

**„OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, SPATII COMERCIALE,
PARCARE SUBTERANA PE TEREN PROPRIETATE, RACORD
LA UTILITATI”**

Amplasament:	Mun. Vaslui, str. Aleea Hulubat, C.F./N.C. 86863, Jud. Vaslui
Beneficiar:	SC CATIMAGUA SRL prin SOLOMON CATALINA Judet Vaslui, municipiul Vaslui, Strada Badea Cirtan, nr. 6
Faza:	P.U.D.
Proiect:	16/2025
Proiectant:	S.C. “CONTURUM SERVICES” S.R.L. J 22 - 798/2015 C.U.I. 34467486 Sediul social: sat Contesti, comuna Valea Seaca, Judetul Iasi fix: 0332 80 33 01, mobil: 0755 78 78 78

MEMORIU TEHNIC – FAZA PUD

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului:	„OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, SPATII COMERCIALE, PARCARE SUBTERANA PE TEREN PROPRIETATE, RACORD LA UTILITATI”
Amplasament:	Mun. Vaslui, Str. Aleea Hulubat, C.F./N.C. 86863, Jud. Vaslui
Beneficiar:	SC CATIMAGUA SRL prin SOLOMON CATALINA
Proiectant general:	S.C. "CONTURUM SERVICES" S.R.L.
Faza	P.U.D.
Proiect nr.	16/2025

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Imobilul cu numarul cadastral NC 86863 , CF 86863 a fost dobandit de catre SC CATIMAGUA SRL cu sediul social in Mun.Vaslui, Strada Badea Cirtan, Nr.6 ,Jud. Vaslui, conform Contract de vanzare – cumparare cu incheiere de autentificare nr. 1573 din 03.08.2023. Terenul are suprafata totala de 493,00 mp conform act si real masurat, si este amplasat in MUN. VASLUI, STR. Aleea Hulubat, JUD. VASLUI.

Descrierea terenului (parcele):

- Categoria de folosinta a terenului: vie
- Suprafata terenului: **493,00 mp**
- Forma terenului: dreptunghiulara
- Vecinătăți:
- la N – Prop. cu NC 88215;
- la S – Prop. cu NC 85471, Prop. cu NC 88216;
- la V – NC 85472- cale de acces;
- la E – Prop. cu NC 88215;

Accesul catre imobil se va realiza din NC 85472- Str. Stefan cel Mare si NC 85472- cale de acces.

Rolul documentatiei este de a detalia si aprofunda conditiile de amplasare a cladirii, dotare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, accese, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenurilor si regimul de inaltime.

Intocmirea prezentei documentatii este necesara pentru aprobarea P.U.D. ce se va supune avizarii in Comisia de Urbanism si ulterior pentru obtinerea autorizatiei de construire.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Surse de documentare

- Cadru legal pentru intocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Indicativ G M 009 – 2000 “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Certificat de Urbanism nr. 52 din 03.02.2025 eliberat de Primaria Municipiului Vaslui;
- Ridicarea topografica;
- Studiu Geotehnic;

Terenul cu suprafata de 493.00 mp se gaseste in intravilanul Judetului Vaslui, Mun. Vaslui si este identificata prin Nr. Cad. 86863, fiind in proprietatea beneficiarului SC CATIMAGUA SRL.

Conform certificatului de urbanism nr. 52 din 03.02.2025, in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism, destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism este cea din **zona UTR 16 – zona de locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate de marimea P, P+1, P+2 – LL**.

S-a solicitat prin certificatul de urbanism sus mentionat, intocmirea unei documentatii de urbanism la faza PUD si DTAC pentru stabilirea de reglementari cu privire la accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare a terenului, etc.

Prezenta documentatie va tine cont de reglementarile superioare de urbanism aprobate.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Topografia

In vederea amenajarii cladirii a fost realizat o ridicare topografica, la scara 1/500, in care au fost figurate cladirile existente, accese auto si pietonale, parcajele cat si rețelele existente în zonă. Amplasamentul prezinta planeitate. Amplasamentul studiat este liber de construcții subteran

Condiții de clima, fenomenele naturale specifice zonei si încadrarea in zonele din hărțile climaterice

Orașul Vaslui este reședința județului județului Vaslui, Moldova, România. Este situat la 70 de km sud de municipiul Iași, la coordonatele 46°38'18" latitudine nordică și 27°43'45" longitudine estică. Din teritoriul administrativ al municipiului fac parte și localitățile Moara Grecilor, Gura Bustei, Brodoc și Rediu.

