



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

EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA



BENEFICIAR;

BRANZEI SAVEL

ADRESA BENEFICIAR; Str.Armeana , Nr. 58 A

AMPLASAMENT;

Str.Armeana,Nr.58A, CF 55952, Jud .Botosani

PROIECTANT;

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

ADRESA PROIECTANT

Str. Postei , Nr. 1, Botosani,

Proiect Nr.0046 / 2011

Exemplar ; Nr.....

Proiectul contine piese scrise si piese desenate

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general

**SC HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.
Ing. Rotaru C.**

Coordonator elaborare documentatie urbanistica

Arh. Garet I.

Proiectant Retele edilitare

Ing. Chiaburu L.

Ridicare Topografica

**S.C. ROMTOP S.R.L. Botosani
Ing. Roman I.**

Studiu Geotehnic

**S.C. GEOSIST S.R.L. Botosani
Ing. Vasile Juravle**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Lista de responsabilități și semnături
 - Borderou piese scrise si desenate
2. Plan Urbanistic de Detaliu
 - date generale
 - analiza situației existente
 - reglementări - propunere de intervenție urbanistică
 - concluzii
- 3 Anexe
 - Certificat de Urbanism nr. 221/23.03.2011
 - avize si acorduri ale organismelor teritorial interesate

B. PIESE DESENATE

T01	- Plan de situație (ridicare topo)	1/200
PUD 00	- Situație incadrare in zona	
PUD 01	- Situație existentă	1/200
PUD 02	- Reglementări urbanistice	1/200
PUD 03	- Reglementări edilitare	1/200
PUD 04	- Obiective de utilitate publică	1/200

Întocmit,

arh. Garet I.
coordonator elaborare documentatie urbanistica

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAP.1 DATE GENERALE

Denumirea proiectului : **EXTINDERE SI MANSARDARE
LOCUINTA**
Str.Armeana,Nr.58A, CF 55952, 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 Coordonator elaborare documentatie urbanistica
Arh. Garet Irina

1.5 Beneficiar : **BRANZEI SAVEL**

1.6 Initiator : **BRANZEI SAVEL**

- Obiectul lucrării - tema program

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect asigurarea conditiilor urbanistice pentru extinderea si mansardarea unei case de locuit cu regim de inaltime P , precum si imprejmuirea terenului.

Elaborarea prezentei documentatii urbanistice avand la baza urmatoarele documentatii si studii intocmite anterior:

- Plan urbanistic general – municipiul Botosani;
- Regulamentul local de urbanism - aferent Planui urbanistic general;
- Ridicare topografica pentru zona de amplasament.

Conform **Planului Urbanistic General Botosani** aprobat, pentru UTR 56 este stabilita interdictie temporare de construire pana la elaborarea si aprobare PUD.

Astfel **Planul urbanistic de detaliu**, pentru extinderea si mansardarea unei locuinte P si Imprejmuire Teren pe terenul detinut în baza contractului de vanzare-cumparare autentificat cu Nr. 1366/16.09.2011 de familia BRANZEI in Botosani, str. Armeana, Nr.58A, este cerut prin Certificatul de Urbanism nr. 421/01.06.2011 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

Constructia propusa de catre initiator pe acest amplasament este:

- Extindere si mansardare corp cladire P, cu suprafata initiala construita de 40.10 mp , suprafata extindere propusa $S_c = 39.50$ mp, Suprafata construita rezultata $S = 79.60$ mp si suprafata desfasurata propusa de 147.60 mp , realizat zidarie portanta de caramida, rigidizata cu stalpi si grinzi din BA , compartimentari realizate din caramida, tamplarie PVC si geam termopan, invelitoare din tabla.

Structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat și prezentat în următoarea structură - conținut:

- piese scrise memoriu general PUD
- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Memoriul general PUD cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Reglementările de Urbanism enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 200, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

Valoare tehnică și juridică a PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea teritoriului intravilan și de dezvoltare urbanistică a localităților ce aparțin teritoriului administrativ.

Pe baza PUD aprobat, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire și Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii, poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD.

Odată cu aprobarea, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

Mod de prezentare

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de trei exemplare, care sunt necesare atât inițiatorului în procesul de avizare / aprobare cât și după aprobare în condițiile legii, pentru desfășurarea activității curente a autorităților administrației locale interesate.

