

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea proiectului:

**Intocmire P.U.D. – Construire locuinta colectiva, amenajari aferente si bransamente la retelele de utilitati (conditionat de PUD)**

Amplasament:

**Com. Holboca, sat. Dancu, NC 66206, jud. IASI**

Beneficiar:

**MGM BUILDING IASI SRL reprezentat de POIANA MIHAI**

Proiectant general:

**SC ARHITECTIS TRUST SRL**

Colectiv elaborare: Arhitectura: arh. Ladislau Lacatusu

Edilitare: ing. C. Ciocanel

Data elaborarii: IUNIE 2021

#### **1.2. Obiectul lucrarii:**

Obiectul prezentului P.U.D. il constituie studiul posibilitatilor de amplasare, conformare si echipare a unei constructii noi, pe teren aflat in proprietatea beneficiarului.

**Tema program elaborata de beneficiar prevede realizarea a unui imobil cu regim de inaltime P+1E+M cu destinatie locuinta colectiva.**

Prezentul P.U.D. stabileste conditiile in care se poate realiza noul imobil, 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. 116 din 12.04.2021* 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 amplasamentul studiat se afla in intravilanul com. Holboca, sat. Dancu, nr. cad. 66206. Terenul se gaseste la est de municipiul Iasi, iar din punctul de vedere al relatiei cu reseaua stradala majora, de pe strada Calea Dacilor, inainte de a ajunge la Biserica Catolica, se face stanga pe strada Dreptatii, apoi in capatul strazii Dreptatii se intra pe strada Dacia 11 iar terenul este la 200 m pe partea dreapta.

Caracterul zonei este preponderent rezidential. In imediata apropiere a amplasamentului, la nord-est se afla imobile (locuinte individuale - P+1E) iar la nord se afla un imobil (locuinte individuale) cu regim de inaltime P+E, realizate recent. Amplasamentul se gaseste intr-o zona de locuinte individuale si colective.

### **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 1/200, 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 prin HCL Holboca nr. 94/17.12.2009 si Regulamentul Local de Urbanism.**

Zona de studiu este incadrata in categoria UTR 10; conform P.U.G. si a *Certificatului de Urbanism*.

Certificatul de urbanism mai prevede: P.O.T. maxim 30%, C.U.T. maxim 1.20, regim de inaltime recomandat maxim P+E+M.

Conditii de amplasare, conformare si echipare a cladirilor: conform P.U.D. si normelor in vigoare:

- accese: din cale de acces nr. cad. 65636 si nr. Cad. 66205, latime 7.00m
- parcaje: in interiorul parcelei - in partea de nord si sud cate 1 pentru fiecare apartament;
- inaltime maxima: +6.00m la cornisa fata de cota +0.00 - conform P.U.D.;
- aliniamente:
  - principal (la strada) – 9.00m din ax cale de acces - conform C.U.
  - retragere imprejmuire 4.00m din ax drum conform P.U.D.
  - lateral dreapta – 0.00m - conform P.U.D.
  - lateral stanga – 14.37m - conform P.U.D.
  - posterior – 1.00m, respectiv 5.48m - conform P.U.D.
- racordare la retelele tehnico-edilitare existente in zona.