Municipiul Vaslui este situat pe Valea Bârladului, în aria de confluență a râurilor Vasluiet și Racova, în zona de contact dintre Colinele Tutovei și Podișul Central Moldovenesc. Altitudinea medie este de 110 m. Altitudinea orașului este 113 m calculată la gara Vaslui.

Incadrarea in zonele din hartile climaterice:

Zona climatica III / temperaturi: vara Text.= 28°C; iarnaText. = -18°C

Zona climatica zăpada - $sk = 2.5 \text{ kN/mp}$ - cf. CR1-1-3/2012

Zona climatica vant - $qb = 0.7 \text{ kPa}$ - cf. CR1-1-4/2012

Geologia si seismicitatea

Terenul prezintă în general, stabilitate litologică generală, asigurată în contextul actual, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări. De asemenea, construcțiile din jurul amplasamentului nu prezintă fisuri sau degradări vizibile. Nu este supus viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane. Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

Adancimea minima de fundare, se va lua din conditia respectarii adancimii de inghet, cu o incastrare a fundatiilor in corpul pernei, de 0,20m - $D_f \text{ minim} = 1,20\text{m}$.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054/77, este de 90-100 cm.

Pe amplasament, in timpul sapaturii generale pot fi depistate accidente ascunse ale stratificatiei (gropi de gunoi colmătate, wc-uri, hrube, etc.) care sa depaseasca cota sapaturii (C.S.G.).

Acestea vor fi deschise la zi pe toata suprafata si adancimea si plombate cu loess in strate elementare bine compactate (dupa tehnologia pernelor de loess). Se vor face incercari cu ranga pe fundul sapaturii generale pentru depistarea si a altor eventuale accidente ascunse de stratificatie.

De asemeni vor fi curatate si plombate toate accidentele ascunse ale stratificatiei depistate pana la o distanta de minim 5m de obiectiv.

Se vor avea in vedere lucrari de sistematizare verticala a terenului din jurul constructiei, care sa asigure amenajarea trotuarelor, interceptia, colectarea si scurgerea apelor de orice natura, prin rigole betonate, cu pante adecvate, catre un emisar functional existent.

Prin masuri adecvate (pante corespunzatoare, rigole) se va evita stagnarea apei in jurul constructiei atat pe perioada executiei cat si pe toata durata exploatarei. O atentie deosebita se va acorda rostului dintre trotuar si cladiri care se va etansa cu mastic de bitum si se va urmari mentinerea acestei etanseitati pe toata durata de exploatare a constructiilor.

Incintele sapaturii pentru fundatii vor fi amenajate (pante, instalatii de pompare) astfel incat sa permita colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei.

Pentru prevenirea umezirii terenului cu ape din retele subterane se vor adopta urmatoarele masuri:

Retelele de alimentare cu apa rece si canalizare, retelele de termoficare sau incalzire se vor monta in canale de protectie subterana la o distanta mai mare de 1,5m fata de fundatia cladirilor.

Traseele retelelor exterioare hidfroedilitare si gruparea lor se vor alege astfel incat sa se reduca la minimum numarul intrarilor si iesirilor prin fundatiile cladirilor.

Coloanele instalatiilor sanitare se vor acoperi cu masti de protectie demontabile care sa permita depistarea eventualelor defectiuni si executarea operativa a reparatiilor.

Toate amenajarile privind colectarea si evacuarea apei trebuie mentinute permanent in stare de functionare.

Conductele care trec prin soclurile sau fundatia cladirii vor trebui sa preia tasarea diferentiala a cladirii fata de exterior. Se vor consulta detaliile prezentate in figura 4.1 si 4.2 din NP 125/2010.

Dupa executarea si receptia pernei se va trece imediat la realizarea infrastructurii, dupa care in cel mai scurt timp la realizarea umpluturilor pentru a se evita expunerea terenului la variatii de temperatura si umiditate.

Conform Cod de proiectare seismica indicative P100/1/2013, pentru municipiul Vaslui, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare – $a_g = 0,30g$ si perioada de control (colt), $T_c = 0,7sec$.

