupuri sanitare. La demisol pardoselile vor fi din BA.

5.2. Mod de utilizare a terenului - BILANȚ TERITORIAL

- STEREN = **1.518,00** mp
- SCONSTR. = **147,15** mp
- SCONSTR.DESF = **187,65** mp
- P.O.T. PROPUS = **9,69**
- C.U.T. PROPUS = **0,124**
- SP. VERZI = **1.113,79** mp, respectiv **73%**

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