



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

**CONSTRUIRE LOCUINTA P + M
ANEXA GOSPODAREASCA
SI
IMPREJMUIRE TEREN**



BENEFICIAR: MORARIU GABRIEL

ADRESA BENEFICIAR: Str. Ion Pillat nr. 8 sc. A, ap. 17,
Botosani, Jud. Botosani

AMPLASAMENT: Str. Aleea I.P. Darie nr. 7 A, CAD si CF 59531 ;
Botosani. Jud. Botosani

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

ADRESA PROIECTANT ; Str. Postei , Nr. 1, Botosani,
Proiect Nr. 39. / 2015

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. 520/14.08.2015

B. PIESE DESENATE

PUD

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.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Aleea I.P. Darie nr. 7A, Botosani, Jud. Botosani

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,
Anexa gospodareasca si Imprejmuire teren**
Str.Aleea I.P. Darie nr. 7 A
Jud. 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 : **Morariu Gabriel**

1.6 Initiator : **Morariu Gabriel**

CAP. 2 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect construirea unei locuinte P+M, anexa gospodareasca si imprejmuire teren

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se intocmeste in conformitate cu conditiile impuse de certificatul de urbanism nr. 520/14.08.2015 eliberat de Primaria Municipiului Botosani si la initiativa **Domnului Morariu Gabriel** din

Botosani , in scopul construirii unei locuinte P+M, anexa gospodareasca si imprejmuire, pe terenul pe care il detine în baza Actului de dezmembrare cu contract de vanzare autentificat cu nr. 2470/04.08.2006.

Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Botosani, cu acces de pe str. Pacea.

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10 m..

Zona studiata are deja caracterul format de locuinte individuale , fiind o subzona exclusiv 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. Locuinta propusa C1:

Sc = 95.83 mp
Sd = 165.135 mp
H maxim = 8.00 m (de la cota ±0.00: + 201.30m) – 8.30 m (de la cota CTS)
Cota teren acces = + 193.00
Cota ± 0.00 = + 193.30

3.2. 2. Anexa propusa C2:

Sc = 15.00 mp
Sd = 15.00 mp
H maxim = 4.20 m (de la cota ±0.00: + 197.60 m) – 4.50 m (de la cota CTS)
Cota teren acces = + 193.25
Cota ± 0.00 = + 193.40

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN
Str.Aleea I.P. Darie nr. 7A, Botosani ,Jud. Botosani

3.3 Investitorul detine conform Actului de dezmembrare cu vanzare nr. 2470/04.08.2006, 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. 520/14.08.2015 , fiind cuprinsa în intravilanul localității (în baza datelor din certificatul de urbanism).

4.2. Conform Planului Urbanistic General – Botosani UTR 61 LMu 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 :

NE - Proprietate privata
SE - Proprietate privata
NV - Aleea I.P. Darie
SV - Aleea I.P. Darie

Terenul are o declivitate descendenta de la SV la NE.

5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona climatica III ($T = - 18 \text{ }^{\circ}\text{C}$ 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 :

Terenul este liber de orice constructie

Suprafata teren total 1000.00 mp (din acte) din care pentru studiu 1000.00 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 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.

Modernizarea circulatiei

Accesul pe parcela se realizeaza din Strada Aleea I.P. Darie. 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. 520/14.08.2015

- **Regim juridic** : intravilan 1000.00 mp dobandit în baza Actului de dezmembrare cu vanzare nr. 2470/04.08.2006
- **Regim economic** : teren arabil

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

Regim tehnic : procent de ocupare teren POT - propus = 11.10 %

coeficient utilizare teren CUT : propus = 0.180

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTARI

6.1 Utilizarea terenului : suprafata totala a terenului studiat S =1000.00 mp

6.2 Conditii de conformare si amplasare a constructiei

6.2.1 Destinatia stabilita prin PUD

- construirea unei locuinte P+M
- construire anexa gospodareasca
- imprejmuire teren

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN
Str.Aleea I.P. Darie nr. 7A, Botosani ,Jud. Botosani

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 :

6.3.1.1. Locuinta propusa C1:

Sc = 95.83 mp
Sd = 165.135 mp
H maxim = 8.00 m (de la cota ±0.00: + 201.30m) – 8.30 m (de la cota CTS)
Cota teren acces = + 193.00
Cota ± 0.00 = + 193.30

6.3.1.2. Anexa propusa C2:

Sc = 15.00 mp
Sd = 15.00 mp
H maxim = 4.20 m (de la cota ±0.00: + 197.60 m) – 4.50 m (de la cota CTS)
Cota teren acces = + 193.25
Cota ± 0.00 = + 193.40

6.4. Caracteristici volumetrice :

Locuinta propusa P+M

- regim de inaltime P+M
- inaltime cornisa: max. 4.20 m (de la cota ± 0.00) – 4.50 de la cota CTS
- inaltime totala : max. 8.00 m (de la cota ± 0.00) – 8.30 de la cota CTS

Anexa propusa P

- regim de inaltime P

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN
Str.Aleea I.P. Darie nr. 7A, Botosani ,Jud. Botosani

- inaltime cornisa: max. 2.50 m (de la cota ± 0.00) – 2.70 de la cota CTS
- inaltime totala : max. 4.20 m (de la cota ± 0.00) – 4.50 de la cota CTS

6.5. Expresie arhitecturala

6.5.1. Caracteristici constructive ale investitiei :

Locuinta propusa

Constructia propusa prezinta 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 Lindab;

Tamplaria va fi din PVC cu geam termopan

Planseul superior realizat din grinzi de lemn ;

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 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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN
Str.Aleea I.P. Darie nr. 7A, Botosani ,Jud. Botosani

- accesul pietonal si auto se va face printr-o alee de acces raportata la str. Aleea I.P. Darie

- **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 de la retea existenta in zona pe baza unui proiect de specialitate
- Evacuarea apei menajere se va face printr-un racord la un bazin vidanjabil propus, aflat in apropierea caii de acces.
- 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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN
Str.Aleea I.P. Darie nr. 7A, Botosani ,Jud. Botosani