



MEMORIU P.U.D.

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:

P.U.D. – Construire balcon in limita celor de la etajele superioare

Amplasament:

str. Dascalilor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046

Beneficiar:

Damir Vasile si Damir Maria

Proiectant general:

S. C. ARHITECTIS TRUST S. R. L. - IASI

Colectiv elaborare: Arhitectura: arh. Ladislau Lacatusu

Edilitare: ing. G. Ciolacu

Data elaborarii: Martie 2021

1.2. Obiectul lucrarii:

Obiectul prezentului P.U.D. il constituie studiul posibilitatilor de realizare a unui balcon, in limita celor de la etajele superioare, la apartamentul nr.1, situat la parterul imobilului de locuinte colective din str. Dascalilor nr. 10, bl. F3, sc. D.

Tema program elaborata de beneficiar prevede realizare a unui balcon, in limita celor de la etajele superioare.

Prezentul P.U.D. stabileste conditiile in care se poate realiza balconul, respectand prevederile legale si tinand cont de conditiile particulare ale terenului, de vecinatati si de cerintele functionale ale zonei.

La cererea beneficiarului Primaria comunei Holboca a emis *Certificatul de Urbanism nr. 368 din 21.09.2020* prin care solicita elaborarea unui P.U.D. ce va stabili elementele de regulament urbanistic specifice amplasamentului.

2. Incadrarea in zona

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Zona in care este situat imobilul studiat se afla in zona centrala a satului Dancu, str. Dascalilor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046. Din punct de vedere al relatiei cu reseaua stradala majora, imobilul se situeaza la nord de drumul judetean DJ 249A (Calea Dacilor), cu acces direct din str. Dascalilor nr. 10.

Caracterul zonei este preponderent rezidential. In imediata apropiere a imobilului , se afla locuinte colective cu regim de inaltime P+3E.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat

Ca baza topografica s-au folosit ridicarea topografica a terenului la scara 1/500, extrase din planurile 1/5000 reactualizate si planuri 1/1000.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Prezenta documentatie respecta prescriptiile si reglementarile de urbanism aprobate anterior, respectiv:

1. *P.U.G. aprobat in 2019 si Regulamentul Local de Urbanism.*

Zona de studiu este incadrata in UTR 7 – zona se compune din subzone si unitati de referinta localizate in zone ce cuprind locuinte individuale sau colective S+P+3+M niveluri, cu regim de construire continuu si balcoane la etajele superioare.

Certificatul de urbanism mai prevede: P.O.T. recomandabil maxim 50%, C.U.T. recomandabil maxim 2, regim de inaltime recomandabil maxim S+P+3E+M.

Conditiiile de amplasare, conformare si echipare: conform P.U.D. si normelor in vigoare:

- Acces in imobilul de locuinte: din strada Dascalilor nr. 10;
- Accesul in balconul propus se face doar din interiorul apartamentului;
- Balconul va fi realizat sub proiectia balcoanelor existente la etajele superioare - conform P.U.D.

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu P.U.D.

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locala asigurata, nefiind semnalate fenomene de instabilitate, alunecari active sau stabilizate. De asemenea, amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor.

3. Situatia existenta

a) Accesibilitatea la caile de comunicatii

Zona in care este situat imobilul studiat se afla in zona centrala a satului Dancu, str. Dascalilor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046. Din punct de vedere al relatiei cu reseaua stradala majora, imobilul se situeaza la nord de drumul judetean DJ 249A (Calea Dacilor), cu acces direct din str. Dascalilor nr. 10.



Strada pe care se imobilul studiat, este o strada de importanta locala, cu imbracaminte asfaltica, cu o latime de 6.00m.

