

PROIECT NR. 84/2011

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**EXTINDERE APARTAMENT IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE
LOCUIT IN SALON COSMETIC CU ACCES DIRECT DIN EXTERIOR
strada Aleea Teodor Callimachi nr. 2, sc. B, parter, ap. 2 mun. Botosani**

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Proiectant : S.C. H'ART STUDIO S.R.L. Botoșani
Strada Victoriei nr. 1, tel.: 0745/676.734
J07/528/2004 CUI 16877143

Inițiator : ALUPEI CRISTIAN - EUGEN
Strada Poștei nr. 2, bloc. B, ap. 2 mun. Botoșani

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul studiului

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.8. Analiza fondului construit existent
- 3.9. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare organizare la relieful zonei
- 4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.8. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.9. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.10. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

- 4.11. Profiluri transversale caracteristice
- 4.12. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.13. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASANENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

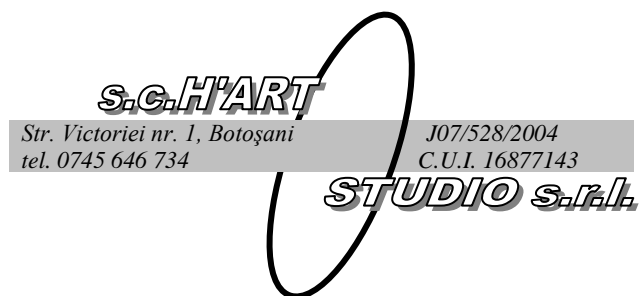
- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

2. PIESE DESENA TE

- 1 INCADRARE IN TERITORIU
- 2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI
- 3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- 4 REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 5 IMAGINI EXISTENT/PROPUS

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoşani
arh. Paul Hruşcă

Şef proiect
Arh. Irina Garet



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general :

s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani

Șef proiect :

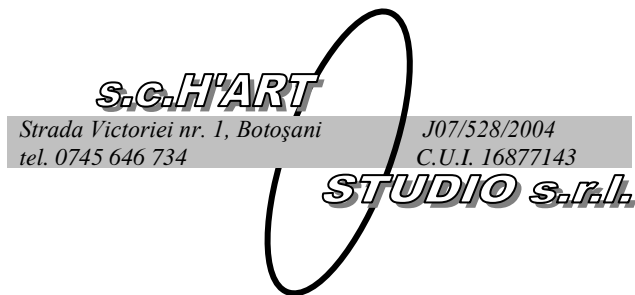
Arh. Irina Garet

Proiectat:

Arh. Paul HRUȘCĂ

Ridicare topografică:

Cimpoi P.



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	84/2011 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	EXTINDERE APARTAMENT IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SALON COSMETIC CU ACCES DIRECT DIN EXTERIOR
AMPLASAMENT :	strada Alea Teodor Callimachi nr. 2, sc. B, parter, ap. 2 mun. Botosani
BENEFICIAR :	ALUPEI CRTISTIAN-EUGEN
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	octombrie 2011

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extinderea apartamentului nr. 2 la parter de bloc, cu acces direct din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în salon cosmetic, în vederea obținerii aprobării în Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Teodor Callimachi nr. 2, sc. B, ap. 2, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție se află în patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat, administrat de Consiliul Local Botoșani și care poate fi concesionat.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect EXTINDERE APARTAMENT IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SALON COSMETIC.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 733 din 21.09.2011 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan la fațada laterală stânga a blocului de locuințe, situat în strada Alea Teodor Callimachi nr. 2, sc. B, ap. 2, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Terenul necesar extinderii apartamentului, cu o formă dreptunghiulară, are dimensiunile în plan de 13,30 m x 4,00 m situat la fațada posterioară a blocului de locuințe (spre **NORD**), se învecinează la **EST** cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani, la **VEST** cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani la **SUD** cu blocul de locuințe colective cu regimul de înălțime P+4, iar la **NORD** cu alee acces aflată în patrimoniul Municipiului Botoșani. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală fiind teren aferent blocului de locuințe colective.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat în administrarea Consiliului Local Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în **UTR 32 – Llu1** - conform P.U.G. - BOTOȘANI - subzonă exclusiv rezidențială de tip urban, clădiri cu mai mult de trei niveluri, peste 10,00 m.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul ALUPEI CRISTIAN-EUGEN; vin spre și în concordanță cu funcțiunile existente din zonă cu locuințe UTR 41 - Llu1 - stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în strada Aleea Teodor Callimachi nr. 2, sc. B, ap. 2 bis, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul pietonal la extinderea propusă se va realiza prin intermediul a unei alei propuse, din aleea existentă.