**2.4. Concluzii din documentatiile elaborate cu P.U.D.**

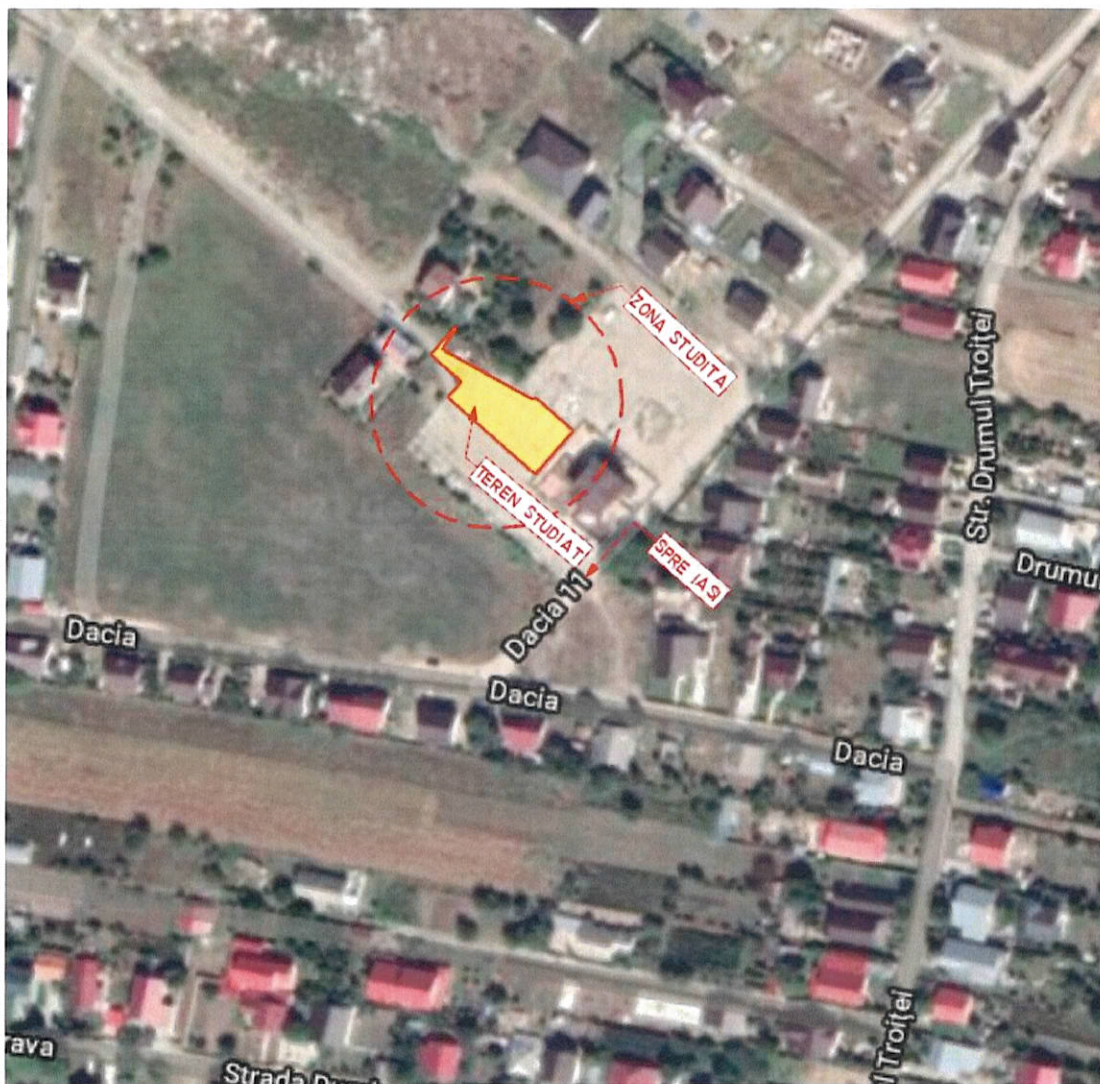
In conformitate cu studiul geotehnic si forajele efectuate, amplasamentul studiat are stabilitate generala si locala asigurata, nefiind semnalate fenomene de instabilitate, alunecari active sau stabilizate. De asemenea, amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor.



### 3. Situatia existenta

#### a) Accesibilitatea la caile de comunicatii

Zona in care este situat amplasamentul studiat se afla in intravilanul com. Holboca, sat Dancu, NC 66206. Din punctul de vedere al iar din punctul de vedere al relatiei cu reseaua stradala majora, de pe strada Calea Dacilor, inainte de a ajunge la Biserica Catolica, se face stanga pe strada Dreptatii, apoi in capatul strazii Dreptatii se intra pe strada Dacia 11 iar terenul este la 200 m pe partea dreapta.



Din punct de vedere al relatiei cu mun Iasi, terenul se gaseste la est de municipiul Iasi, iar zona este caracterizata de o retea de strazi regulata, de latime definita, si in mare parte fara infrastructura.

Strada pe care se afla terenul, nu este o strada de importanta locala, cu imbracaminte pietris, cu o latime de 7.00m.