In timpul proiectarii, executiei cit si a exploatarei constructiei se vor respecta in mod special, prescriptiile normativelor: NP 125/2010, privind fundarea pe terenuri sensibile la umezire, C 169/88, C 112/80, P 100/1/2013, P2 /85 , STAS 3300/1-85 , STAS 3300/2-85, STAS 3349/1-83 si Eurocod 7, anexele nationale SR-EN 1997-1/2004 si SR-EN 1997-2/2007.

Aceasta enumerare nefiind limitativa, ea se va completa cu masurile specifice conditiilor locale precum si cu noi reglementari aparute intre timp.

Pamantul rezultat din sapatura, cu exceptia solului vegetal si a umpluturilor, poate fi folosit pentru realizarea umpluturilor si terasamentelor, bine compactat, tinand seama de precizarile Normativului C 169/88.

Pamantul rezultat din sapatura nu va fi depozitat pe malurile acestuia ci la o distanta suficienta pentru a nu favoriza prabusirea malurilor.

In timpul sapaturilor, executiei pernei si turnarii betoanelor in fundatii se vor respecta cu strictete Instructiunile specifice de securitate si sanatate in munca pentru activitatea de constructie, Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 privind protectia si igiena muncii in constructii, Ord. MMPS 578/96 privind Normele Generale de protectia muncii si Legea securitatii si sanatatii in munca - nr.319/2006.

Comportarea terenului la sapatura manuala este "tare" si de categoria a II a in cazul celei mecanice, conform Ts/94.

Se vor lua toate masurile de protectie pentru evitarea infiltrarii apei de orice natura, in terenul macroporic NP 125/2010- Masuri de protectie pentru evitarea infiltrarii apei in teren.

Pe durata executiei constructiei se va asigura conservarea caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului de fundare printr-o esalonare corespunzatoare a lucrarilor de sapatura, turnarea betoanelor si realizarea umpluturilor, evitandu-se mentinerea sapaturii deschise pe durate mari de timp.

Umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural.

Zona seismica de calcul:

- Conform P100/1-2013 fig. 3.1 privind zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare a_g , constructia este amplasata in zona cu $a_g = 0.30g$.
- Conform P100/1-2013 fig. 3.2 privind zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de colt T_c a spectrului de raspuns, constructia este amplasata in zona cu $T_c = 0.7s$.

3. SITUATIA EXISTENTA

Conform certificatului de urbanism nr. 52 din 03.02.2025 si in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism, destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism este cea din **zona UTR 16 – zona de locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate de marimea P, P+1, P+2 – LL.**

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat intr-o zona cu densitate relativ medie, dar aflata in continua dezvoltare, avand in vedere documentatiile de urbanism deja aprobate in zona. Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate amplasate in interiorul cvartalului. Operatiunile de densificare au dezvoltat si preluat o retea de drumuri .

Dupa analiza situatiei existente si a studiilor urbanistice deja aprobate, pe terenul studiat se doreste, conform temei de proiect, amenajarea parcelei si stabilirea zonei construibile, a accesului auto si a zonelor verzi.

Se propune edificarea unei locuinte colective mici cu regimul de inaltime S+P+2E.

Pe amplasament nu se regasesc constructii.

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Imobilul cu numarul cadastral NC 86863 , CF 86863 a fost dobandit de catre SC CATIMAGUA SRL cu sediul social in Mun.Vaslui, Strada Badea Cirtan, Nr.6 ,Jud. Vaslui, conform Contract de vanzare – cumparare cu incheiere de autentificare nr. 1573 din 03.08.2023. Terenul are suprafata totala de 493,00 mp conform act si real masurat, si este amplasat in MUN. VASLUI, STR. Aleea Hulubat, JUD. VASLUI.

Accesul catre imobil se va realiza din NC 85472- Str. Stefan cel Mare si NC 85472-cale de acces. Pentru apartamentele propuse se vor asigura 2 locuri de parcare. Punctul gospodaresc va fi amplasat in subsol.

Constructia propusa este alcatuita dintr-un singur tronson, cu acces catre spatiile de locuit pe fatada vest. Subsola este tehnic, la nivelul parterului a fost organizat un spatiu comercial, la etajului 1 a fost organizat un apartament cu 4 camere si la etajului 2 a fost organizat un apartament cu 4 camere. Toate apartamentele vor avea acces din holul de nivel, care contine scara pentru accesul la nivelele superioare.