CAP. 2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul din amplasament, face obiectul prezentului P.U.D. este proprietate privată a initiatorului, se afla situat în intravilanul minicipiului Botosani, str. Armeana, Nr.58 si, are ca vecinatati:

- Nord-Est Alee de acces catre str. Armeana + teren prop. Primaria BT.
- Sud - Est Teren proprietate Primaria BT
- Sud - West Teren proprietate privata
- Nord – Vest Teren proprietate Corolea P.

Terenul din amplasament este situat pe partea centrala a orasului în intravilanului municipiului, în afara limitei de stabilitate, în zona rezidentiala cu cladiri de locuit avand regim de înălțime predominant parter, parter + E + mansardă.

Amplasamentul studiat are urmatoarele caracteristici:

- este orientat cu latură lungă pe direcția SW → NE;
- liber de orice sarcină (teren neconstruit)
- prezinta o pantă descendentă: direcție NE → SW și anume dinspre strada Armeana spre limita posterioară a incintei de proprietate.
- este accesibil din strada Armeana prin intermediul unei fasii (alee de acces) cu o suprafata de S = 16.50 mp si aflata in proprietatea Primariei Botosani. Aceasta alee este propusa spre concesiune.

Dimensiunile masurate ale terenului de amplasament in suprafata de 362.83 mp, respectiv limita studiata in prezenta documentatie urbanistica este:

— latura de NE, la strada Armeana:	2.08 ml
— latura de E, (adâncime, lateral-stânga)::	17.56 ml
— latura de SE (adâncime, lateral-stânga):	21.09 ml
— latura de NW (adâncime, lateral-dreapta):	44.71 ml
— latura de SW, (latura posterioară):	11.15ml

Pe această zonă, paralel cu Str.Armeana și terenul proprietate privată a beneficiarului, trece; rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua publica de canalizare și rețeaua de alimentare cu apă.

Zona se încadrează în următorii indicatori geotehnici:

- zona seismică de calcul: $a_g=0,16g$ (P100/06)
- perioada de colț: $T_c=0,7\text{sec.}$ (P100/06)
- zona climatică: III Temp.ext.= 18°C STAS 1907/1991
- zona eoliană: C
- adâncimea de îngheț: $-1,10\text{ m}$ STAS 6054/1964

Pe versantul din vecinătatea amplasamentului sunt semnalate cu probleme de stabilitate. Stabilitatea terenului urmează să fie conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizărilor intervenției privind amenajarea și realizarea unei noi construcții, în conformitate cu precizările din studiul geotehnic și anume:

- Colectarea și scurgerea apelor din precipitații pentru a evita infiltrarea acestora
- Eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele
- Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici.
- Construcțiile vor fi amplasate la o distanță de maxim 10 m de la marginea străzii.
- Regimul de înălțime va fi limitat la maxim un etaj.

Regimul economic al terenului existent în intravilan;

- teren neconstruit, liber de orice sarcină;
- cu împrejmuire (gard) obișnuită, inestetică, destul de învechită moral;
- aliniament teren față de stradă: adiacent la str. Armeana
- acces pietonal, prin intermediul unei aleei de acces din strada Armeana.

Zona dispune de rețele de utilități pentru: ■ energie electrică;

- telefonie.
- Retea de canalizare
- Retea de alimentare cu apa
- Retea de telefonie

CAP 3 REGLEMENTĂRI - PROPUNERI

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru extinderea și mansardarea unei construcții existente; Se dorește extinderea unei clădiri de la o suprafață construită de 40.10mp și un regim de înălțime P, la o suprafață construită de 79.60mp și un regim de înălțime P + M.

Noul obiectiv – locuința unifamiliară - va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

descrierea soluției

Pentru edificarea *construcției de locuit* pe suprafața de teren a imobilului existent, neconstruită și orientată către strada armeană, în conformitate cu tema program, prin planul urbanistic de față propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime PARTER + MANSARDA astfel încât, prin lucrările propuse să se execute, să fie respectați atât parametri urbanistici cât și reglementările specifice zonei din care fac parte (UTR 27).