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

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

Terenul are o suprafata de 1289.00 mp. Accesul la teren se va realiza din cale de acces cu latimea de 7.00m; accesul in aceasta strada se face din strada Dacia 11. Calea de acces se afla in partea de est a terenului. Pe laturile de nord, est, si vest se invecineaza cu proprietati private . Pe teren exista o constructie nefinalizata cu destinatia de constructie industrial edilitara ce urmeaza a fi demolata partial.

**c) Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Suprafata de teren este de 1289.00 mp. Pe teren aflandu-se o constructie nefinalizata cu destinatia de constructie industrial edilitara ce urmeaza a fi demolata partial.

**d) Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic**

Zona mare prezinta un fond de terenuri construite cu locuinte colective si individuale. Caracterul zonei imediat invecinate este preponderent rezidential. Se gasesc o serie de terenuri libere si constructii pe parter si etaj, parter si mansarda, dispuse izolat in curti plantate, retragerile de la strada urmarind un aliniament bine definit.

**e) Functiunile cladirilor**

Cladirile invecinate sunt locuinte individuale si locuinte colective.

**f) Regimul juridic al terenurilor**

Toate terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt proprietate particulara.Terenul pentru care se elaboreaza prezentul P.U.D. este in proprietatea beneficiarului prin *Contract de Vanzare-Cumparare nr. 487 din 25.02.2021*.Terenul este situat in intravilanul com. Holboca, sat. Dancu, NC 66206, judetul Iasi, conform P.U.G. aprobat.



### **g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul com. Holboca, sat. Dancu, NC 66206, județul Iasi.

Geomorfologic zona studiată se încadrează:

- regiunea – Câmpia Moldovei;
- subregiunea – Câmpia Jijiei Inferioare;
- unitatea – Culuarul Bahlui;
- subunitatea – Terasa Medie.

Geologic zona este caracterizată de prezența formațiunilor de vârstă sarmațiană și cuaternară.

Având în vedere amplasarea construcției, microrelieful și faptul că amplamentul este situat pe un teren plat, se trage concluzia că stabilitatea este asigurată indiferent de variația nivelului freatic.

Având în vedere amplasamentul studiat, cât și localizarea acestuia în teritoriu, se trage concluzia că amplamentul are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual.

Conform NP-082-04 ( Bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor – Acțiunea vântului) – având în vedere harta de zonare

- amplasamentul are valoarea caracteristică a vitezei vântului de 41m/s și valoarea de referință a presiunii vântului 0,7KPa mediate pe 10 minute la 10m, pentru un interval mediu de recurență de 10 ani.

Conform CR-1-1-1-2005 (Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor) amplasamentul are (având în vedere harta de zonare) valoarea caracteristică a încărcării de zăpadă pe sol  $S_{0,k} = 2,5 \text{ KN/m}^2$ , pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Sintetizând, profilele unitare de stratificare (fisele de foraj) de la studiile geotehnice și de stabilitate întocmite anterior în zona și vecinătăți, cât și din prospectiunile executate pe amplasament, stratificarea existentă se poate rezuma la:

- umpluturi și soluri vegetale;

- argila prafoasa loessoida, sensibila la umezire gr.B si/sau praf argilos loessoid sensibil la umezire gr.B, cu calcar diseminat, galbena-cafenie, plastic consistenta-plastic virtoasa pina la adincimea de 2,00m de unde devine praf argilos cu intercalatii nisipoase loessoid, plastic virtos, strat prezent pina la adincimea de 7,00m unde s-a finalizat executia forajelor.

Terenul de fundare se afla sub un strat de umplutura de 1,20 m grosime, fiind format dintr-un deposit de argila prafoasa loessoida sensibila la umezire gr.B, plastic virtoasa, ce are urmatoarele caracteristici geotehnice la adincimea de 1,50-2,00m fata de cota terenului actual:

- umiditatea naturala –  $W_{nat} = 16-21.1 \%$ ;
- indice de plasticitate –  $I_p = 22-25.8\%$ ;
- indice de consistenta (stare naturala)  $I_c = 0,75-0,86\%$ ;
- grad de umiditate –  $S_r = 0,59$  ;
- porozitate –  $n = 49.2\%$ ;
- indicele porilor –  $e = 0.97$ ;
- greutatea volumetrica (st. naturala) -  $\gamma_{nat} = 16.40 \text{KN/ m}^3$
- greutatea volumetrica (st. uscata) -  $\gamma_d = 13.54 \text{KN/ m}^3$
- tasare specifica, la  $2 \text{ daN/ cm}^2$  –  $e_{p2 \text{ nat}} = 10.2 \text{ cm/m}$ .
- tasarea specifica prin umezire  $i_{m3} = 3.5 \text{ cm/m}$
- unghi de frecare interioara  $\Phi = 13^\circ 47'$
- coeficient de pat  $K_s = 3 \text{ daN/cm}^3$
- coeziunea  $c = 8 \text{ kPa}$

Sensibilitatea la umezire a pachetului loessoid, cit si adancimea pana la care prezinta aceasta sensibilitate, a fost pusa in evidenta prin determinari conform normativ NP125-2010, rezultand tasarea suplimentara la umezire  $i_{m3} > 2 \text{ cm/m}$ ;  $I_{mg} = 6.0$  fapt ce atesta un teren sensibil la umezire gr.A,  $I = 0,062 < 0.24$ .

#### **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, descarcarile 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. Nu exista constructii executate din chirpici, sau alte materiale, carton asfaltat sau tabla. Zona este alcatuita din cladiri construite in ultimii 10 ani, relativ noi.

### **l) Echipare edilitara**

#### **Alimentarea cu energie termica**

Zona nu este dotata cu retea de termoficare urbana, 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.

#### **Rețele telefonice**

Zona este dotata cu retea telefonica.



### **Alimentare cu apa si canalizare**

Zona este racordata la sistemul centralizat al com. 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.

Sistemul centralizat de canalizare se afla in executie.

## **4. Reglementari**

### **a) Obiective noi solicitate prin tema**

Beneficiarul doreste construirea un imobil cu destinatie locuinta colectiva, dezvoltata pe o inaltime P+E+M.

### **b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Funciunile dorite de beneficiar:

la parter – living, bucatarie, baie, hol

la etaj 1 – dormitoare, bai, spatii depozitare

la mansarda – dormitoare, bai, spatii depozitare

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

Distanta dintre cladirea existenta cea mai apropiata si cladirea propusa este de 12.15m, astfel incat nu este afectata insorirea, conform art. 4 din OMS 119/2014.

Constructia va fi amplasata urmand configuratia planimetrica a terenului, la o distanta de 9.05m fata de axul drumului de acces.

Intrarea in cladire se face printr-o alee auto si pietonala. Vor fi prevazute 18 locuri de parcare, conform HCL 425/2007.

Se va prevedea cate o platforma betonata destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care va fi amenajata la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate si intretinute in permanenta stare de curatenie.

Forma in plan este ordonata, cu forme rectangulare, cu fatada principala orientata spre sud, spre calea de acces. Inaltimea maxima a noilor constructii va fi de maxim 9.75m la fata de cota +0.00, cota ce se va afla la maxim +1.00m deasupra CTN de la strada de acces.

#### **c) Capacitatea si suprafata desfasurata**

Noua constructie va avea o suprafata construita de cca 460.93 mp. Suprafata desfasurata va fi de cca 1382.79mp.

#### **d) Principii de compozitie**

Constructia va fi rezolvata astfel incat sa aiba principalele incaperi orientate spre vest si est. Din punct de vedere al regimului de inaltime, imobilul va avea P+E+M. Imobilul va avea acoperis sarpanta.

Accesul la imobil se realizeaza pe un drum cu o latime de 7.00m partea carosabila, atat pentru autoturismele proprietarilor cat si pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu.

#### **e) Integrarea noilor constructii in cadrul construit existent**

Prin preluarea directiei dupa care sunt orientate celelalte constructii, prin regim de inaltime, prin materiale, culori, finisaje si sistem de acoperire, noua constructie se va integra favorabil in cadrul construit existent. Se interzice realizarea unei constructii care prin aspectul arhitectural si prin folosirea unor finisaje necorespunzatoare ar avea un impact vizual contrastant cu specificul zonei.

#### **f) Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu se va interveni asupra constructiilor din afara limitelor proprietatii.