La subsol au fost organizate:

- Casa de scari
- Spatial tehnic
- Punct gospodaresc

La nivelul parterului au fost organizate:

- Casa de scari
- 1 Spatiu comercial

La nivelul etajului 1 au fost organizate:

- Casa de scari
- 1 apartamente (4 camere)

La nivelul etajului 2 au fost organizate:

- Casa de scari
- 1 apartament (4 camere)

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

Imobilul cu numarul cadastral NC 86863 , CF 86863 a fost dobandit de catre SC CATIMAGUA SRL cu sediul social in Mun.Vaslui, Strada Badea Cirtan, Nr.6 ,Jud. Vaslui, conform Contract de vanzare – cumparare cu incheiere de autentificare nr. 1573 din 03.08.2023. Terenul are suprafata totala de 493,00 mp conform act si real masurat, si este amplasat in MUN. VASLUI, STR. Aleea Hulubat, JUD. VASLUI.

Accesul catre imobil se va realiza din NC 85472- Str. Stefan cel Mare si NC 85472-cale de acces. Terenul, proprietate a beneficiarului, are forma dreptunghiulara si suprafata de 493.00mp.

Vecinatatile parcelei sunt:

- la N – Prop. cu NC 88215;
- la S – Prop. cu NC 85471, Prop. cu NC 88216;
- la V – NC 85472- cale de acces;
- la E – Prop. cu NC 88215;

BILAT TERITORIAL EXISTENT	MP	%
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCȚII <i>existente propuse spre demolare</i>	0,00	0,00
TERENURI OCUPATE CU SPAȚII PLANTATE, GRĂDINI, SPAȚII DE JOACĂ	0,00	0,00
TERENURI OCUPATE CU CIRCULAȚII AUTO, PARCĂRI, PLATFORME, ALEI TROTUARE	0,00	0,00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	493,00	100,00
UTR 16 -Lc: locuinte colective mici - cu dotări aferente		
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	MP	%
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCȚII	171,05	34,70
TERENURI OCUPATE CU SPAȚII PLANTATE, GRĂDINI, SPAȚII DE JOACĂ	203,60	41,30
TERENURI OCUPATE CU CIRCULAȚII AUTO, PARCĂRI, PLATFORME, ALEI TROTUARE	118,35	24,00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	493,00	100,00
NUMAR TOTAL APARTAMENTE: 2 apartamente TOTAL LOCURI DE PARCARE: 2 parcaje supraterane		
Punctul gospodaresc va fi amenajat in subsol		

Indici urbanistici:

- Dimensiunile maxime ale constructiei: 12.00m x 14.25m
- Regim de inaltime propus: S+P+2E
- Suprafata construita: 171.05 mp
- Suprafata desfășurata: 342.10 mp
- Nivelul de stabilitate la foc: II
- Risc de incendiu: mic
- Conditii de Urbanism: $POT_{propus}=34.70\%$
 $CUT_{propus}=0.693$

Aliniament stradal: conform PUD

Retrageri: conform PUD

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI LIBERE

Terenul cu suprafata de 493,00 mp este liber de constructii.

Pe acesta se solicita construirea unei locuinte colective mici , cu o suprafata construita de maxim 171.05 mp (34.70%) si regim de inaltime S+P+2E. Suprafata teren destinat spatiilor plantate, gradinilor, spatiilor de joaca este de 203.60 mp (41.30%) iar circulatiile pietonale, auto, parcare, platforme in incinta sunt in suprafata de 118.35 mp (24.00%).

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul zonei este determinat de functiunea principala predominanta, cea de locuire, cartierul rezidential pastrandu-si relatia cu celelalte zone ale orasului. Constructiile din zona sunt locuinte individuale cu regim de inaltime P / P+1E / P+M / P+1E+M/ D+P+1E+M.

3.5. FUNCTIUNILE CLADIRILOR

Conform temei de proiectare, intocmita de proiectantul general in colaborare cu beneficiarii se propune elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru autorizarea unei locuinte colective mici cu regimul de inaltime S+P+2E ce va avea suprafata construita de maxim 171.05 mp (34.70%).

