



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 P+1E



BENEFICIAR; VOINICIUC DANIEL CEZAR
ADRESA BENEFICIAR; Str.Flipescu, Nr.10,Et.II,Ap.6,Jud.Botosani
AMPLASAMENT; Str.Humariei, Nr.20,NC 52604 CF 52604
Jud.Botosani
PROIECTANT; S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.
ADRESA PROIECTANT Str. Postei , Nr. 1, Botosani,

Proiect Nr.0026/ 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. Irina Garet

Proiectant Retele edilitare Ing. Chiaburu L.

Ridicare Topografica S.C. TOP PROIECT S.R.L. Botosani 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. 162/11.03.2011
 - avize si acorduri ale organismelor teritorial interesate

B. PIESE DESENATE

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

Întocmit,

arh. Garet Irina
coordonator elaborare documentatie urbanistica

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAP.1 DATE GENERALE

- 1.1 Denumirea proiectului : **LOCUINTA P+1E**
Str.Humariei, Nr.20, 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 : **VOINICIUC DANIEL CEZAR**
- 1.6 Initiator : **VOINICIUC DANIEL CEZAR**

- Obiectul lucrării - tema program

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect asigurarea conditiilor urbanistice pentru constructia unei case de locuit cu regim de inaltime P+1E

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 P+1E pe terenul detinut în baza contractului de vanzare-cumparare autentificat cu Nr. 396/4.03.2004 de beneficiarul VOINICIUC DANIEL CEZAR in Botosani, str. Humariei, Nr.20, este cerut prin de Certificatul de Urbanism nr. 162/11.03.2011 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

Construciile propuse de catre initiator pe acest amplasament sunt:

- locuinta P+1E, cu suprafata construita de 122.03 mp si suprafata desfasurata de 244.03 mp
- La aceasta constructie se mai adauga o constructie existenta cu regim de inaltime P + M si Sc = 89.98 mp si Sd = 179.96 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.

Piese 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. HUMARIEI, NR.20 si, are ca vecinatati:

- Nord-Est Str.HUMARIEI,
- Sud-Est proprietate privata ARICIUC M. ,POPOVICI , PAT ANICA, HALAUCA
- Sud-Vest proprietate privata
- Nord-Vest proprietate privata MIHALACHE ELENA

Terenul din amplasament este situat spre zona nord-estică a cartierului Humariei în intravilanului municipiului, în interiorul limitei de stabilitate, în zonă zona rezidentiala cu cladiri de locuit avand regim de înălțime, parter cu etaj.

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 posterioară a incintei de proprietate spre strada HUMARIEI.
- este accesibil direct din strada HUMARIEI.

Dimensiunile masurate ale terenului de amplasament in suprafata de 870.00 mp, respectiv limita studiata in prezenta documentatie urbanistica este:

— latura nord-est, la strada HUMARIEI:	16.37 ml
— latura sud-est (adâncime, lateral-stânga):	61.70 ml
— latura sud-vest (latura posterioară):	16.45 ml
— latura nord-vest, (adâncime, lateral-stânga):	61.60 ml

Pe această zonă, paralel cu Str.HUMARIEI și terenul proprietate privată a beneficiarului, trece numai rețeaua de alimentare cu energie electrică 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 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;

- pe această proprietate mai există o construcție cu regim de înălțime P + E în suprafața construită $S_c = 89,98\text{ mp}$;
- cu împrejmuire (gard) obișnuită, inestetică, destul de învechită moral;
- aliniament teren față de stradă: adiacent la str. HUMARIEI
- acces pietonal direct din strada HUMARIEI.

Zona dispune de rețele de utilități pentru: ■ energie electrică;
Alimentare cu apă

■ 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 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 strada HUMARIEI, în conformitate cu tema program, prin planul urbanistic de față propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime Parter+1ETAJ astfel încât, prin lucrările propuse a se executa, să fie respectați atât parametri urbanistici cât și reglementările specifice zonei din care fac parte (UTR 27).