Nu exista fluxuri majore de traversare, singura functiune importanta a acestei strazi fiind aceea de acces la locuintele existente.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului

Terenul pe care se doreste realizarea balconului se afla in proprietatea cota indiviza a locatarilor blocului F3 si are o suprafata aproximativa de 8,00 mp.

c) Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata de teren aferenta construirii balconului este de aproximativ 8 mp.

d) Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic

Zona prezinta un fond de terenuri construite cu locuinte colective si individuale. Caracterul zonei imediat invecinate este preponderent rezidential.

e) Functiunile cladirilor

Cladirile invecinate sunt locuinte individuale si locuinte colective.

f) Regimul juridic al terenurilor

Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt proprietate particulara. Terenul pentru care se elaboreaza prezentul P.U.D. este in proprietatea locatarilor blocului F3.

g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

In amplasamentul studiat ce se afla in zona de ses se pot amplasa constructii cu regim de inaltime P avand stabilitatea asigurata, cu conditia respectarii recomandarilor din prezentul studiu geotehnic.

4.2. Fundarea se poate realiza direct in stratul de argila, plastic virtoasa, contractila-PUCM conform prevederi N.P.126-2010si NP112-2014:

- fundarea se va realiza la cota de minim-1,50m din CTA- NORME N.P.126-2010;

- o patrundere in teren bun de fundare – argila contractila – minim 20 cm.

În situația în care la execuția săpăturilor pentru fundații se interceptează stratul de apă subterană, se va executa un blocaj de piatră spartă compactată în strate elementare de 10 cm pe o grosime de minimum 20 cm pentru oprirea afluxului de apă, astfel încât betoanele pentru fundații să fie puse în operă pe teren uscat.

4.3.Pentru dimensionarea fundatiilor, portanta terenului de fundare calculata conform STAS 3300/2-85 pe baza indicilor de calcul obtinuti conform STAS 3300/1-85, a rezultat:

- pentru adancimi de fundare de minim1,50 m din CTA;

- pentru latimi de fundatii de minim 0,50 m;
- pentru incarcari din gruparea de sarcini fundamentale:
p plastic = 150KPa
- pentru incarcari din gruparea de sarcini speciale:
p critic = 200 Kpa
- pentru alte latimi si adancimi de fundare portanta terenului se va recalcula conform STAS 3300/2-85.

h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul.

i) Adancimea apei subterane

Apa subterana este prezenta pe amplasament la adancimi de peste 7 m cu nivel variabil, functie de regimul pluviometric, descarcările din amonte si microrelief, nefiind interceptata in foraj.

j) Parametrii seismici ai zonei

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu normativ P 100/2013 rezulta pentru amplasament:

- acceleratia pentru cutremure – $a_g = 0,25 \text{ g}$
- perioada de control (colt) – $T_c = 0,7 \text{ sec}$

k) Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Starea constructiilor aflate in jurul amplasament sunt in general in stare buna, sunt constructii durabile din materiale cum ar fi: beton, caramida, etc. Cladirile din imediata vecinatate a amplasamentului studiat sunt locuinte pe P+E, S+P+3E+M, Nu exista constructii executate din chirpici, sau alte materiale, carton asfaltat sau tabla. Zona este alcatuita din cladiri construite in ultimii 20 ani, relativ noi.

l) Echipare edilitara

Alimentarea cu energie termica

Zona este dotata cu retele de termoficare pentru incalzirea locuintelor, incalzirea realizandu-se cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos.

Alimentarea cu gaze naturale

La strada este retea de distributie a gazelor naturale de joasa presiune la care sunt bransate imobilele.

Alimentarea cu energie electrica

Cablajele electrice, pozate aerian, sunt racordate la posturile de transformare existente in zona si alimenteaza firidele de bransament ale fiecarui imobil.

Retele telefonice

Zona este dotata cu retea telefonica.

Alimentare cu apa si canalizare

Zona este racordata la sistemul centralizat al comunei Holboca. Bransamentele existente sunt echipate cu contoare de apa rece pentru inregistrarea consumurilor. Colectarea apelor reziduale menajere si pluviale se face in sistem unitar prin intermediul unor retele de incinta racordate gravitational in colectorul propus, legat direct de cel existent in zona.

