



S.C. HEVRA CRISS PHOTOGRAPHY S.R.L.

J 07/286/22.09.2010 C.F. 27415158

Str. Postei Nr. 7

Tel: 0757 987 983

E-mail: hcd100910@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA D+P SI IMPREJMUIRE TEREN



BENEFICIAR: DOHATCA MIHAI

ADRESA BENEFICIAR: Str. Bucovina, Nr. 14, Sc. D, Et.2, Ap. 12,
Botosani Jud. Botosani

AMPLASAMENT: Str. Pod de Piatra, Nr. 30, CAD/CF 65201 . Botosani

PROIECTANT : S.C. HEVRA CRISS PHOTOGRAPHY S.R.L.

ADRESA PROIECTANT ; Bdl. Mihai Eminescu, Nr. 45, Botosani,
Proiect Nr. 45 / 2018

Exemplar ; Nr.....

Proiectul contine piese scrise si piese desenate

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Lista de responsabilități și semnături
 - Borderou general
2. Memoriu general
 - 2.1 Date generale
 - 2.1.1 Elemente generale de recunoaștere a investiției
 - 2.1.2 Amplasamentul
 - 2.1.3 Clima și fenomenele naturale specifice
 - 2.1.4 Geologia și seismicitatea
 - 2.1.5 Categoria de importanță a obiectivului
 - 2.3 Date și indici ce caracterizează investiția
 - 2.6 Anexe la memoriu
 - Tema de proiectare
 - Certificat de Urbanism nr. 557/24.07.2018

B. PIESE DESENATE

PUD

A0	- Plan de situație (ridicare topo)	1/500
A-01	- Situație existentă	1/500
A-02	- Reglementări urbanistice	1/200
A-03	- Reglementări edilitare	1/200
A-04	- Regimul juridic și obiective de utilitate publică	1/200

Întocmit
Arh. Garet I.

BOTOSANI
S.C.HEVRA CRISS PHOTOGRAPHY S.R.L. Proiect nr. 45/2018
BOTOSANI Faza : PUD

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general

SC HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.
Ing. Rotaru C.

Sef Proiect

Arh. ..Garet I..

Proiectat

Arh. ... Garet I...

Proiectant Retele edilitare

Ing. Onicel A.

Ridicare Topografica

S.C. TOP PROIECT S.R.L. Botosani
Ing. Males C.

Studiu Geotehnic

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE LOCUINTA
D+P+M**

Str. Pod de Piatra, Nr. 30, CAD/CF 65201 . Botosani

1.2 Faza de proiectare : **P.U.D. – PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

1.3 Proiectant general : **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.
BOTOSANI**

1.4 Proiectant specialitate : **Arh. Garet Irina**

1.5 Beneficiar **DOHATCA MIHAI**

1.6 Initiator : **DOHATCA MIHAI**

CAP. 2 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect construirea unei locuinte D +P+M la adresa mai sus mentionata.

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se intocmeste in conformitate cu conditiile impuse de certificatul de urbanism nr. 557/24.07.2018 eliberat de Primaria Municipiului Botosani si la initiativa **familiei Dohatca** din Botosani , in scopul construirii unei locuinte D+P+M, pe terenul pe care il detine în baza contractului de vanzare cumparare nr. 947/.2018.

Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Botosani, cu acces din Str. Str. Pod de Piatra.

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o subzonă exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Zona studiata are deja caracterul format de locuinte individuale cu regim de inaltime D+P+ E+M, fiind o zona rezidentiala.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate este conform planselor anexate in partea desenata.

Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.D. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Copacii, pomii existenti conform ridicare topo vor fi pastrate. Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

3.2. 1. Constructie propusa C1:

- Functiune : Locuinta
- regim de inaltime D+P+M
- dimensiuni de gabarit : 12.05 m x 9.50 m
- Sc = 123.15 mp
- Sd = 336.34 mp
- H max coama : 8.50 m (de la cota ±0.00) – 9.90 – 11.35 m (de la CTS)
- H max cornisa : 4.20 m (de la cota ±0.00) – 5.50 – 6.95 m (de la CTS)

Bilant teritorial propus :

S teren = 508.00 mp

POT propus = 24.24 %

CUT propus = 0.66

Bilant teritorial:	Existent	Propus(mp)
Suprafata construita	0	123.15
Spatii verzi amenajate	0	209.25
Teren cedat	0	0.00
Carosabil + Trotuare	0	175.60
Total	508.00	508.00

3.3 Investitorul detine conform contractului de vanzare cumparare nr. 947/.2018, terenul necesar materializarii intentiilor sale, asa ca isi permite satisfacerea exigentelor formulate la punctele 3.2.1.

CAP. 4 AMPLASAMENT: INCADRAREA IN PREVEDRILE P.U.G. AL MUNICIPIULUI BOTOSANI

4.1 In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General – Botosani si ale certificatului nr. . 557/24.07.2018, fiind cuprins în intravilanul localității (în baza datelor din certificatul de urbanism).

4.2. Conform Planului Urbanistic General – Botosani UTR 59 Lmu1 este o subzona cu interdictii temporare de construire pana la elaborare si aprobare PUD.

4.3 Reglementarile aferente unitatii teritoriale de referinta permit amplasarea unei asemenea obiectiv cu conditia aprobarii in prealabil a Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului propus.

CAP. 5 SITUATIA EXISTENTA

5.1 Vecinatati :

- SE - Proprietate privata
- NE - Alee de acces racordata la Str. Pod de Piatra.....
- NV - Proprietate privata
- SV - Alee de acces

Terenul are o declivitate descendenta de la SW la NE.

