



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 D+P



BENEFICIAR:

MUNTEANU CATALIN

ADRESA BENEFICIAR: Str. Cismea, Nr.35, Jud.Botosani

AMPLASAMENT: Str.Cismea, Nr.35, NC 61827 CF 61827; CAD 6250/2 CF 53086, Jud . Botosani

PROIECTANT:

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

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

Proiect Nr.0022 / 2013

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 Irina

Ridicare Topografica
Ing. Males C

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. 370/ 28.06.2013
 - avize si acorduri ale organismelor teritorial interesate

B. PIESE DESENATE

T01	- Plan de situație (ridicare topo)	1/200
PUD 0	- Situație incadrare in zona	
PUD 01	- Situație existenta	1/200
PUD 02	- Reglementari urbanistice	1/200
PUD 03	- Reglementari edilitare	1/200

Întocmit,

arh. Garet I.
coordonator elaborare documentatie urbanistica

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAP.1 DATE GENERALE

1.Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE LOCUINTA D+P**

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 I.

1.5 Beneficiar : **Munteanu Catalin**

1.6 Initiator : **Munteanu Catalin**

- Obiectul lucrării - tema program

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect asigurarea conditiilor urbanistice pentru constructia unei case de locuit cu regim de inaltime D+P.

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 construirea unei locuinte D+P pe terenul detinut în baza contractului de vanzare-cumparare Nr. 2577/23.06.2004 de Familia Munteanu in Botosani, Str. Cismea, Nr.35, este cerut prin de Certificatul de Urbanism nr. 370/ 28.06.2013 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

Construcțiile propuse de catre initiator pe acest amplasament sunt:

- locuinta D+P, cu suprafata construita de 60.00 mp si suprafata desfasurata de 120.00 mp

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 Primăria Orasului Botosani, 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 SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul din amplasament, face obiectul prezentului P.U.D. este proprietate privată a inițiatorului, se afla situat în orasului Botosani si, are ca vecinatati:

- Nord Teren proprietate privata Munteanu Simona
- Est Proprietate privata Dascaleanu Virginia
- Sud-Vest Str. Cismea

Terenul din amplasament este situat spre partea estică a orasului în intravilanului orasului în interiorul limitei de stabilitate, în zona rezidentiala cu cladiri de locuit avand regim de înălțime predominant parter, parter cu mansardă.

Amplasamentul studiat are urmatoarele caracteristici:

- este orientat cu latură lungă pe direcția Nord-Vest → Sud-Est;
- liber de orice sarcină (teren neconstruit)
- prezinta o pantă descendentă: direcție S-V → N-E și anume dinspre limita dreapta a incintei spre latura stanga.
- este accesibil direct din Calea de acces comun racordata la Aleea Ion Istrate.

Dimensiunile masurate ale terenului de amplasament in suprafata de 398.00 mp, respectiv limita studiată in prezenta documentatie urbanistica este:

— latura nord	_____	14.60 ml lungime
— latura nord-est	_____	25.70 ml lungime
— latura nord-vest	_____	11.40 ml lungime
— latura sud-vest-sud:Alee de acces:	_____	40.10m l lungime

Zona se incadreaza in urmatorii indicatori geotehnici:

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA D+P

Str.Cismea, Nr.35, NC 61827 CF 61827; CAD 6250/2 CF 53086, Jud . Botosani

Stabilitatea terenului , in urma lucrarilor de constructie ,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 si anume:

- Colectarea si scurgerea apelor din precipitatii pentru a evita infiltrarea acestora
- 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.
- Regimul de inaltime va fi limitat la maxim un etaj.

Regimul economic al terenului existent in intravilan;

- teren neconstruit, liber de orice sarcină;
- cu împrejmuire (gard) obișnuită, inestetică, destul de învechită moral;
- aliniament teren față de stradă: adiacent la Calea de Acces Comun
- acces pietonal direct din Calea de acces comun creata.