#### **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 noua constructie propusa.

Accesul la noua constructie, pietonal si carosabil, se va face din calea de acces aflata in partea de sud a terenului. Caile auto si pietonale din incinta vor fi pavelate.

**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, se vor corecta cotele terenului existent, pentru indepartarea apelor pluviale. In restul lotului se pastreaza cotele existente cu pante line, pentru evacuarea apelor pluviale.

**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 in zona aleii de acces pietonal.

**m) profiluri transversale caracteristice**

Profilul transversal al caii de acces este de 7.00m – partea carosabila.



#### **n) lucrări de sistematizare verticală necesare**

Se va asigura colectarea și scurgerea apelor meteorice. Este interzisă scurgerea apelor de pe acoperișul noii clădiri sau din interiorul lotului, pe proprietățile învecinate.

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

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici:

Aliniamentele edificabilului:

- la nord se afla proprietati particulare - nr. cad. 499 si nr. Cad. 891 – 1.00m respectiv 5.48m
- la vest se afla proprietati particulare - nr. cad. 66204, nr. Cad. 63015, cale de acces nr.cad. 377/2, prop particulara nr. Cad. 377/1/2 – 14.37m
- la nord cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 21.10m (P+1E)
- la sud se afla calea de acces cu nr cad. 65636 si nc 66205 – cladirea fiind amplasata la 9.05m de axul caii de acces
- la est se afla proprietati particulare - nr. cad. 65632 - (platforma betonata hala existenta) -0.0m

Înălțimea noii construcții nu va depăși +6.00m la cornișă sau streșină față de cota +0.00

**P.O.T. = 30.00%**

**C.U.T. = 1.20**

#### **p) asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)**

##### **Instalații termice**

Alimentare cu energie termică se va realiza prin centrală termică proprie alimentată cu combustibil gazos. Aceasta va fi amplasată în spațiu ventilat și iluminat natural.

### **Instalatii electrice**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un bransament monofazat din cablu ingropat de la reseaua publica de joasa tensiune pana la firida electrica. In cladire instalatia electrica cuprinde circuite de iluminat si prize. Se prevede un iluminat general combinat cu cel local in functie de destinatia fiecărei incăperi.

### **Instalatii sanitare**

Alimentarea cu apa rece se va realiza printr-un bransament la reseaua publica, iar contorizarea consumurilor se face intr-un camin la limita proprietatii unde se va monta un apometru general. Necesarul de apa calda va fi asigurat de catre centrala proprie. Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la canalizarea aflata in executie. Apele pluviale sunt colectate in jgheaburi si burlane de pe sarpante, in rigole si guri de scurgere la nivelul terenului de pe trotuar.

### **Instalatii de gaze naturale**

Se va realiza un bransament la conducta de distributie existenta pe calea de acces, un post de reglare-masurare pentru debite si instalatii de utilizare exterioara si interioara, constituite de ansambluri de conducte de la postul de reglare-masurare pana la punctele de consum: centrale termice, masini de gatit.

### **Instalatii de ventilare si tratare a aerului**

La bucatarie se va prevedea hota desupra masinilor de gatit cu evacuare fortata printr-un ventilator montat pe tubulatura de evacuare.

Nota: Solutiile tehnice de racordare a instalatiilor vor fi detaliate la fazele urmatoare (P.A.C., P.TH., D.D.E.)

**q) bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1. Suprafata construita	446.00	34.60	460.93 mp	35.75
2. Suprafata amenajata (circulatii auto, parcaje)	154.00	11.94	379.03 mp	29.44
2. Suprafata amenajata (circulatii pietonale)	0.00	0.00	93.94 mp	7.28
3. Teren cedat	0.00	0.00	102.33mp	7.93
3. Spatiu verde	689.00 mp	53.46	252.77 mp	19.60
TOTAL teritoriu zona studiata	1289.00 mp	100.00 %	1289 mp	100.00 %

**5. Concluzii**

Elaborarea fazei următoare, *Documentatia tehnica pentru autorizarea construcției*, va respecta prescripțiile maxime și reglementările P.U.D.

Prevederile prezentului P.U.D. vor fi completate cu eventualele recomandări și observații din partea organismelor de avizare.

Sef proiect,  
arh. Ladislau Lacatusu