Blocul de locuințe este amplasat pe strada Aleea Toedor Callimachi nr. 2. În prezent accesul auto se face prin alei carosabile înguste cu dublu sens și prezintă îmbrăcăminte rutieră.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face în parcarea învecinată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața necesară extinderii este de 53,20 mp și are dimensiunile în plan de 13,30 m x 4,00 m, iar aleile de acces ocupă 06,17 mp.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Teren aferent blocului de locuințe la nord
- Teren aferent blocului de locuințe la est
- Bloc de locuințe la sud - cu acces din strada Aleea Teodor Callimachi
- Teren aferent blocului de locuințe la vest.

Zona studiată este ocupată de locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv spații comerciale la parter de bloc, străzi domeniu public.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de orice construcție.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter predominant rezidențial cu clădiri cu locuințe colective de tip urban.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m).

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (strada Aleea Teodor Callimachi)
- Terenuri proprietate de stat—în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente
- Terenul destinat unității propuse – patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/96 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

K_s - coeficient de seismicitate = 0,16

T_c - perioada de colț = 0.7

M_{sk} - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amplasarea imobilului nu există nicio construcție:

3.9. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

Zona este echipată cu apă. Apartamentele sunt racordate la rețeaua de apă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Zona este echipată cu canalizare. Apartamentele sunt racordate la rețeaua de canalizare a municipiului.

Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Apartamentele sunt racordate la rețeaua electrică de joasă tensiune

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipiul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care utilizează combustibil gazos sau energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei extinderi a apartamentelor la fațada posterioară a blocului în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în spațiu comercial având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

a. EXTINDERE APARTAMENTE PARTER cuprinzând:

la parter: - salon cosmetic.

Ac = 53,20 mp;

Dimensiuni : în plan 13,30 m x 4,00 m

H cornișă = 3,90 m;

H max = 4,50 m.

b. ALEE ACCES – S totală alei = 06,17 mp:

c. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amenajare gazon – cca 44,00 mp

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a întregii construcții (apartament + extindere) va fi cea de spațiu comercial (100%).

A constr. = 53,20 mp

clasa de importanță III

A desf. = 53,20 mp

categoria de importanță C

Clădirea propusă va avea structura pe zidărie autoportantă din BCA solidarizată cu sămburi din b.a. Închideri exterioare de zidărie din BCA și tâmplărie din PVC. Planșeul peste parter va fi din beton armat. Acoperirea propusă va fi în sistem terasă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie PVC.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea posterioară a blocului de locuințe în extindere cu **4,00 m** față de limita blocului existent, în lungime de **13,30 m** începând de la limita apartamentului până la limita casei scării și apartamentul învecinat, **2,70 m** până la leea pietonală.

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal se face dintr-o alee de acces axistentă.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei sau vegetației pentru a fi impuse condiții speciale de protecție din acest punct de vedere.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Extinderea, ce face obiectul acestei lucrări, nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în reabilitarea spațiilor verzi adiacent extinderii propuse. Aleea de acces va fi mărginită de garduri vii pitice.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat de la sud-vest la nord-est. Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea posterioară a blocului de locuințe în extindere cu **4,00 m** față de limita blocului existent, în lungime de **13,30 m** începând de la limita apartamentului până la limita casei scării și apartamentul învecinat, **2,70 m** până la leea pietonală.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea posterioară a blocului de locuințe în extindere cu **4,00 m** față de limita blocului existent, în lungime de **13,30 m** începând de la limita apartamentului până la limita casei scării și apartamentul învecinat, **2,70 m** până la leea pietonală.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este o clădire parter cu **înălțimea la cornișă H_{cornișă} = 3,90 m**; și **înălțimea maximă la coamă H_{max} (atic) = 4,50 m**
Folosința propusă pentru extindere este: spațiu comercial.
 Suprafață teren = 59,37 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T.= nerelevant

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = nerelevant

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Apartamentul care se va extinde este racordat la rețeaua de apă.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Apartamentul care se va extinde este racordat la rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Apartamentul care se va extinde are sursă proprie de încălzire.

Alimentarea cu energie electrica

Apartamentul care se va extinde este racordat la rețeaua electrică.

Instalații de telecomunicații

Clădirea este racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **locuinte**;

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial

	PROPUS	
Suprafață necesară extinderii	59,37	100%
Suprafață construită extindere	53,20	89,6%
Suprafață alei de acces	06,17	10,4%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1. POT = nerelevant, CUT=nerelevant

CONCLUZII**Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției propuse - extinderea apartament la fațada posterioară a blocului cu acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în spațiu în salon cosmetic.

Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Extindere apartamente Parter
- Refacere spații verzi conform punct 4.10.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE)

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
Arh. Irina Garet