4. Reglementari

a) Obiective noi solicitate prin tema

Beneficiarul doreste construirea unui balcon, sub balcoanele existente de la etajele superioare.

b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Funciunile dorite de beneficiar:

- realizarea unui balcon cu acces din interiorul apartamentului, sub balcoane existente.

Incaperile propuse vor respecta parametrii sanitari impusi prin OMS 119/2014.

Realizarea balconului nu afecteaza insorirea, conform art. 4 din OMS 119/2014.

Balconul va fi amplasat pe terenul aflat in proprietatea locatarilor, urmand configuratia planimetrica a balcoanelor de la etajele superioare.

Intrarea in balcon se va realiza doar din interiorul apartamentului. Inchiderile exterioare ale acestuia vor fi realizate cu ferestre.

Forma in plan este ordonata, cu forme rectangulare, cu fatada principala orientata spre vest, spre calea de acces. Inaltimea maxima a balconului va fi de cca 2.80m fata de cota +0.00, cota ce se va afla la minim +0.45m deasupra terenului amenajat.

c) Capacitatea si suprafata desfasurata

Balconul propus va avea o suprafata construita de aproximativ 8,00 mp.

d) Principii de compozitie

Volumetria imobilului de locuinte colective nu va fi afectata de inchiderea balconului la nivelul parterului, aceasta realizandu-se in limita proiectiei balcoanelor existente.

e) Integrarea noilor constructii in cadrul construit existent

Volumetria balconului propus se va incadra in proiectia balcoanelor de la etajele superioare.

f) Principii de interventie asupra constructiei existente

In vederea realizarii balconului se parcurg urmatoarele etape:

- eliminarea tamplariei existente din zona in care se face accesul in balcon;
- indepartarea parapetului ferestrei existente;
- se bordeaza golul cu masuri adecvate sistemului structural;
- fundatiile balconului propus vor fi independente fata de cele existente.

g) Modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale

Circulatia carosabila si pietonala existenta in zona nu va fi afectata in nici un fel de balconul propus.

Se vor pastra aceesele existente in imobilul de locuinte.

h) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona imediat invecinata constructiei propuse, se vor corecta cotele terenului existent, pentru indepartarea apelor pluviale, prin realizare de trotuare perimetrare si rigole.

i) condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

j) soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Se vor planta arbori, 1/50mp de spatiu verde.

k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spatiul verde din jurul constructiei se va organiza cu: peluze gazonate, straturi de flori, plante agatatoare si arbusti. Se pot planta arbori de talie joasa.