Se interzice amplasarea de unitati de depozitare sau de comert care pot deranja vecinatatile sau sunt incompatibile cu functiunile din baza. De asemenea sunt interzise functiunile comerciale care produc poluare, activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul auto - prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate, constructiile provizorii de orice natura, realizarea de spatii de depozitare pentru vânzarea de substante inflamabile sau toxice, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau orice fel de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Conform plansei U05 – Situatie juridica a terenurilor, in zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publica de interes local: terenul aferent cailor de comunicatie - strazile, trotuarele existente si spatiile verzi aferente, terenul aferent constructiilor de echipare tehnicoedilitara;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice - terenul aferent locuintei individuale - din care face parte si terenul studiat prin prezenta documentatie;

Imobilul cu numarul cadastral NC 86863 , CF 86863 a fost dobandit de catre SC CATIMAGUA SRL cu sediul social in Mun.Vaslui, Strada Badea Cirtan, Nr.6 ,Jud. Vaslui, conform Contract de vanzare – cumparare cu incheiere de autentificare nr. 1573 din 03.08.2023. Terenul are suprafata totala de 493,00 mp conform act si real masurat, si este amplasat in MUN. VASLUI, STR. Aleea Hulubat, JUD. VASLUI.

Suprafata teren = 493,00 mp intravilan.

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Construcțiile existente pe terenurile învecinate sunt construcții aflate în stare medie și bună, marea majoritate fiind construcții relativ noi, realizate din zidărie de cărămidă sau din cadre cu BCA.

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din locuințe individuale, cu un regim de înălțime P / P+1E / P+M / P+1E+M / D+P+1E+M, cu structuri din zidărie portantă, în stare foarte bună, ce momentan nu necesită consolidări.

3.8. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Amplasamentul permite racordarea la apă - canal, rețeaua electrică și gaze naturale.

Pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice și de avizele emise de autoritățile emitente.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației PUD – a fost elaborată de către proiectant, în baza datelor furnizate de către beneficiar și consultarea regulamentelor și documentațiilor de urbanism aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Vaslui pentru această zonă.

Conform temei de proiectare, întocmită de proiectantul general în colaborare cu beneficiarii, se propune elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru stabilirea caracteristicilor parcelei și retragerilor în vederea autorizării unei locuințe colective mici cu regimul de înălțime S+P+2E ce va avea suprafața construită de maxim 171.05 mp. (POT maxim 34.70%).

Construcția propusă - retrasă de la stradă, pentru a se crea cadrul de intimitate necesar, având suprafața construită $S_{c \max} = 171.05$ mp, se înscrie în prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996 și a Normelor de igienă (O.M.S. 119/2014).

Noua construcție va avea următoarele caracteristici:

- regim de înălțime: subsol, parter și 2 etaje.
- structura de rezistență: structura mixtă din zidărie de cărămidă cu simburii din beton armat și cadre din beton armat;
- tip de acoperire: acoperis tip terasă;
- finisaje interioare și exterioare durabile, în conformitate cu funcțiunile propuse:

Interioare:

- pardoseli din gresie portelanată, mozaic turnat, parchet
- pereți: zugrăveli var plastic de interior, placaje din faianță
- tavane: idem zugrăveli var plastic de interior, placaje din faianță;
- tâmplăria interioară: PVC sau Aluminiiu.

Exterioare:

- pereți: tencuială aparentă;
- tâmplăria: PVC cu geam termopan;

Instalații:

- de apă și canalizare la grupurile sanitare și bucatărie;

- electrica de iluminat si prize;
- instalatie de telefonie;
- instalatie de incalzire in sistem unitar (centrala termica);

Amenajari ale incintei:

- alei de acces din dale din beton;
- suprafata de teren din fata si spatele constructiei se va inierba si se va planta

Funciunile si finisajele propuse prin tema program nu sunt limitative, ele putand fi usor modificate in functie de solutia finala de la D.T.A.C./P.Th., numai cu respectarea regimului de constructibilitate si aliniamentele stabilite prin PUD.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functionalitatea

Functionalitatea obiectivului (a locuintei) este asigurata prin separarea functiunilor majore pe cele patru niveluri ale constructiei. Elementul vertical reprezentat de scara asigura legatura fizica dintre aceste functiuni, in timp ce golurile dintre niveluri asigura legatura vizuala.

La nivelul terenului, functionalitatea este asigurata prin amenajarile propuse, prin crearea unei gradini decorative de fatada si amenajarea celorlalte functiuni care insotesc cladirile.

Functionalul locuintei a fost conceput pentru a asigura conditiile de calitate si confort necesare.

