

PUD Extindere apartament cu destinatia locuinta la fatada principala si posterioara a blocului
Aleea Tiberiu Crudu, nr.5, sc.C, ap.1,
Parter mun. BOTOSANI

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

1.1.2. Extindere apartament cu destinatia locuinta la fatada principala si posterioara a blocului

1.1.3. Beneficiar: MUNICIPIUL BOTOSANI

Str. M.Kogalniceanu, nr.51, sc. C, et.4, ap.17, mun.
Botosani

1.1.4. Initiator: CIOBANU MARIA

1.1.5. Proiectant: S.C.PROIECT BOTOSANI S.R.L.

Strada Cuza Voda, nr.2.sc.F,mezanin

1.1.6. Data elaborarii: octombrie 2018

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata CIOBANU MARIA din Botosani Aleea Tiberiu Crudu, nr.5, sc.C, ap.1, Parter, mun. BOTOSANI . Folosinta actuala este de Apartament in bloc de locuinte collective P+4E.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 09 din 05.01.2018 se solicita extinderea apartamentului la fata frincipala si posterioara a blocului, in vederea maririi spatiului locuibil .

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.40 privind indiciii urbanistici permisibili , intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;

- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 09 din 05.01.2018 amplasamentul se afla in UTR nr.40, situat in intravilanul municipiului, in interiorul limitei de stabilitate pe alea Tiberiu Crudu, nr.5, sc.C, ap.1, Parter.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna ianuarie 2018 cuprinde constructiile care fac obiectul studiului precum si vecinatatile, caile de acces, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Apartamentul proprietate CIOBANU MARIA se afla la parterul unui imobil de locuinte colective P+4E, avand o arhitectura caracteristica anilor '80 . Suprafata compacta a blocului a fost mutilate de-a lungul anilor cu extinderi discontinui si neuniforme la nivelul parterului fara a se respecta o simetrie si o proportie a fatadei.

Accesul la extinderea propusa se va realize din interiorul , nedorindu-se crearea unor accese suplimentare catre exterior.

In prezent alea Tiberiu Crudu asigura circulatia auto pe doua benzi de sens si prezinta imbracaminte rutiera rigida.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legatura cu imobilul se poate face in apropierea blocului .

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Suprafata de teren de 21.00 mp (10.50mp pentru fiecare extindere) pe care vor fi realizate constructiile propuse reprezinta teren concesionat si are dimensiunile in plan

de 1.50m x 7.00m.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Frontal apartament Ciobanu Maria - teren aferent blocului de locuinte, proprietate privata a mun. Botosani
- Posterior apartament Ciobanu Maria - teren aferent blocului de locuinte, proprietate privata a mun. Botosani
- Lateral-dreapta apartament Ciobanu Maria – proprietate de stat aflata in folosinta indiviza de catre proprietarii de apartamente
– proprietate VASILACHE MARICEL
- Lateral-stanga apartament Ciobanu Maria – proprietate de stat aflata in folosinta indiviza de catre proprietarii de apartamente
– casa scarii

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Terenul care face obiectul prezentului studio este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Art.8.40. UTR 40 - CURCUBEULUI, Liu1 zona are un caracter exclusiv residential cu locuinte si functiuni complementare de tip urban, cu inaltime peste 10m.

Zona studiata este ocupata de locuinte colective, respectiv spatii verzi, alei pietonale si carosabile.

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii dupa cum urmeaza:

Locuinte colective – P+4

Spatii comerciale – P

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- Zona strazilor – domeniu public al mun. Botosani (aleea Tiberiu Crudu);
- Zona spatii verzi – domeniul privat al mun. Botosani.
- Zona ansambluri locuinte colective– proprietate de stat aflata in folosinta indiviza a proprietarilor de apartamente.
- Terenul destinat unitatii propuse – patrimoniul mun. Botosani – domeniu privat aflat in administrarea Consiliului Local Botosani.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Nu este cazul

3.8. Analiza fondului construit existent.

Zona exclusiv rezidentiala (LM u 1) cu cladiri de tip urban, cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00 m). Constructiile au regim de inaltime P+4E. Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se incadreaza in regimul urban al municipiului.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de constructii.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

Constructiile existente sunt racordate la toate utilitatile existente in zona – apa, canal, electricitate, gaz, telefonie, TV cablu, I.T.

Vor fi mentinute in totalitate bransamentele si racordurile la utilitati.

Cap.4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin tema de program se propune extinderea unui apartament atat frontal cat si posterior, avand urmatoarele capacitati functionale: constructia propusa in partea frontal se va realize in dreptul camerei de zi si a bucatariei, iar extinderea la fata posterioara se va realize in dreptul celor doua dormitoare.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate.

EXTINDERI PROPUSE

1. Fatada principala	SC = 10.50 mp
	SCD = 10.50 mp
Dimensiuni in plan	1.50 m x 7.00 m
H max atic	2.90 m
2. Fatada posterioara	SC = 10.50 mp
	SCD = 10.50 mp
Dimensiuni in plan	1.50 m x 7.00 m
H max atic	2.90 m

Suprafata propusa pentru concesionat = 21.00 mp

Structura de rezistenta se va realiza in cadre formate din stalpi, grinzi si planseu din beton armat.

Acoperisul extinderii se va realiza in sistem sarpanta cu panta mica (5-10%) si streasina in consola cu jgheab si burlane.

Tamplaria va fi din PVC cu geam termoizolant.