m) profiluri transversale caracteristice

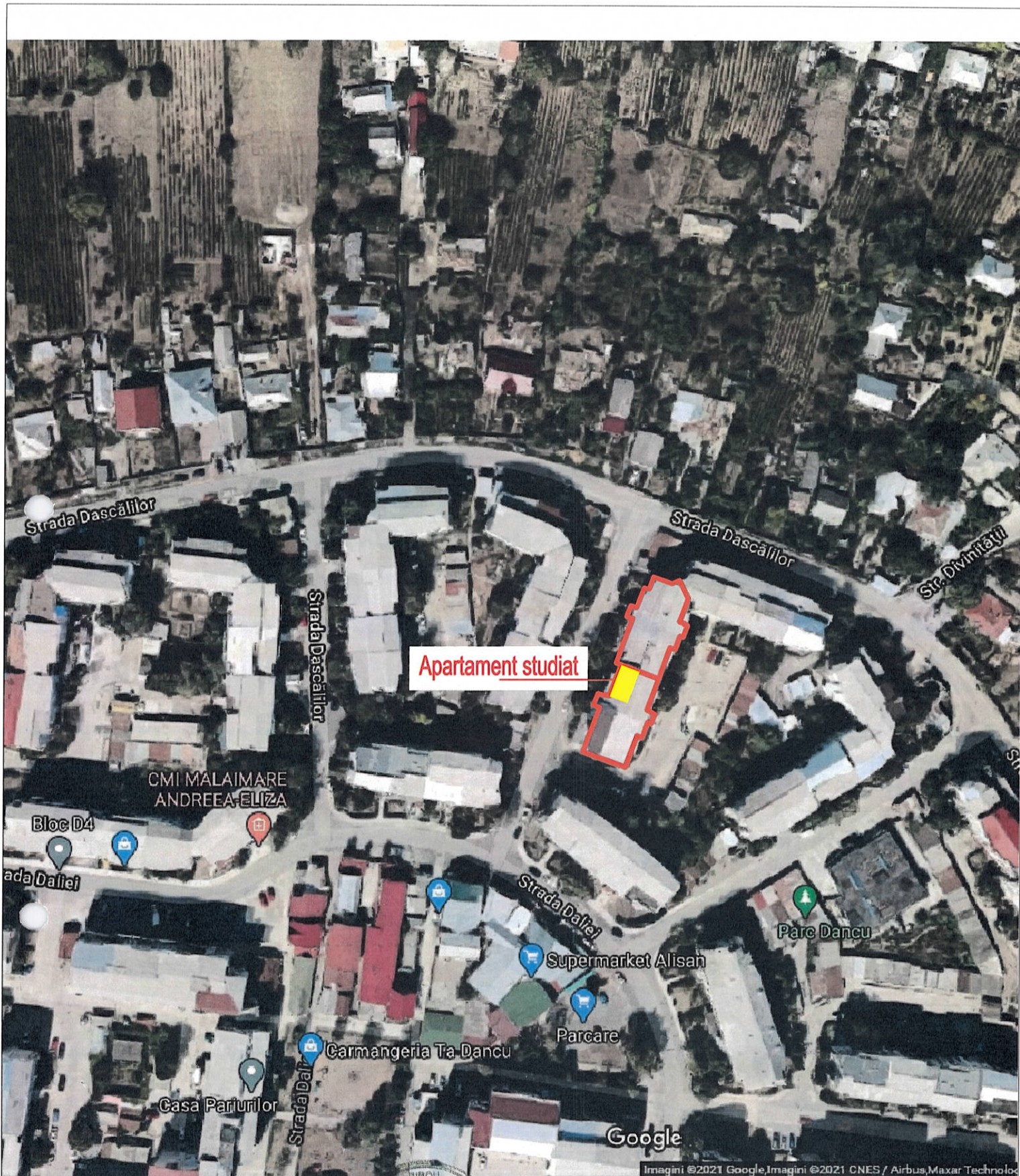
Profilul transversal al caii de acces este cel existent.

n) lucrări de sistematizare verticală necesare

Se va asigura colectarea si scurgerea apelor meteorice catre sistemul de canalizare din zona. Vor fi refacute trotuarele si rigolele perimetrare de la balconul propus.

o) regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)

Vecinatatile constructiei propuse:








Verificator / Expert		Nume		Semnatura		Referință / Experți Nr. / Data	
BIROU DE ARHITECTURA						BENEFICIAR :	
Aut.nr. 72 / 2005		arh. L. LACATUSU		DAMIR VASILE SI DAMIR MARIA			
SPECIFICATIE		NUMELE		SEMNATURA		SCARA	
SEF PROIECT		arh. L. LACATUSU				1:500	
PROIECTAT		arh. L. LACATUSU				2021	
DESENAT		arh. L. LACATUSU					
INTOCMIRE P.U.D. PENTRU: CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE							
str. Dascailor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046							
TITLU PLANSĂ :							
INCADRARE IN TERITORIU							
PR. NR. 3 / 2021							
P.U.D.							
PL. NR. IZ1							