Retrageri propuse

Aliniament stradal:	7.50 m fata de axul drumului
Retrageri laterale:	2.00 m fata de limita de proprietate catre Nord 2.00 m fata de limita de proprietate catre Sud
Retragere posterioara:	5.00 m fata de limita de proprietate catre Est

Asigurarea acceselor obligatorii

Accesul catre imobil se va realiza din NC 85472- Str. Stefan cel Mare si NC 85472-cale de acces. Accesul direct pentru proprietar si pentru utilajele de stingere a incendiilor se realizeaza din calea de acces.

Forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- Parcela - este construibila:
- frontul la calea de acces str. NC 85472 este de 17.41 m
- adâncimea parcelei este 27.57 m
- suprafata parcelei este de 493,00 mp

Amenajarea terenului

Amenajarea exterioara cuprinde aleile de acces si aleile pietonale din beton armat cu plase sudate in grosime de 10 cm, trotuare si spatii verzi, amenajate cu gazon si diferite specii de plante si arbusti. Imprejmuirea perimetrala va avea inaltimea de 1,50 m si se va realiza dintr-un soclu de 30 cm din b.a. si partea superioara din elemente metalice fixate de stalpi metalici cu profil rectangular.

Amplasarea de parcaje

Parcarea autovehiculelor se va face pe lotul propriu.

Parcarea autoturismelor se va realiza pe lotul propriu fiind interzisa parcarea pe domeniul public.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Conform propunerii stabilite impreuna cu beneficiarul, sunt descrisi urmatoorii indici:

- Dimensiunile maxime ale constructiei: 12.00m x 14.25m
- Regim de inaltime propus: S+P+2E
- Suprafata construita: 171.05 mp
- Suprafata desfășurata: 342.10 mp
- Nivelul de stabilitate la foc: II
- Risc de incendiu: mic
- Conditii de Urbanism: $POT_{propus}=34.70\%$
 $CUT_{propus}=0.693$

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea cladirii pe parcela respecta distantele minime reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate si cele stabilite in prezentul PUD.

Regimul de inaltime propus este S+P+2E, atingand o inaltime maxima de 11.50 m.

Cladirea propusa va fi executata din materiale durabile si finisaje rezistente si va respecta normele in vigoare pentru functiunile ce le va ingloba. Orientarea, forma si dimensiunile constructiei existente si a parcellarului au determinat compozitia volumetrica a constructiei.

Toate fatadele vor fi tratate la acelasi nivel compozitional si estetic.

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Prin volumetrie, conformare si amplasare cladirea propusa nu creeaza nici un inconvenient pentru constructiile invecinate, integrandu-se in contextul existent .

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod ca pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si al indicatorilor urbanistici prevazuti in documentatiile de urbanism.

Funcțiunea de locuinta colectiva nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone de calitate.

Noul obiect va avea un aspect exterior in concordanta cu functiunile inglobate, iar prin volumetrie si finisaje se va integra in cadrul construit existent.

La realizarea proiectului tehnic se vor avea in vedere urmatoarele:

- Conformarea constructiei se va realiza pe baza criteriilor stabilite in plansa U 02 in care s-au prevazut regimul de aliniere propus, regimul de construire si inaltimea maxima admisa.

- Materiale de constructie propuse pentru utilizate ca finisaje, culori:

- pereti: tencuiala decorativa de exterior, culoare alba;
- tamplaria: PVC cu rupere de punte termica si geam termopan, culoare gri antracit;
- acoperisul: tip sarpana sau terasa circulabila / necirculabila
- soclu: tencuiala decorativa;
- balustrade securizate;
- dale din beton pentru aleile pietonale de incinta si parcaje.

- Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor: fatadele se vor echilibra din punct de vedere a raportului dintre plin si gol, cu ritmuri si alinieri in registrul orizontal si cel vertical.

4.6. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCAJELOR SI ACCESUL AUTO

Accesul catre imobil se va realiza din NC 85472- Str. Stefan cel Mare si NC 85472-cale de acces. Numarul de parcare necesare s-a calculat conform legislatiei in vigoare.

Nr. locuri de parcare: 2 locuri

Axa principala de circulatie este calea de acces (str Stefan cel Mare). Accesul pietonal si auto se vor realiza dinspre calea de acces.

Acesul mijloacelor si fortelor de interventie pentru stingerea incendiilor se realizeaza usor din calea de acces, existand posibilitatea de acces la cel putin doua fatade ale locuintei colective.

