



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

J 07/286/22.09.2010 C.F. 27415158

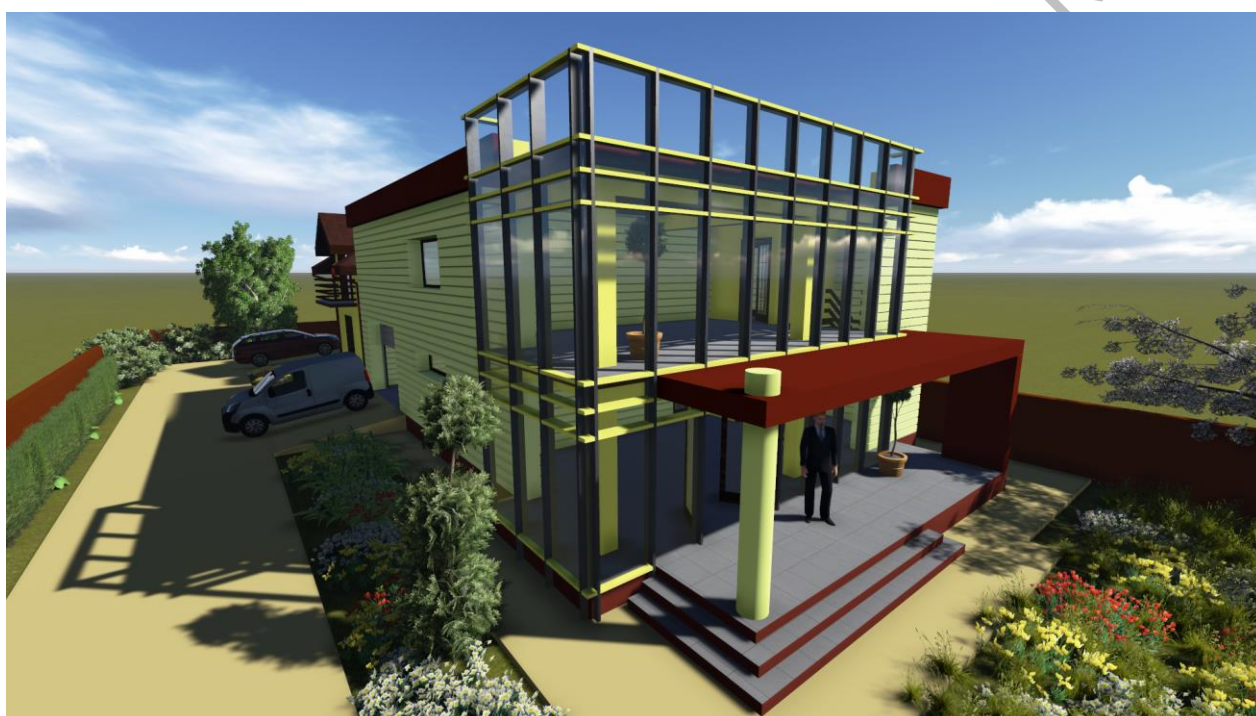
Str. Postei Nr. 7

Tel: 0743110600

E-mail: hevra_criss_construct@walla.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXA
GOSPODAREASCA SI GARAJ
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**



BENEFICIAR: DANILA RAUL MARIUS

ADRESA BENEFICIAR: Str. Calea Nationala nr. 84, sc. D, ap. 9,
Botosani, Jud. Botosani

AMPLASAMENT: Str.Calea Nationala nr. 110 A,
CAD 63703 ; Botosani. Jud. Botosani

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

ADRESA PROIECTANT ; Str. Postei , Nr. 1, Botosani,
Proiect Nr. 33. / 2015

Exemplar ; Nr.....

Proiectul contine piese scrise si piese desenate

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. Chiaburu L.