La suprafața totală a terenului **S. total = 362.83 mp** prin PUD s-a studiat suprafața de teren adiacentă străzii Armeana următoarele caracteristici (vezi planșele):

- latura de NE, adiacentă la strada Armeana: _____ 2.08 ml lungime
- latura de E (stânga): _____ 17.56 ml lungime
- latura de SE (stânga): _____ 21.09 ml lungime
- latura de NW, (dreapta): _____ 44.71 ml lungime
- latura de SW, posterioară: _____ 11.15 ml lungime

S.T (studiat) = 362.83 mp — teren curți construcții

amplasarea construcțiilor

Construcție mentinuta	S.C. = 40.10 mp
Construcție mentinuta	S.C.D. = 40.10 mp
Extindere propusa _____	S.C. = 39.50 mp
Extindere propusa _____	S.C.D = 107.50 mp
Alei și trotuare _____	S = 46.40 mp
Spatii verzi, curți _____	S = 236.83 mp
<u>Alee propusa spre concesiune</u>	<u>S = 16.50 mp</u>
S.C. rezultat	40.10 + 39.50 = <u>79.60 mp</u>
S.D.C. rezultat	40.10 + 107.50 = <u>147.60 mp</u>

POTexistent _____ **11.05 %** **CUT**existent _____ **0, 11**
POTpropus _____ **21.93 %** **CUT**propus _____ **0, 41**

— H maxim (streășină) = **2.90 m** (raportată la cota +/-0,00)

— H maxim coamă = **7,00 m** (raportată la cota +/-0,00)

— structura constructiva

- fundații continue sub ziduri + elevații din beton armat;
- suprastructură – ziduri portante din caramida, compartimentări neportante din zidărie de ½ cărămidă sau rigips;
- planșee din beton armat;
- tâmplărie interioară și exterioară (uși, ferestre) din PVC;
- pardoselile se vor executa din materiale moderne, ca pardoseli

- calde în zonele de locuit (parchet lamelar dau dușumele lăcuite) respectiv ca și pardoseli reci (mozaicuri sau gresie) în celelalte zone: băi și bucătării.
- finisaje interioare și exterioare simple, obișnuite, din materiale durabile, rigips pe profile de aluminiu sau lemn la interior respectiv tencuieli de exterior de tip Baumit la exterior;
 - șarpantă lemn ecarisat ignifugat,
- învelitoare tablă ondulată tip Lindab sau asemănător;

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii compozitionale

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către aliniamentul stradal, str. Armeana;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente în vecinătate;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a intrărilor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse și existente;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, parcaje etc.

Condiționata de orientarea terenului față de punctele cardinale, precum și de natura terenului (pantă ușor descendentă spre latura posterioară) distanțele minime admise, etc., imobilul A propus a se realiza va fi amplasat astfel:

- **CORP A (locuință unifamilială – Parter + Mansarda):**
 - aliniament stradal: retragere de **17.20 m** față de strada Armeana; (în punctul cel mai apropiat de limita de proprietate);
 - aliniament lateral-stânga (SW) = **3.30 m** față de limita de proprietate;
 - aliniament lateral-dreapta (NW) = pe limita de proprietate;
 - aliniament posterior = **16.70 m** fata de limita de proprietate;

principalele caracteristici ale construcțiilor

CORPUL A — LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA, P + M:

— dimensiuni planimetrice exterioare: 11.20 m x 6.80 m;

A.C. sol = 79.60 mp

A.C.D. = 147.60 mp

— accese în clădire: **2 (doua)**: unu la fatada principala (spre latura de SE) respectiv secundar (lateral stanga, serviciu, pe latura de SW)

— funcțiuni și capacități:

■ 3 camere (1 cameră de zi la parter + 2 dormitoare);

■ 1 bucătărie;

■ zona casei scărilor;

■ 2 băi (sus și jos), camere depozitare (debara, dresing, etc), circulații,

■ balcoane neacoperite;

— H maxim (streașină) = **2.90 m** (raportată la cota +/-0,00);

— H maxim coamă = **7,00 m** (raportată la cota +/-0,00 a construcției);

— structura constructiva

— fundații continue sub ziduri + elevații din beton armat;

— suprastructură – ziduri portante din caramida, compartimentări neportante din zidărie de ½ cărămidă sau rigips;

— planșee din beton armat;

— tâmplărie interioară și exterioară (uși, ferestre) din PVC;