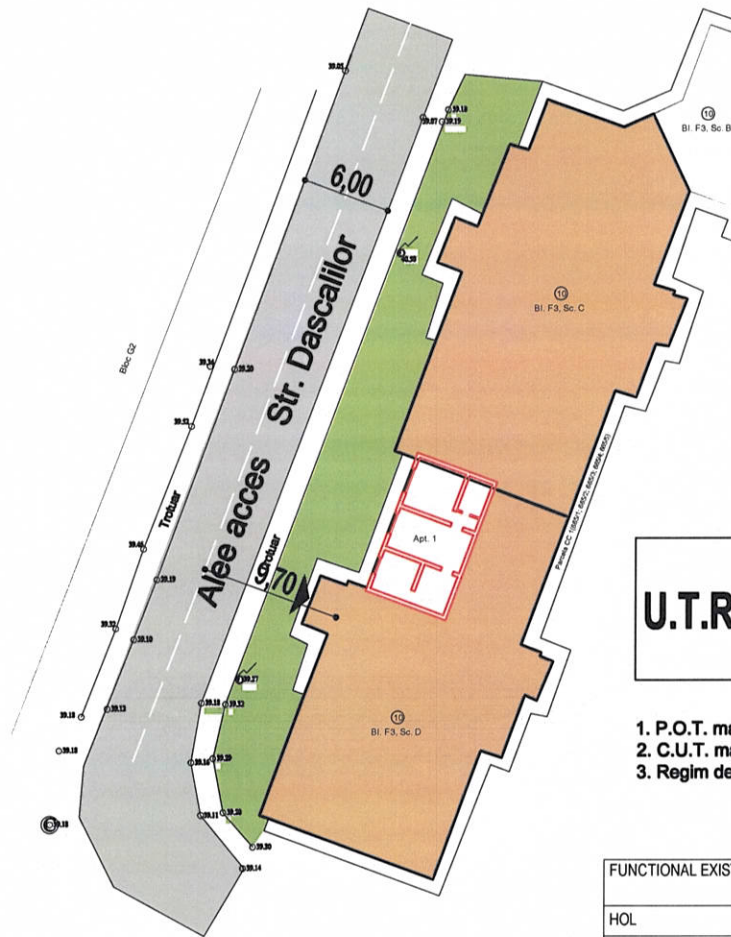
P.U.D. - CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE

str. Dascalilor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca judet Iasi, nr. cad. 60046

SITUATIE EXISTENTA

LEGENDĂ

-  IMOBIL STUDIAT
-  APARTAMENT STUDIAT
-  SPATIU VERDE
-  CALE DE ACCES, DRUM ASFALTAT
-  ACESE CLADIRE

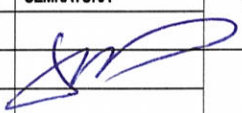


U.T.R. 7	1	2
	50%	2.00
	3 S+P+3E+M	

1. P.O.T. max = 50%
2. C.U.T. max = 2.00
3. Regim de inaltime existent S+P+3E+M

FUNCTIONAL EXISTENT	SUPRAFATA MP
HOL	7.00
BUCATARIE	7.60
CAMERA	15.10
CAMERA	12.00
BAIE	3.80
HOL	1.50
SUPRAFATA UTILA TOTAL	47.00









Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr. /Data	PR. NR.
BIROU DE ARHITECTURA Aut.nr. 72 / 2005				BENEFICIAR :	3 / 2021
arh. L. LACATUSU				DAMIR VASILE SI DAMIR MARIA	
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNATURA	SCARA	INTOCMIRE P.U.D. PENTRU: CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE	P.U.D.
SEF PROIECT	arh. L. LACATUSU		1:500	str. Dascalilor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046	
PROIECTAT	arh. L. LACATUSU		2021	TITLU PLANSĂ :	PL. NR.
DESENAT	arh. L. LACATUSU			SITUATIE EXISTENTA	U1

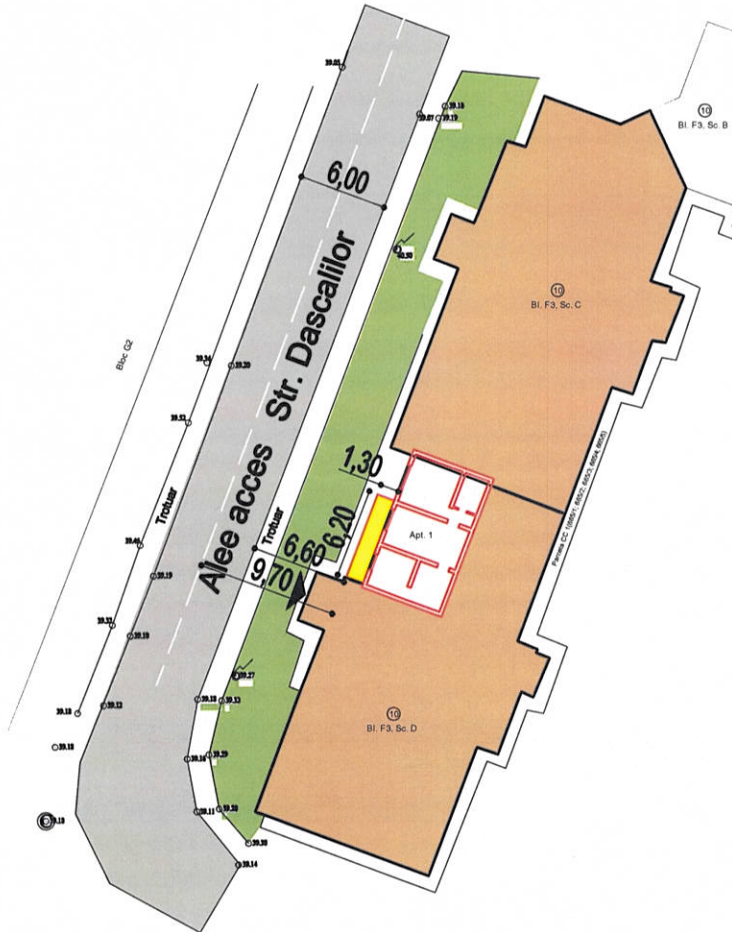
P.U.D. - CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE

str. Dascailor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca judet Iasi, nr. cad. 60046

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

LEGENDĂ

-  IMOBIL STUDIAT
-  APARTAMENT STUDIAT
-  SPATIU VERDE
-  CALE DE ACCES, DRUM ASFALTAT
-  BALCON PROPOS
-  ACCESE CLADIRE



U.T.R. 7	1	2
	50%	2.00
	3	3
	S+P+3E+M	2.80 m

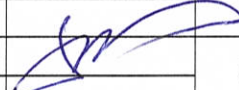
1. P.O.T. max = 50%
2. C.U.T. max = 2.00
3. Regim de inaltime existent S+P+3E+M
4. Inaltimea nivelului 2.80m

FUNCTIONAL EXISTENT	SUPRAFATA MP
HOL	7,00
BUCATARIE	7,60
CAMERA	15,10
CAMERA	12,00
BAIE	3,80
HOL	1,50
SUPRAFATA UTILA TOTAL	47,00
BALCON PROPOS	8,00

Masuri de protectia mediului:

- constructia propusa nu afecteaza negativ relatia cadru construit - cadru natural
- spatiile neocupate de constructii, circulatii si platforme se vor planta cu gazon
- colectarea deseurilor se va face in recipiente inchise amplasate in interiorul parcelei pe o platforma betonata, preluarea se va face prin contract cu firma specializata
- functiunea propusa nu este poluanta, nu sunt emisii de substante poluante in atmosfera.








Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Referat/Expertiza Nr. /Data	PR. NR.
	BIROU DE ARHITECTURA	arh. L. LACATUSU	BENEFICIAR : DAMIR VASILE SI DAMIR MARIA	3 / 2021
	Aut.nr. 72 / 2005			
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNATURA	SCARA	INTOCMIRE P.U.D. PENTRU: CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE str. Dascailor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046 TITLU PLANSA : SITUATIE PROPUASA
SEF PROIECT	arh. L. LACATUSU		1:500	
PROIECTAT	arh. L. LACATUSU		2021	
DESENAT	arh. L. LACATUSU			
				P.U.D.
				PL. NR. U2

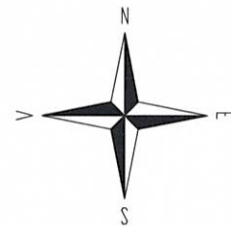
P.U.D. - CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE

str. Dascailor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca judet Iasi, nr. cad. 60046




REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDĂ

-  IMOBIL STUDIAT
-  APARTAMENT STUDIAT
-  SPATIU VERDE
-  CALE DE ACCES, DRUM ASFALTAT
-  BALCON PROPUȘ
-  ACCESE CLADIRE



LEGENDĂ

-  REȚEA ELECTRICITATE EXISTENT
-  REȚEA APA - EXISTENT
-  REȚEA CANALIZARE - EXISTENT
-  REȚEA GAZ - EXISTENT

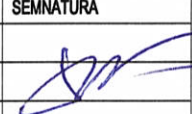
U.T.R. 7	1	2
	50%	2.00
	3 S+P+3E+M	

1. P.O.T. max = 50%
2. C.U.T. max = 2.00
3. Regim de inaltime existent S+P+3E+M

Masuri de protectia mediului:
 - constructia propusa nu afecteaza negativ relatia cadru construit - cadru natural
 - spatiile neocupate de constructii, circulatii si platforme se vor planta cu gazon
 - colectarea deseurilor se va face in recipiente inchise amplasate in interiorul parcelei pe o platforma betonata, preluarea se va face prin contract cu firma specializata
 - functiunea propusa nu este poluanta, nu sunt emisii de substante poluante in atmosfera.

FUNCTIONAL EXISTENT	SUPRAFATA MP
HOL	7.00
BUCATARIE	7.60
CAMERA	15.10
CAMERA	12.00
BAIE	3.80
HOL	1.50
SUPRAFATA UTILA TOTAL	47.00
BALCON	8.00



Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Referat/Expertiza Nr. /Data	PR. NR. 3 / 2021
BIROU DE ARHITECTURA Aut.nr. 72 / 2005 arh. L. LACATUSU			BENEFICIAR : DAMIR VASILE SI DAMIR MARIA	
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNTATURA	SCARA 1:500	P.U.D. PL. NR. U3
SEF PROIECT	arh. L. LACATUSU		INTOCMIRE P.U.D. PENTRU: CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE	
PROIECTAT	arh. L. LACATUSU		str. Dascailor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046	
DESENAT	arh. L. LACATUSU		TITLU PLANȘA : REGLEMENTARI EDILITARE	