Ridicare Topografica

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

Studiu Geotehnic

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

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. 456/24.07.2015

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
A4	- Regimul juridic și obiective de utilitate publică	1/200

Întocmit
Arh. Garet I.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE LOCUINTA,
ANEXA GOSPODAREASCA SI GARAJ
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**

Str.Calea Nationala nr. 110 A, CAD 63703
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. Gareth Irina**

1.5 Beneficiar : **Danila Raul Marius**

1.6 Initiator : **Danila Raul Marius**

CAP. 2 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect construirea unei locuinte, anexa gospodareasca, garaj si spatiu comercial.

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se intocmeste in conformitate cu conditiile impuse de certificatul de urbanism nr. 456/24.07.2015 eliberat de Primaria

Municipiului Botosani si la initiativa **Domnului Danila** din Botosani , in scopul construirii unui imobil, pe terenul pe care il detine în baza contractelor de Vanzare-Cumparare nr. 1292/08.05.2015 si nr. 1459/26.05.2015 si a Actului de alipire Nr. 2555/01.10.2015.

Pentru satisfacerea necesitatilor clientului, imobilul C1 va cuprinde un spatiu comercial la parter si locuinta la etaj. Intreaga constructie respecta regimul maxim de inaltime de 10.00 m (calculat de la cota ± 0.00) impus prin Certificatul de Urbanism.

Imobilul C2 va fi compus din garaj in partea frontala si anexa gospodareasca in partea posterioara.

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

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate este conform planșelor 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 pastrati. Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

3.2. Constructia propusa C1:

- C1– regim de inaltime P+E
- Sc = 96.93 mp
- Sd = 178.86 mp
- Cota ±0.00 = 155.90
- Cota teren acces = 155.50
- H cornisa = 3.80 m de la ±0.00 (159.70 m), respectiv 4.20 m de la CTS (159.70 m)
- H coama = 8.00 m de la ±0.00 (163.90 m), respectiv 8.40 m de la CTS (163.90 m)

Constructia propusa C2

- C2 – regim de inaltime P

Sc = 72.00 mp

Sd = 72.00 mp

Cota ± 0.00 = 155.40

Cota teren acces = 155.15

H cornisa = 3.20 m de la cota ± 0.00 (158.60 m), respectiv 3.45 m de la CTS (158.60 m)

H coama = 4.5 m de la cota ± 0.00 (159.90 m), respectiv 4.75 m de la CTS (159.90 m)

3.3 Investitorul detine conform contractelor de Vanzare-Cumparare nr. 1292/08.05.2015 si nr. 1459/26.05.2015 si Actului de alipire Nr. 2555/01.10.2015., terenul necesar materializarii intentiilor sale, asa ca isi permite satisfacerea exigentelor formulate la punctele 3.2.

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. 456/24.07.2015 , fiind cuprinsă în intravilanul localității (în baza datelor din certificatul de urbanism).

4.2. Conform Planului Urbanistic General – Botosani UTR 30 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. Calea Nationala

SE - Proprietate privata Alexoaie Veta

NV - Proprietate privata Sandu Marcela

SV - Proprietate privata Ipser Heinrich

Terenul are o declivitate descendenta de la SV 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 :

Suprafata teren total 710.00 mp (din acte) din care pentru studiu 710.00 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.

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 Calea Nationala. Se va asigura minim 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. 456/24.07.2015

➤ **Regim juridic** : intravilan 710.00 mp dobandit în baza contractelor de Vanzare-Cumparare nr. 1292/08.05.2015 si nr. 1459/26.05.2015 si a Actului de alipire Nr. 2555/01.10.2015.

➤ **Regim economic** : teren curti constructii

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

Regim tehnic : procent de ocupare teren POT - propus = 22.95 %
coeficient utilizare teren CUT : propus = 0.344

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTARI

6.1 Utilizarea terenului : suprafata totala a terenului studiat $S = 710.00$ mp

6.1.1. Aliniament stradal : 8.15 m de la Str. Calea Nationala

6.1.2. Aliniament lateral dreapta : 1.50 m de la proprietatea Sandu Marcela

6.1.3. Aliniament lateral stanga : amplasare pe limita de proprietate – cu acceptul notarial al vecinilor directi.

6.1.4 Aliniament posterior : 4.70 m de la proprietatea Ipser Heinrich

6.2 Conditii de conformare si amplasare a constructiei

6.2.1 Destinatia stabilita prin PUD

- Construire locuinta, anexa gospodareasca, garaj, spatiu comercial
- Desfasurarea activitatii de prestari servicii si comert, legate de obiectul de activitate pe care il desfasoara (mecanica generala, lacatuserie)