4.7. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbori si arbusti.

Avand in vedere microrelieful zonei, se va executa o sistematizare verticala judicioasa, pentru a evita baltirile, fenomen ce ar putea fi cauzat de apele meteorice. Solutia de sistematizare verticala va asigura scurgerea dirijata si controlata a apelor meteorice in afara perimetrului construit.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Amplasamentul se afla in afara zonelor de protectie.

Nu se impune instituirea unei zone de protectie.

Aliniamentul constructiei relevat prin prezentul studiu nu va fi afectat de lucrarile de construire propuse.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Se propune sistematizarea incintei astfel incat apele meteorice sa se evacueze rapid si controlat pentru evitarea baltirii si degradarii solului. Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbori si arbusti.

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape,etc.

Destinatia constructiei propusa de locuire nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico-sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

In acelasi scop, se va avea in vedere amenajarea unui loc special de colectare a deseurilor menajere care vor fi preluate in mod regulat de serviciul de Salubritate.

Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii. Se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii.

Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Prezentul studiu nu prevede realizarea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului in afara de extinderea retelelor edilitare ce le va realiza beneficiarul pe teren.

4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori. In masura in care este posibil se recomanda comandarea unui studiu de amenajare peisagistica.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Regimul de construire al locuintei propuse este izolat.

Volumetria propusa va trebui sa se dezvolte in dialog direct cu volumele ce caracterizeaza morfologia zonei studiate, arhitectura si estetica constructiei vor trebui sa se integreze in contextul urban dat de ansamblul construit.

Inaltimea maxima a constructiei este de S+P+2E, respectiv 11,50 m inaltimea maxima.

4.13. LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

Suprafata terenului zonei analizate in studiul de fata impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului, pentru prevenirea solifluxiunii (alunecarea superficiala de suprafata a terenului) si pentru evacuarea rapida a apelor de precipitatii, aceasta din urma fiind favorizata si de usoara inclinarea generala a terenului spre sud-est.

Se va avea in vedere testarea terenului si amenajarea pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizare, etc.). Se vor asigura pantele de scurgere a apelor si canalizarea acestora.

Prin amenajarile ce se vor efectua se va evita dirijarea apelor pluviale catre parcelele invecinate.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Indicatori urbanistici

Pentru functia de baza se vor respecta urmatoorii coeficienti de ocupare a terenului:

Conditii de Urbanism: $POT_{propos}=34.70\%$
 $CUT_{propos}=0.693$

Regim de inaltime

Regimul de inaltime conform documentatiilor de urbanism: P+2E (12.00m)

Locuinta colectiva propusa are regimul de inaltime S+P+2E (H.max. cornisa 11.50 m)

Zona edificabila este delimitata de aliniamentul stradal, retragere de la aliniament, retrageri laterale si retragere posterioara.

Aliniamentul si retragerile sunt prezentate in plansa U 02 - „ REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE” si au urmatoarele caracteristici:

Retrageri propuse

Aliniament stradal:	7.50 m fata de axul drumului
Retrageri laterale:	2.00 m fata de limita de proprietate catre Nord
	2.00 m fata de limita de proprietate catre Sud
Retragere posterioara:	5.00 m fata de limita de proprietate catre Est

4.15. ASIGURAREA UTILITATILOR

Obiectivul se va racorda la retelele de echipare tehnica existente (apa-canal, electricitate, gaze naturale, telefonie) conform proiectelor tehnice respective ce vor fi intocmite la faza D.T.A.C. si avizelor emise de catre proprietarii echipamentelor respective.

Instalații termice

În scopul asigurării condițiilor optime de confort termic, pentru fiecare locuinta in parte se va realiza o instalație de încălzire dimensionată pentru a asigura temperaturi interioare conform SR 1907/2-97. Asigurarea acestui necesar pentru incalzire, cat si cel pentru prepararea apei calde menajere, vor fi realizate prin intermediul unei centrale termice murale cu dublu circuit, pe combustibil gaze naturale, ce va fi amplasata in fiecare locuinta, respectiv in bucatariile apartamentelor. Traseele conductelor termice interioare se aleg astfel incat sa asigure: alimentarea tuturor consumatorilor, accesul la aparate si armaturi in timpul exploatarii, lungimi minime de retea, autocompensarea dilatarilor, reducerea numarului de goluri la trecerea prin elemente structurale.