Cota maxima a invelitorii extinderii nu va depasi cota pardoselii apartamentului de la etajul 1.

Se vor reface si amenaja spatiile verzi adiacente extinderii (cca 40.00mp).

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Funcțiunea spațiului amplasat în UTR 40 este de locuință (Liu1), într-un imobil cu regim de înălțime P+4E. Caracteristicile funcționale ale zonei din punct de vedere urbanistic sunt predominant Liu1, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10.0m).

În ceea ce privește extinderea propusă, se vor păstra limitele laterale ale apartamentului, iar frontal și posterior se propune extinderea construcției pe Domeniul Public al Mun. Botosani, în acest sens dorindu-se concesionarea unei suprafețe de 21.00mp.

Fatada va fi în concordanță cu fatada imobilului de locuințe colective care se află deasupra, într-un plan secund. Lateralele extinderii vor fi tratate ca și calcane, cu lungimea de 1.50m.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Se propune un nou ritm al fatadei, dar care să respecte principiile de compoziție al construcției existente.

Frontal se propune un nou regim de aliniere față de limita trotuarului, la aprox 7.65m, pentru a justifica în mod corect spațiul liber aflat la dispoziție.

- Extinderea frontală a apartamentului în dreptul camerei de zi și a bucătăriei se va realiza la 1.50m de peretele exterior al blocului, pe o lungime de 7.00m.
- Extinderea posterioară a apartamentului în dreptul celor două dormitoare se va realiza la 1.50m de peretele exterior al blocului, pe o lungime de 7.00m.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Construcția care face obiectul studiului PUD nu prezintă nicio valoare estetică. Interventia propusă va crea un echilibru între spațiul construit și cel liber, punându-se accentul pe organizarea spațiului liber dar și pe amenajarea spațiilor verzi.

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

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.

Soluția cea mai bună de realizare a extinderii va trebui luată în baza unei expertize și va avea conform legislației cel puțin două variante din care beneficiarul va alege soluția care va respecta Planul Urbanistic de Detaliu și indiciii urbanistici aprobati.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

- Accesul carosabil se se face din aleea Tiberiu Crudu;
- Parcarea este asigurata in imediata vecinatate, in fata blocului de locuinte colective;
- Accesul pietonal se face din aleea Tiberiu Crudu .

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din reseaua stradala existent - aleea Tiberiu Crudu.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Nu este cazul de adaptare a solutiilor de organizare la reliefului parcelei, zona fiind definitivata din punct de vedere urbanistic.

Amplasarea obiectului propus in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strada.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Imobilul nu se afla in zona de protective a monumentelor.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indeprtarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Extinderea propusa cu functiunea de locuinta se va racorda la utilitatile existente .

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

In zona studiata vecinatatile reprezinta o zona predominant rezidentiala neavand un caracter aglomerat.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

La finalizarea constructiilor se propune amenjarea spatiului verde afferent apartamentului cu plantatii sezoniere in fata extinderii, ca zona de protective, cu arbusti si suprafete inierbate.

4.13. Profiluri transversale specifice

Va fi pastrat profilul aleei Tiberiu Crudu, modernizat si bordurat, cu locuri de parcare

amenajate si profilul existent al trotuarului . Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal in zona.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare vertical

Terenul in cadrul zonei studiate are o panta usoara pe directia E-V, insa nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT).

Frontal se propune un nou regim de aliniere fata de limita trotuarului , la aprox 7.65m, pentru a justifica in mod corect spatiul liber aflat la dispozitie.

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele extinderii propuse.

- Extinderea frontala a apartamentului in dreptul camerei de zi si a bucatariei se va realiza la 1.50m de peretele exterior al blocului, pe o lungime de 7.00m.
- Extinderea posterioara a apartamentului in dreptul celor doua dormitoare se va realize la 1.50m de peretele exterior al blocului, pe o lungime de 7.00m.

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

In prezent imobilul este racordat la toate utilitatile existente in zona si isi va mentine racordurile . Pentru apa – canal exista contract cu regia autonoma NOVA APASERV. Consumul de apa nu se va mari, iar aleea Tiberiu Crudu este racordata la reseaua de canalizare a municipiului Botosani. Nu sunt necesare masuri privind crestrea capacitatii.

Instalatia electrica se va reface partial si va fi prezentata furnizorului de electricitate pentru acceptarea solutiei si rebransare a obiectivului nou amenajat.

Toti furnizorii de telefonie fixa au posibilitatea de a asigura si racordarea la cablu TV si IT, zona fiind cablata de 3 furnizori de cablu. (Romtelecom, UPC si CITY NET).

In zona sunt retele de termoficare si gaz.

4.18 BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

(CAD 511/C(B),0,1 si CF 54205 – C1-U 20)

BILANT TERITORIAL

IMOBIL CIOBANU MARIA		EXISTENT	PROPUS	TOTAL
		mp	mp	mp
Suprafata concesionata		0	21.00	21.00
Suprafata utila apartament	Au	61.78		
Suprafata construita extinderi	Ac	0	21.00	
Alee acces	Se pastreaza aleea, podestul si treptele existente			
Circulatii auto si parcare	Parcare existenta amenajata in imediata vecinatate			
Spatii verzi amenajate	Se vor reface spatiile verzi aferente apartamentului			
POT si CUT	nerelevant			

Proiectant general: **S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.**

Intocmit: teh. arh. Boicu Teodora

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai