



**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

**J 07/286/22.09.2010 C.F. 27415158**

Str. Postei Nr. 7

Tel: 0743110600

E-mail: hevra\_criss\_construct@walla.com

---

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA**



**BENEFICIARI : IACOB IOAN SI IACOB DOINA ANGELA**

**ADRESA BENEFICIAR:** Str. Piriului nr. 32, Botosani, Jud. Botosani

**AMPLASAMENT:** Str. Piriului nr 32, Botosani, Jud. Botosani

N.C. si C.F. 58982

**PROIECTANT :** S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.

**ADRESA PROIECTANT ;** Str. Postei , Nr. 1, Botosani,

Proiect Nr.0031 / 2013

Exemplar ; Nr.....

Proiectul contine piese scrise si piese desenat

## 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. 464/09.08.2013

### B. PIESE DESENATE

#### LOCUINTA

A0	- Plan de situație (ridicare topo)	1/200
A1	- Situație existentă	1/200
A2	- Reglementări urbanistice	1/200
A3	- Reglementări edilitare	1/200

Întocmit  
Arh. Garet I.

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAP.1 DATE GENERALE**

#### **1.1 Denumirea proiectului : EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA**

Str. Piriului nr. 32, Jud. Botosani, N.C. si C.F. 58982

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. Gareth Irina**

1.5 Beneficiar : **IACOB IOAN SI IACOB DOINA ANGELA**

1.6 Initiator : **IACOB IOAN SI IACOB DOINA ANGELA**

### **CAP. 2 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect extinderea si mansardarea unei locuinte din zidarie caramida. Constructia studiata are regim de inaltime P, avand la baza urmatoarele documentatii si studii intocmite anterior::

- Plan urbanistic general – municipiul Botosani ;
- Regulamentul local de urbanism - aferent ;
- Ridicare topografica pentru zona de amplasament;

---

---

### **CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI**

**3.1. Planul urbanistic de detaliu** se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de certificatul de urbanism nr. 464/09.08.2013 eliberat de Primăria Municipiului Botosani și la inițiativa **proprietarilor Iacob Ioan și Iacob Doina Angela** din Botosani, în scopul construirii unei extinderi și mansardare a locuinței, pe terenul pe care îl deține în baza contractului de Vanzare-Cumparare Nr.2821/22.06.2006

Amplasamentul se află în intravilanul orașului Botosani, în zona estică, cu acces de pe str. Piriului.

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate mixtă cu locuințe individuale.

Zona studiată este amplasată în teritoriul administrativ al municipiului Botosani, în zona estică.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată.

#### **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.D. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Copacii, pomii existenți conform ridicare topo vor fi păstrați. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată.

#### **3.2. 1. Locuința existentă C1:**

Stotal construit	=	95.02 mp
Stotal desfasurat	=	95.02 mp
H maxim existent	=	4.50
Cota teren acces	=	+ 115.00
Cota ± 0.00	=	+ 115.45

**Extinderi propuse:**

**S1+S2**

Sc extindere	= 16.00 mp
Sd extindere	= 117.02 mp
H maxim propus	= + 7.10 m
Cota teren acces	= + 115.00
Cota ± 0.00	= + 115.45

**Suprafete rezultate:**

Sc rezultat	= <b>111.02 mp</b>
Sd rezultat	= <b>212.04 mp</b>

**3.3 Investitorul** detine 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. 464/09.08.2013 în zona de Est a orasului Botosani; fiind cuprinsă în intravilanul localității ( în baza datelor din certificatul de urbanism).

**4.2. Conform Planului Urbanistic General** – Botosani UTR 56 este o zona 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 :**

NE - Teren proprietate Iacob Ioan si Maria

SE - Locuinta privata Str. Piriului

NV - Teren proprietate Cazacutu Marian

SV - Teren proprietate Pavel Olga

Terenul are o declivitate descendenta de la NV la SE.

### **5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului**

- Zona climatica III (T = - 18 °C conform STAS 1907/1991
- Adancimea de inghet – 1,10 m conform STAS 6054/1964
- Natura teren fundare - normal
- Nivel maxim al apei freatice - 2.70 m (raportat C.T.N. )
- Terenul de amplasament :

Pe terenul de amplasament se gaseste o constructie cu o suprafata construita  $S_c = 95.02$  mp, langa care se propun doua extinderi cu o suprafata construita totala de 16.00 mp.

Suprafata teren total 600.00 mp (din masuratori ) din care pentru studiu 600.00 mp

Amplasarea este situata intr-o zona fara probleme de stabilitate.

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 maxim 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.