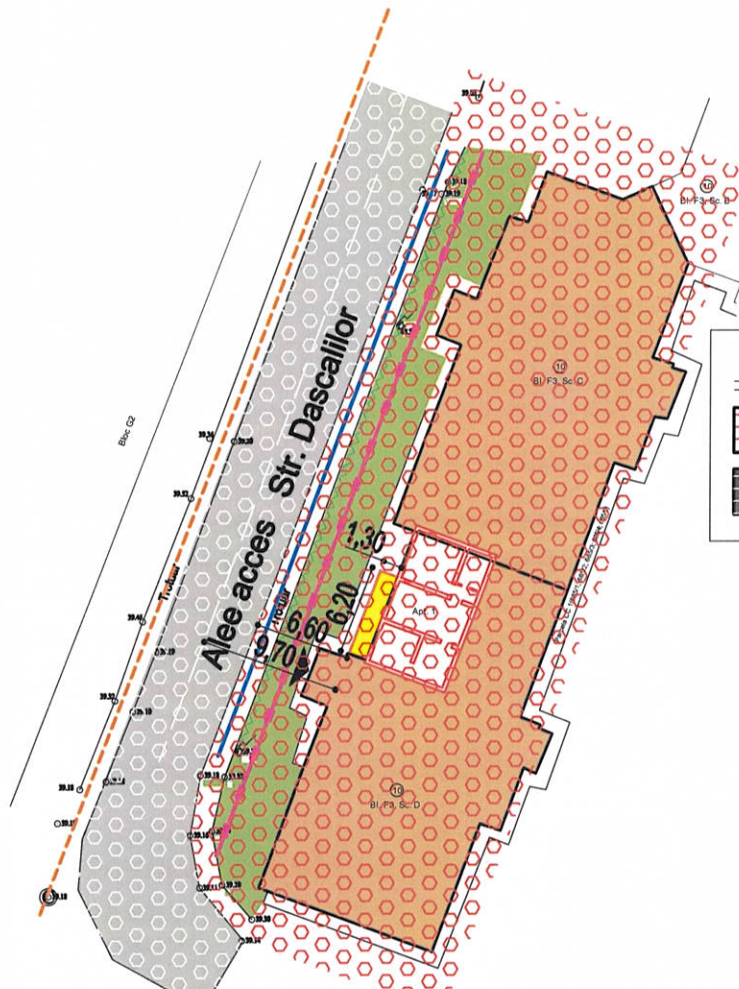
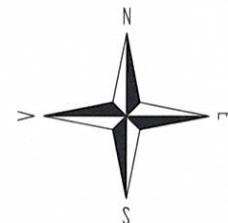
P.U.D. - CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE

str. Dascailor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca judet Iasi, nr. cad. 60046

SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

LEGENDĂ

-  IMOBIL STUDIAT
-  APARTAMENT STUDIAT
-  SPATIU VERDE
-  CALE DE ACCES, DRUM ASFALTAT
-  BALCON PROPU
-  ACCESE CLADIRE



LEGENDĂ

-  PROPRIETĂȚI PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
-  DOMENIU PUBLIC

U.T.R. 7	1	2
	50%	2.00
	3	S+P+3E+M

1. P.O.T. max = 50%
2. C.U.T. max = 2.00
3. Regim de inaltime existent S+P+3E+M

FUNCTIONAL EXISTENT	SUPRAFATA MP
HOL	7,00
BUCATARIE	7,60
CAMERA	15,10
CAMERA	12,00
BAIE	3,80
HOL	1,50
SUPRAFATA UTILA TOTAL	47,00
BALCON	8,00

Masuri de protectia mediului:

- constructia propusa nu afecteaza negativ relatia cadru construit - cadru natural
- spatiile neocupate de constructii, circulatii si platforme se vor planta cu gazon
- colectarea deseurilor se va face in recipiente inchise amplasate in interiorul parcelei pe o platforma betonata, preluarea se va face prin contract cu firma specializata
- functiunea propusa nu este poluanta, nu sunt emisii de substante poluante in atmosfera.



Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Referat/Expertiza Nr. /Data	PR. NR. 3 / 2021
BIROU DE ARHITECTURA Aut.nr. 72 / 2005 arh. L. LACATUSU			BENEFICIAR : DAMIR VASILE SI DAMIR MARIA	
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNTATURA	SCARA 1:500	INTOCMIRE P.U.D. PENTRU: CONSTRUIRE BALCON IN LIMITA CELOR DE LA ETAJELE SUPERIOARE str. Dascailor nr. 10, bl. F3, sc. D, parter, sat Dancu, com. Holboca, judet Iasi, nr. cad. 60046 TITLU PLANSĂ : SITUATIA JURIDICA A TERENULUI
SEF PROIECT	arh. L. LACATUSU		2021	
PROIECTAT	arh. L. LACATUSU			
DESENAT	arh. L. LACATUSU			
				P.U.D. PL. NR. U4