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:

- Conform NP 074-2007, SR EN 1997-1/2, EN ISO 14688-1,2, STAS 1234-88 si Normativul P100-1/2006 amplasamentul are urmatoarele caracteristici:
 - - zonă seismică zona E, $K_s = 0,20g$ (cf. Normativ P 100-1/2006)
 - - perioadă de colț $T_C = 0,7 s$
 - - zonă climatică C (cf. STAS 10101/21-92) si zona B (cf. STAS 10101/20-92)
 - - temperatură exterioară 18oC
 - - adâncime de îngheț 1,00 – 1,10 m (cf. STAS 6054-77)
 - - Clasa de importanță a construcției proiectate este: clasa III (normala).
 - - Categoria de importanță este: “construcții de importanță normala”, categoria “C”.
- În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare, inclusiv P.S.I.

6.4. Constructia propusa C1:

- C1– regim de inaltime P+E
Sc = 96.93 mp
Sd = 178.86 mp
Cota ± 0.00 = 155.90
Cota teren acces = 155.50
H cornisa = 3.80 m de la ± 0.00 (159.70 m), respectiv 4.20 m de la CTS (159.70 m)
H coama = 8.00 m de la ± 0.00 (163.90 m), respectiv 8.40 m de la CTS (163.90 m)

Constructia propusa C2

- C2 – regim de inaltime P
Sc = 72.00 mp
Sd = 72.00 mp
Cota ± 0.00 = 155.40
Cota teren acces = 155.15
H cornisa = 3.20 m de la cota ± 0.00 (158.60 m), respectiv 3.45 m de la CTS (158.60 m)
H coama = 4.5 m de la cota ± 0.00 (159.90 m), respectiv 4.75 m de la CTS (159.90 m)

6.5. Expresie arhitecturala

6.5.1. Caracteristici constructive ale investitiei :

C1 : Spatiu comercial, Locuinta

Constructia prezinta o structura din zidarie portanta de caramida, intarita cu samburi din beton armat.

Pe latura de N-E, constructia pe limita de proprietate va fi prevazuta cu calcan. Preluarea apelor pluviale se va face cu ajutorul unor jghiaburi ascunse, astfel incat scurgerea se va face in interiorul proprietatii beneficiarului.

Acoperisul se va realiza in sistem de sarpanta pe scaune din elemente lemnoase, in doua ape cu o panta de minim 22% si va fi acoperit cu tabla tip Lindab. Pe fiecare panta a acoperisului va fi prezenta cate o lucarna.

Tamplaria va fi din PVC cu geam termopan

La exterior va fi realizata o izolatie termica din panouri de polistiren expandat de 10 cm si finisaje in praf de marmura, iar pe alocuri placari cu caramida aparenta.

C2 : Anexa gospodareasca, Garaj

Constructia prezinta o structura din metal, cu inchideri din panouri sandwich.

Acoperisul va fi in doua ape, cu panta de minim 22 %, si realizat de asemenea din panouri sandwich.

Pe latura de N-V, amplasarea constructiei la 1.5 m fata de limita de proprietate, se va face fara prezenta de goluri de usi si ferestre pe aceasta latura.

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 din Str. Calea Nationala
- Amplasamentul va beneficia de 4 locuri de parcare, cu zona de intoarcere, pentru spatiul comercial din constructia C1, si un loc de parcare in garaj pentru Locuinta.

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 la reseaua existenta in zona pe baza unui proiect de specialitate
- Alimentarea cu gaz se va realiza printr-un racord de la reseaua existenta in zona
- 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,act de autoritate al Administratiei Publice Locale,pe baza caruia 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