- pardoselile se vor executa din materiale moderne, ca pardoseli calde în zonele de locuit (parchet lamelar dau dușumele lăcuite) respectiv ca și pardoseli reci (mozaicuri sau gresie) în celelalte zone: băi și bucătării.
- finisaje interioare și exterioare simple, obișnuite, din materiale durabile, rigips pe profile de aluminiu sau lemn la interior respectiv tencuieli de exterior de tip Baumit la exterior;
- șarpantă lemn ecarisat ignifugat,
- învelitoare tablă ondulată tip Lindab sau asemănător;
- instalații aferente locuintei
- instalații electrice: iluminat general și prize;
- instalații sanitare: bucătărie + baie completă (incl. sifoane pardoseală);
- încălzirea va fi asigurată cu centrală proprie pe lemne;

amenajarea terenului

- acces pietonale din trotuar la stradă prin:
 - alee pietonală (**L = 10.20 m**) de la strada principală la (locuința propusă)
 - trotuar de protecție, perimetrala;
- acces carosabil din strada Armeana, în interiorul proprietății ; nu este posibil datorita fragmentarii aleii principale de acces catre curtea comuna , fragmentare ce s-a produs intr ceilalti coproprietari
- sunt necesare câteva lucrări de sistematizare verticală (ex. taluzări, umpluturi, etc.) pentru realizarea și corelarea cotei +/- 0,00 cu cota terenului natural atât pentru a preîntâmpina fenomenele nedorite în teren și construcții, cât și acumularea apelor meteorice, infiltrații, tasări, dar și pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural;
- terenul liber rămas se va amenaja corespunzător astfel:
 - plantații decorative (arbuști), flori și gazon;
 - arbori fructiferi;

Se va executa ÎMPREJMUIREA TERENULUI pe toate laturile respectând condițiile:

- **gard H max. = 1,90 m**, lungimea totală ≈ 96.59 ml cu stâlpi de zidărie de piatră, soclu de piatră și panouri modulare de lemn de calitate superioară și tratare corespunzătoare în culori asortate cu restul finisajelor la strada principală (**tip A**), respectiv stâlpi metalici și panouri modulare din elemente metalice pe celelalte 3 laturi (**tip B**);
- **poartă** acces principal pietonal (zona alee pietonală);

asigurarea utilitatilor

Asigurarea utilităților se va face prin racord la rețelele de utilități existente în strada Armeana pentru:

- telefonizare (eventual);
- energie electrică printr-un racord de la rețeaua existentă în zona pe baza unui proiect de specialitate
- Alimentarea cu apă se va realiza prin racord de la rețeaua existentă în zona .
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racord la rețeaua de canalizare existentă în zona.
- Incalzirea și apa caldă se va asigura din centrala proprie pe combustibil solid.
- Conform Normelor cerute de Ministerul Sănătății, în incintă se propune amenajarea pe latura dinspre NE (în apropierea aleii de acces), a unei platforme gospodărești (o platformă împrejmuțată, pentru depozitarea resturilor menajere și ambalajelor în europubele și containere; Incinta se va delimita pe cele trei laturi (sud, est, vest) cu spații plantate și amenajate, de aici deșeurile vor fi preluate de o societate specializată, în baza unui contract.

utilizarea terenului

Pentru obiectivul - locuința unifamiliară - ce face obiectul intervenției urbanistice, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici -

procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele (existente și propuse) construite la sol respective, desfășurat construite la suprafața terenului aferent de 362.83 mp.

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți ca și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – plan amplasament

spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a construcției de locuit s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent: curți construcții și grădini. Realizarea noului obiectiv nu afectează spații verzi (ca și cum acestea sunt definite în reglementările specifice).

Soluția propusă, prevede ca după terminarea lucrărilor de construire să fie amenajate suprafețele de teren neconstruite prin plantare: completare plantație arboricolă strădală, gard viu, peluze și covoare florale.

bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existenț ca și propus sunt detaliați pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – plan amplasament.

CAP. 4 Concluzii

Prin realizarea obiectivului – locuința unifamiliară - propus în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona urbanistică a municipiului Botoșani câștigă în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la str. ARMEANA.

Proiectant General
SC HEVRA CRISS DESIGN S.R.L
Ing.. Rotaru C

arh. Garet Irina
coordonator elaborare documentație urbanistică