Instalații sanitare

Construcțiile sunt prevăzute cu grupuri sanitare dotate conform planurilor. Echiparea s-a făcut de către partea de arhitectură, ținând cont de prevederile normelor în vigoare cu:

- lavoare din porțelan sanitar echipate cu baterii amestecătoare statice;
- vase closet din porțelan sanitar cu rezervor de spălare montat pe vas sau pe perete la semiînălțime;

Pentru colectarea apelor de pe pardoseala băilor, s-au prevăzut sifoane de pardoseală. Distribuția apei de consum la locuinte se va realiza ramificat, prin intermediul unei coloane de distribuție, montata central, in holul interior al fiecarei cladiri, apa urmand a fi distribuita prin conducte de legatura de la coloana la punctele de consum.

Se va realiza o contorizare individuala, pe fiecare locuinta, prin intermediul apometrelor montate pe conductele de legatura intre coloana si punctele de consum.

Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin intermediul a unui bransament din rețeaua existentă în zonă, soluția de alimentare fiind stabilită de catre furnizorul de energie electrica din zona. Se va realiza o retea subterana de alimentare a obiectivului cu energie electrica. Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări. Durata max. a întreruperii cu energie electrică, de la sistemul de alimentare extern este conform caracteristicilor consumatorului și a soluției de alimentare obținute prin avizul de racordare;

Instalațiile electrice s-au conceput și se vor realiza cu echipamente adecvate categoriilor și claselor de influențe externe și cu certificat de conformitate, conform Legii 608/ 2001. Tablourile electrice se vor amplasa în spații și poziții care, pe de o parte nu vor afecta structura de rezistență a clădirii, iar pe de altă parte le vor proteja împotriva acțiunii agenților chimici sau de

mediu, așa cum rezultă din planșe. Traseele circuitelor și coloanelor electrice, pe de o parte, nu vor afecta structura de rezistență a clădirii, iar pe de altă parte, nu vor determina solicitarea lor la tasarea diferențială a construcției sau terenului, așa cum rezultă din planșă.

4.16. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPUS)

	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA [mp]	PROCENT [%]	SUPRAFATA [mp]	PROCENT [%]
SUPRAFATA PARCELA	493,00	100	493,00	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	171,05	34,70
CIRCULATII PIETONALE, AUTO SI PARCAJE DE INCINTA	0,00	0,00	118,35	24,00
SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	203,60	41,30
TEREN LIBER	493,00	100	-	-
TOTAL	493,00	100	493,00	100

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism este cea din **zona UTR 16 – zona de locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate de marimea P, P+1, P+2 – LL.**

POT_{propus}=34,70%

CUT_{propus}=0.693

Suprafata edificabila este aria din interiorul limitelor stabilite prin documentatia de urbanism, in care se poate construi conform P.U.D. :

Retrageri propuse

Aliniament stradal: 7.50 m fata de axul drumului
Retrageri laterale: 2.00 m fata de limita de proprietate catre Nord
2.00 m fata de limita de proprietate catre Sud
Retragere posterioara: 5.00 m fata de limita de proprietate catre Est

Inaltimea maxima a constructiei este de S+P+2E, respectiv 10,50 m de C.T.A. la cornisa si 11,50 m inaltimea maxima.

Distanțele între construcții și limita de proprietate, respectiv distanțele față de cele de pe proprietățile vecine; suprafeța și volumetria clădirii; suprafețele amenajate; poziția: acceselor, amenajărilor, construcțiilor; numărul locurilor de parcare; pot varia la autorizare cu respectarea R.L.U. a P.U.Z. aprobat și a avizelor obținute.

În afara suprafeței edificabile conform P.U.D. pe limita de proprietate se va construi o împrejmuire, iar terenul se poate amenaja cu: spații înierbate, plantații diverse; alei și rampe,

pietonale și auto; platforme, terase, parări, spațiu de joacă; instalatii si constructii aferente lor; și altele asemenea; cu respectarea Codului Civil.

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea zonei si integrarea din punct de vedere functional in specificul zonei si al strazii. Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat.

Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de locuire.

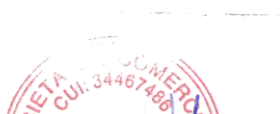
Punctul de vedere al elaboratorului

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Intocmit:

Arh. Colesniuc Daniel



Sef proiect

Arh. Ladislau Lacatusu