5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona climatica C (cf. STAS 10101/21-92) si zona B (cf. STAS 10101/20-92)
- Adancimea de inghet – 1,10 m conform STAS 6054-85
- Natura teren fundare - normal
- Nivel maxim al apei freatice - 2.00 m (raportat C.T.N.)
- Terenul de amplasament :

In prezent, amplasamentul este liber.

Suprafata teren total 508.00 mp.

Stabilitatea terenului in urma lucrarilor de constructii urmeaza a fi conservata printr-o serie de masuri ce se impun ca urmare a preconizatelor interventii privind amenajarea si realizarea unei noi constructii, in conformitate cu precizarile din studiul geotehnic.

Masuri privind conservarea stabilitatii:

- Se vor colecta si scurge apele din precipitatii pentru a evita infiltrarea lor
- Eliminarea in totalitate a pierderilor de apa din retele
- Se interzice lasarea sapaturilor deschise timp indelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici.
- Constructiile vor fi amplasate la o distanta de minim 10 m de la marginea strazii.
- Regimul de inaltime va fi limitat la maxim un etaj.

Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

Modernizarea circulatiei

Accesul pe parcela se realizeaza din Str. Pod de Piatra. (Se mentine accesul pe aceasta latura)

. Se va asigura un loc de parcare pe parcela si se pastreaza pozitia si numarul acceselor pietonale si auto .

Aleile pietonale si parcarile din incinta raman in proprietate privata.

5.3. Pentru terenul de amplasament Certificatul de Urbanism nr. 557/24.07.2018

- **Regim juridic** : intravilan 508.00 mp din masuratori, dobandit în baza contractului de de vanzare nr. 947/.2018
- **Regim economic** : teren arabil

- **Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate :**
locuinte si functiuni complementare;

Regim tehnic : procent de ocupare teren POT - propus = 24.24 %
coeficient utilizare teren CUT : propus = 0.66

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTARI

6.1 Utilizarea terenului : suprafata totala a terenului studiat S =508.00 mp

6.1.1 Aliniament stradal : 11.97 m de limita de proprietate la strada de acces.

6.1.2 Aliniament lateral dreapta
3.00 m fata de limita proprietate

6.1.3 Aliniament lateral stanga
2.00 m fata de limita de proprietate

6.1.4 Aliniament posterior
4.30 m fata de limita de proprietate

6.2 Conditii de conformare si amplasare a constructiei

6.2.1 Destinatia stabilita prin PUD

- construirea unei locuinte D+ P+M, cu garaj si camera CT la demisol
- **construire imprejmuire teren**

6.2.2. Amplasament :

- amplasarea constructiilor se va face la aliniamentul stabilit la pct. 6.1.1

6.3 Caracteristici functionale si de performanta ale constructiilor:

- categoria de importanta – D
- clasa de importanta a constructiei – IV
- grad de rezistenta la foc - II

6.3.1 Caracteristici functionale :

6.4. Caracteristici volumetrice :

Locuinta propusa D+P + M

- regim de inaltime D+P+M
- dimensiuni de gabarit : 12.05 m x 9.50 m
- Sc = 123.15 mp
- Sd = 336.34 mp
- H max coama : 8.50 m (de la cota ± 0.00) – 9.90 – 11.35 m (de la CTS)
- H max cornisa : 4.20 m (de la cota ± 0.00) – 5.50 – 6.95 m (de la CTS)
- Cota teren acces = + 150.10
- Cota ± 0.00 = + 151.55

6.5. Expresie arhitecturala

6.5.1. Caracteristici constructive ale investitiei :

Locuinta propusa

Constructia propusa prezinta urmatoarele caracteristici :

Fundatii mixte cu fundatii continue sub ziduri si cuzineti in zona de living;

Structura : zidarie portanta din caramida, diafragme din beton la demisol.

Acoperisul va fi realizat in sistem sarpanta pe scaune ,din elemente lemnoase avand doua ape denivelate cu invelitoare din tabla Lindab;

Tamplaria va fi din PVC cu geam termopan

Planseul superior realizat din beton armat ;

La exterior este realizata o izolatie termica din panouri de polistiren expandat sau vata bazaltica de 10 cm si finisaje in praf de marmura.

6.5.2. Elemente de arhitectura :

- tamplarie din PVC;

- pardoseli calde din lemn;
- pardoseli reci din gresie;
- tencuieli interioare si exterioare din ciment – var M 25T;
- zugraveli interioare din var lavabil si finisaje exterioare in praf de marmura ;

6.6 Amenajari exterioare

- accesul pietonal si auto se va face printr-o alee de acces raportata la Calea de acces din Str. Pod de Piatra

6.7. Utilitati :

- alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un racord de la reseaua existenta in zona pe baza unui proiect de specialitate;
- alimentarea cu apa se va realiza de la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona
- Evacuarea apei menajere se va face printr-un racord la reseaua de canalizare existenta
- Incalzirea si apa calda se vor asigura din centrala proprie pe gaz

CAP. 7 PROMOVAREA INVESTITIEI

7.1 Planul Urbanistic de Detaliu ,devine ca urmare a aprobarilor,acte de autoritate al Administratiei Publice Locale,pe baza carora se poate actualiza regimul juridic, economic si tehnic al terenului .

Planul Urbanistic de Detaliu va constitui criteriul de judecata in scopul eliberarii **Autorizatiei de Construire** .

7.2. Proiectul de executie pentru obiectivul cuprins in PUD se va intocmi si se va prezenta la autorizare cu conditia respectarii prevederilor legale privitor la :

- regimul avizarii si autorizarii lucrarilor de constructii (Legea 50/1991 republicata)
- sistemul calitatii in constructii (Legea 10/1995) ;
- ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI

Intocmit,

Arh. Garet Irina