



S.C. HEVRA CRISS DESIGN 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+M, GARAJ SI MAGAZIE



BENEFICIAR: TURETCHI MIHAI

ADRESA BENEFICIAR: Str. Havuzului nr. 1,

Botosani, Jud. Botosani

AMPLASAMENT: Str.Havuzului, nr. 1, CAD 3576 CF 58310 ; CAD
3450/2 CF 58311 ;

Botosani. Jud. Botosani

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

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

Proiect Nr. 22 / 2017

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. 30/18.01.2017

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 DESIGN S.R.L.
BOTOSANI

Proiect nr. 22/2017
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

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, GARAJ SI MAGAZIE**

Str. Havuzului, nr. 1, CAD 3576 CF 58310; CAD 3450/2 CF 58311
Mun. Botosani, 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 : **Turetchi Mihai**

1.6 Initiator : **Turetchi Mihai**

CAP. 2 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect construirea unei locuinte D+P+M, garaj si magazie.

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se intocmeste in conformitate cu conditiile impuse de certificatul de urbanism nr. 30/18.01.2017 eliberat de Primaria Municipiului Botosani si la initiativa **familiei Turetchi** din Botosani , in

scopul construirii unei locuinte D+P+M, garaj si magazie, pe terenul pe care il detine în baza contractului de vanzare cumparare nr. 2394/23.12.2002; contract de canzare cumparare nr. 5175/06.09.2002.

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

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2 (pana la 10 m).

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:

Datorita geometriei terenului si pentru satisfacerea nevoilor clientului, se propune schimbarea regimului de inaltime din P+M in D+P+M, astfel incat garajul propus prin Certificatul de Urbanism sa se situeze la demisolul constructiei.

Suprafata de la demisol va avea destinatia de spatiu tehnic si garaj si nu se va adauga la calcularea C.U.T.

- regim de inaltime D+P+M
- dimensiuni de gabarit : 11.80 m x 7.00 m
- Sc = 75.06 mp
- Sd = 193.68 mp
- Cota ±0.00 =
- CTS : variabila intre

- H coama = 7.00 m (de la cota ± 0.00); 7.20 – 7.90 m (de la CTS)
- H streasina = 4.50 m (de la ± 0.00); 4.70 – 5.40 m (de la CTS)

Bilant teritorial propus :

S teren = 490.00 mp

POT propus = 14.75 %

CUT propus = 0.20

Bilant teritorial:	Existent	Propus(mp)
Suprafata construita	88.50	72.15
Spatii verzi amenajate	401.50	345.58
Teren curti-constructii	490.00	490.00
Teren cedat	0	7.30
Carosabil + Trotuare	0	64.97
Total	490.00	490.00

3.3 Investitorul detine conform contractului de vanzare cumparare nr. 2394/23.12.2002; contract de canzare cumparare nr. 5175/06.09.2002, 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. 30/18.01.2017 , fiind cuprinsa în intravilanul localității (în baza datelor din certificatul de urbanism).

4.2. Conform Planului Urbanistic General – Botosani UTR 8 este o zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2.

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. Havuzului
- NV - Proprietate privata
- SE - Str. Havuzului
- SV - Proprietate privata

Terenul are o declivitate descendenta de la SE la NV.

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 freatiche - 2.00 m (raportat C.T.N.)
- Terenul de amplasament :

In prezent, pe amplasament se afla doua constructii aflate intr-o avansata stare de degradare si propuse spre demolare, respectiv C1 – locuinta existenta cu regim de inaltime P si $Sc = Sd = 58.00$ mp si C2 – magazie existenta cu regim de inaltime P si $Sc = Sd = 30.50$ mp.

Suprafata teren total 490.00 mp.

Stabilitatea terenului in urma lucrarilor de constructii urmeaza a fi conservata printr-o serie de masuri ce se impun ca urmare a preconizatorilor 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 Strada Havuzului. 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. 30/18.01.2017

- **Regim juridic** : intravilan 490.00 mp din acte, dobandit în baza contractului de vanzare cumparare nr. 2394/23.12.2002; contract de canzare cumparare nr. 5175/06.09.2002
- **Regim economic** : teren curti constructii
- **Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate** : locuinte si functiuni complementare;

Regim tehnic : procent de ocupare teren POT - propus = 14.75 %
coeficient utilizare teren CUT : propus = 0.20

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTARI

6.1 Utilizarea terenului : suprafata totala a terenului studiat $S = 490.00$ mp

6.1.1 Aliniament stradal : 4.30 m de limita de proprietate.

6.1.2 Aliniament lateral dreapta

2.00 m fata de limita proprietate

6.1.3 Aliniament lateral stanga

7.10 m fata de limita de proprietate

6.1.4 Aliniament posterior

1.20 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

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 - C
- clasa de importanta a constructiei - IV
- grad de rezistenta la foc - IV

6.3.1 Caracteristici functionale :

6.4. Caracteristici volumetrice :

Locuinta propusa C1

Datorita geometriei terenului si pentru satisfacerea nevoilor clientului, se propune schimbarea regimului de inaltime din P+M in D+P+M, astfel incat garajul propus prin Certificatul de Urbanism sa se situeze la demisolul constructiei.

Suprafata de la demisol va avea destinatia de spatiu tehnic si garaj si nu se va adauga la calcularea C.U.T.

- regim de inaltime D+P+M
- dimensiuni de gabarit : 11.80 m x 7.00 m
- Sc = 75.06 mp
- Sd = 193.68 mp
- Cota $\pm 0.00 =$
- CTS : variabila intre
 - H coama = 7.00 m (de la cota ± 0.00); 7.20 – 7.90 m (de la CTS)
- H streasina = 4.50 m (de la ± 0.00); 4.70 – 5.40 m (de la CTS)

6.5. Expresie arhitecturala

6.5.1. Caracteristici constructive ale investitiei :

Locuinta propusa

Constructia propusa prezinta urmatoarele caracteristici :

Fundatii continue sub ziduri;

Structura : diafragme din beton armat in zona de demisol si zidarie portanta din caramida la parter si mansarda.

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

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

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 existenta in zona
- Evacuarea apei menajere se va face printr-un racord la reseaua existenta in zona
- Incalzirea si apa calda se vor 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

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