Zona dispune de rețele de utilități pentru:

- energie electrică;
- canalizare.
- retea alimentare cu apa

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 construirea unei noi cladiri de locuit unifamiliara, cu doua nivele, parter si mansarda (locuinta unifamiliara)

Noul obiectiv – locuinta unifamiliara - 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 Calea de Acces Comun, în conformitate cu tema program, prin planul urbanistic de față propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime D+P 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 = 398,00 mp** prin PUD s-a studiat suprafața de teren adiacentă Strazii Cismea cu următoarele caracteristici (vezi planșele):

— latura nord _____ 14.60 ml lungime
— latura nord-est _____ 25.70 ml lungime
— latura nord-vest _____ 11.40 ml lungime
— latura sud-vest-sud: Alee de acces: _____ 40.10m l lungime

S.T (studiat) = 398,00 mp — teren curți construcții:

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția propusă _____ S.C.	= 60.00 mp
Alei și trotuare _____ S	= 85.94 mp
Spatii verzi, curți _____ S	= 228.15 mp
Teren cedat către alte destinații S	= 23.91 mp
(extindere alee de acces)	

POT _____ 15.00 % CUT _____ 0, 15

— H maxim (streașină) = **3.00 m** (raportată la cota +/-0,00);

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA D+P**

Str.Cismea, Nr.35, NC 61827 CF 61827; CAD 6250/2 CF 53086, Jud . Botosani

-
- H maxim coamă = **6.00 m** (raportată la cota +/-0,00 a construcției);
 - structura constructivă
 - 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, Aleea de acces comuna racordată la Aleea Ion Istrate și dimensionată conform Anexei 4.11 din H.G. 525/1996 prevăzută în Certificatul de Urbanism
- 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 functionale

- 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 C1 (locuință unifamilială – pater+mansarda):**
 - aliniament stradal(SE): retragere de **13.5 m** față de Aleea de Acces Comun; (în punctul cel mai apropiat de limita de proprietate)-
 - aliniament lateral-stânga (SV) = **3.70 m** față de limita de proprietate;
 - aliniament lateral-dreapta(NE) = **2.00 m** față de limita de proprietate;
 - aliniament posterior (N) = **2.00 m**;

principalele caracteristici ale construcțiilor

CORPUL C1 — LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA, P + M:

— dimensiuni planimetrice exterioare: 8.00 m x 7.50 m;
A.C. sol = 60.00 mp
A.C.D. = 120.00 mp

— accese în clădire: **2 (două)**: unul principal (spre Calea de Acces Comun), respectiv secundar (spate, serviciu)

— funcțiuni și capacități:

- **2 camere (1 cameră de zi la parter+1 dormitor);**
- **1 bucătărie;**
- **1 baie**
- **casa scarilor**
- **spatii depozitare la demisol;**

-
- H maxim (streașină) = **3,00 m** (raportată la cota +/-0,00);
 - H maxim coamă = **6.00 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 locuinței
 - 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 de la strada principală la corp C1 (locuința propusă) și **alveolă** pentru asigurare **1 loc parcare auto** în interiorul incintei proprietății cf. prevederilor C.U.;
 - trotuar de protecție, perimetrala;
- acces carosabil din Str Cismea în interiorul proprietății de tip alee carosabilă în incintă comună cu alveola de parcare;
- 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 cele patru laturi respectând condițiile:

— **gard H max. = 2,00 m**, lungimea totală ≈ 100.00 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);

— **poartă** auto (pentru acces carosabil în incintă și de intervenție în caz de incendiu) $l = 3,50$ m;

ASIGURAREA UTILITATILOR

Asigurarea utilităților se va face prin racord la rețelele de utilități existente pe Str. Cismea 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 un put existent

Evacuarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin vidanjabil amplasat în apropierea căii de acces (propus până când lucrările de canalizare vor ajunge în zona).

Incalzirea și apa caldă se va asigura din centrala proprie pe combustibil solid.

UTILIZAREA TERENULUI

Pentru obiectivul - locuinta unifamiliara - 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 398.00 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 construcției și grădini. Realizarea noului obiectiv nu afectează spații verzi (asa 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 existentă ca și propus sunt detaliați pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – plan amplasament.

CAP. 4 Concluzii

Prin realizarea obiectivului – locuinta unifamiliara - propus în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona urbanistică a Municipiului Botosani câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la Str. Cismea.

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

arh. Garet I.
coordonator elaborare documentatie urbanistica