



**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 PARTER, ANEXA  
GOSPODAREASCA, GARAJ  
SI  
IMPREJMUIRE TEREN**



**BENEFICIAR: RUSU MARIUS BOGDAN**

**ADRESA BENEFICIAR:** Str. Walter Maracineanu, 9,  
Botosani, Jud. Botosani

**AMPLASAMENT:** Str. Walter Maracineanu, nr. 9, NC si CF 52350 ;  
Botosani. Jud. Botosani

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

**ADRESA PROIECTANT ;** Str. Postei , Nr. 1, Botosani,  
Proiect Nr. 03 / 2016

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. 141/25.03.2015

**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 PARTER, ANEXA GOSPODAREASCA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str. Walter Maracineanu nr. 9, Botosani ,Jud. Botosani



## MEMORIU JUSTIFICATIV

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

1.1 Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE LOCUINTA  
PARTER, Anexa gospodareasca, Garaj si Imprejmuire teren**

Str. Walter Maracineanu nr. 9

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 : **Rusu Marius Bogdan**

1.6 Initiator : **Rusu Marius Bogdan**

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

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect construirea unei locuinte P, anexa gospodareasca, garaj 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. 141/25.03.2015 eliberat de Primaria Municipiului Botosani si la initiativa **Domnului Rusu Marius Bogdan** din

Botosani , in scopul construirii unei locuinte P, anexa gospodareasca, garaj si imprejmuire, pe terenul pe care il detine în baza contractului de Vanzare-Cumparare Nr.55/13.01.2015

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

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă rezidentiala cu densitate mixta cu locuinte individuale pana la P+2 E.

Zona studiata are deja caracterul format de locuinte individuale , 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. Locuinta propusa C1:**

Sc = 128.46 mp  
Sd = 128.46 mp  
H maxim = 7.50 m (de la cota ±0.00: + 149.60m)  
Cota teren acces = + 148.45  
Cota ± 0.00 = + 149.60

#### **3.2. 2. Garaj + Anexa propus C2:**

Sc = 85.00 mp  
Sd = 85.00 mp  
H maxim = 6.50 m (de la cota ±0.00: + 149.42 m)  
Cota teren acces = + 142.82  
Cota ± 0.00 = + 142.92

---

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, ANEXA GOSPODAREASCA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str.Walter Maracineanu nr. 9, Botosani ,Jud. Botosani

**3.3 Investitorul** detine conform contractului de Vanzare-Cumparare Nr.55/13.01.2015, 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. 141/25.03.2015 , fiind cuprinsa în intravilanul localității ( în baza datelor din certificatul de urbanism).

**4.2. Conform Planului Urbanistic General** – Botosani UTR 10 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 - Str. Walter Maracineanu

SE - Proprietate privata

NV - Alee de acces

SV - Proprietate privata

Terenul are o declivitate descendenta de la SV la NE.

---

### **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, ANEXA GOSPODAREASCA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN

Str.Walter Maracineanu nr. 9, Botosani ,Jud. Botosani

## 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 :

Terenul este liber de orice constructie

Suprafata teren total 1317.00 mp (din acte ) din care pentru studiu 1317.00 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 Walter Maracineanu. Se vor asigura doua locuri 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. 141/25.03.2015

- **Regim juridic** : intravilan 1317.00 mp dobandit în baza contractului de Vanzare-Cumparare Nr.55/13.01.2015
- **Regim economic** : teren curti constructii

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

**Regim tehnic** : procent de ocupare teren POT - propus = 16.20 %

coeficient utilizare teren CUT : propus = 0.162

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

**6.1 Utilizarea terenului** : suprafata totala a terenului studiat S =1317.00 mp

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

**6.2.1 Destinatia stabilita prin PUD**

- construirea unei locuinte P
- construire anexa gospodareasca
- construire garaj
- imprejmuire teren

**6.2.2. Amplasament :**

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

---

### **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, ANEXA GOSPODAREASCA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str.Walter Maracineanu nr. 9, Botosani ,Jud. Botosani





### **Garaj + anexa propus P**

- regim de inaltime P
- inaltime cornisa: max. 3.00 m (de la cota  $\pm 0.00$ ) – 145.82 de la CTS
- inaltime totala : max. 6.50 m ( de la cota  $\pm 0.00$ ) – 149.32 de la CTS

**Inaltimea si dimensiunile garajului sunt dispuse pentru a satisface necesitatile clientului, care detine un autovehicul utilitar de dimensiuni medii, conform Contractului de vanzare-cumparare atasat documentatiei.**

**Anexa gospodareasca unita cu garajul, pastreaza aceleasi proportii.**

### **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 fatadei principale;

Structura ; zidarie portanta din bca.

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 ;

---

### **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, ANEXA GOSPODAREASCA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str. Walter Maracineanu nr. 9, Botosani ,Jud. Botosani

## 6.6 Amenajari exterioare

- accesul pietonal si auto se va face printr-o alee de acces raportata la str. Walter Maracineanu

## 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 printr-un racord de la reseaua existenta in zona pe baza unui proiect de specialitate
- Evacuarea apei menajere se va face printr-un racord de la reseaua existenta in zona pe baza unui proiect de specialitate
- Incalzirea si apa calda se va 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**

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, ANEXA GOSPODAREASCA, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str.Walter Maracineanu nr. 9, Botosani ,Jud. Botosani