#### **Disfunctionalitati**

Nu este cazul

#### **Modernizarea circulatiei**

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Piriului. Se va asigura un loc de parcare pe parcela si se pastreaza pozitia si numarul acceselor pietonale si de auto.

Aleile pietonale si parcarile din incinta raman in proprietate privata.

**5.3. Pentru terenul de amplasament Certificatul de Urbanism nr. 464/09.08.2013**

- **Regim juridic** : intravilan 600.00 mp dobandit în baza contractului de Vanzare-Cumparare Nr.2821/22.06.2006
- **Regim economic** : teren curti constructii
- **Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate** :  
locuinte si functiuni complementare;
- **Regim tehnic** : procent de ocupare teren POT - existent = 15.83%  
procent de ocupare teren POT - propus = 18.50%  
coeficient utilizare teren CUT : existent = 0.158  
coeficient utilizare teren CUT : propus = 0.35

## **CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTARI**

**6.1 Utilizarea terenului** : suprafata totala a terenului studiat  $S = 600.00\text{mp}$

**6.1.1 Aliniament stradal** : 10.92 m de limita de proprietate.

**6.1.2 Aliniament lateral dreapta**

6.80 m fata de limita proprietate

**6.1.3 Aliniament lateral stanga**

2.10 m fata de limita de proprietate

**6.1.4 Aliniament posterior**

5.10 m fata de limita de proprietate

**6.2 Conditii de conformare si amplasare a constructiei**

**6.2.1 Destinatia stabilita prin PUD**

- construirea unei extinderi si mansardari a unei case de locuit

**6.2.2. Amplasament :**

- amplasarea constructiilor se va face la aliniamentul stabilit la pct. 6.1.1
- aliniamentul lateral al constructiilor va fi aliniamentul stabilit la punctele 6.1.2 si 6.1.3

**6.3 Caracteristici functionale si de performanta ale constructiilor:**

- categoria de importanta – D
- clasa de importanta a constructiei – IV
- categoria de pericol de incendiu – C



- grad de rezistenta la foc - II

### 6.3.1 Caracteristici functionale :

#### Locuinta existenta C1:

Stotal construit	=	95.02 mp
Stotal defasurat	=	95.02 mp
H maxim existent	=	4.50
Cota teren acces	=	+ 115.00
Cota ± 0.00	=	+ 115.45

#### Extinderi propuse:

#### S1+S2

Sc extindere	=	16.00 mp
Sd extindere	=	117.02 mp
H maxim propus	=	+ 7.10 m
Cota teren acces	=	+ 115.00
Cota ± 0.00	=	+ 115.45

#### Suprafete rezultate:

Sc rezultat	=	111.02 mp
Sd rezultat	=	212.04 mp

### 6.4. Caracteristici volumetrice :

#### Casa de locuit

- regim de inaltime P + M
- inaltime cornisa 3.35 m
- inaltime totala 7.10 m

## **6.5. Expresie arhitecturala**

### **6.5.1. Caracteristici constructive ale investitiei :**

#### **Locuinta existenta**

Constructia existenta prezenta urmatoarele caracteristici :

Fundatii continue sub ziduri din beton simplu cu centuri superioare din beton armat;

Structura ; zidarie portanta din caramida.

Acoperisul era realizat in sistem sarpanta pe scaune ,din elemente lemnoase avand doua ape denivelate cu invelitoare din tabla zincata;

Planseul inferior realizat din grinzi de lemn ;

Tamplaria este din lemn ,iar la interior inchiderea spatiului se asigura din zidarie de caramida. de 25 cm ;

Extinderea si etajarea a fost realizata pe o structura de zidarie portanta din caramida rigidizata cu stalpi si grinzi din BA

Acoperisul este realizat in sistem sarpanta pe scaune ,din elemente lemnoase avand doua ape denivelate cu invelitoare din tabla zincata

Tamplaria este din PVC ,iar la interior inchiderea spatiului se asigura din zidarie de caramida. de 25 cm

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

### **6.5.2. Elemente de arhitectura :**

- tamplarie din PVC;
- pardoseli calde din parchet;
- 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 din Str. Piriului

## **6.7. Utilitati :**

- alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un racord de la retea existenta in zona pe baza unui proiect de specialitate;
- alimentarea cu apa se va realiza printr-un racord la un put propriu
- Evacuarea apei menajere se va face intr-un bazin vidanjabil
- Incalzirea si apa calda se va asigura din centrala proprie, pe combustibili solizi

## **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**

---

**BOTOSANI**  
**S.C.HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.      Proiect nr. 0031/2013**  
**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...