La suprafața totală a terenului **S. total = 870,00 mp** prin PUD s-a studiat suprafața de teren adiacentă străzii HUMARIEI cu următoarele caracteristici (vezi planșele):

— latura nord-est, la strada HUMARIEI: 16.37 ml
— latura sud-est (adâncime, lateral-stânga): 61.70 ml

— latura sud-vest (latura posterioară):	16.45 ml
— latura nord-vest, (adâncime, lateral-stânga):	61.60 ml

S.T (studiat) = 835,00 mp — teren curți construcții

amplasarea construcțiilor:

Construcții existente

Construcția existentă	_____	S.C. = 89.98 mp
Construcția existentă	_____	S.C.D = 179.96 mp
Alei și trotuare	_____	S = 141.81 mp
Spatii verzi, curți	_____	S = 188.21 mp
Teren agricol	_____	S = 450.00 mp

Construcții propuse

Construcția propusă	_____	S.C. = 122.03 mp
Construcția propusă	_____	S.C.D = 244.06 mp
Alei și trotuare	_____	S = 288.59 mp
Spatii verzi, curți	_____	S = 369.40 mp

Regim tehnic : procent de ocupare teren POT - existent = 10.34%
 procent de ocupare teren POT - propus = 24.36 %
 coeficient utilizare teren CUT : existent = 0.21
 coeficient utilizare teren CUT : propus = 0.48

- H maxim (streașină) = **3.60 m** (raportată la cota +/-0,00);
- H maxim coamă = **7.00 m** (raportată la cota +/-0,00 a construcției);
- *structura constructivă (pentru construcția proiectată)*
 - fundații continue sub ziduri + elevații din beton armat;
 - suprastructură – ziduri portante din BCA, 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. Humariei;
- 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 C2 propus a se realiza va fi amplasat astfel:

CORP C2 (locuință unifamilială – parter+1 etaj):

● aliniament stradal: retragere de **46.35 m** față de strada HUMARIEI;

(în punctul cel mai apropiat de limita de proprietate);

- aliniament lateral-stânga (S) = **3.00 m** față de limita de proprietate;
- aliniament lateral-dreapta (N) = **1.90 m** față de limita de proprietate;
- aliniament posterior (față de limita de proprietate) = **5.00 m**;

principalele caracteristici ale construcțiilor

CORPUL C2 — LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, P+1E:

— dimensiuni planimetrice exterioare: 12.20 mx 11.45 m (suprafata neregulata);

A.C. sol = 122.03 mp

A.C.D. = 244.06 mp

— acces în clădire: **2 (două)**: unul principal (spre strada HUMARIEI) respectiv secundar (spate, serviciu)

— funcțiuni și capacități:

- 3 camere (1 cameră de zi la parter + 2 dormitoare la etaj);
- 1 bucătărie;
- zona casei scărilor;
- 2 băi (sus și jos), camere depozitare (debara, dresing, etc), circulații;

■ balcoane neacoperite;

— H maxim (streașină) = **3,60 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 BCA, 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 tencuiei 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

- accese pietonale din trotuar la stradă prin:
 - alee pietonală (**L = 46.65 m**) de la strada principală la corp C2 (locuința propusă), iar distanța de la strada principală la locuința C1 (existența L = 20.00 ml) și **alveolă** pentru asigurare **2 locuri parcare auto** în interiorul incintei proprietății cf. prevederilor C.U.;
 - trotuar de protecție, perimetral;
- acces carosabil din strada Humariei, 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;

asigurarea utilitatilor

Asigurarea utilităților se va face prin racord la rețelele de utilități existente în strada Humariei 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 printr-un racord de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racord la un bazin vidanjabil amplasat pe proprietatea beneficiarului, în apropierea căii de acces.

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

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, desfășurate construite la suprafața terenului aferent de 870.00 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 construcții 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 stradală, gard viu, peluze și covoare florale.

bilanț teritorial

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

CAP. 4 Concluzii

Prin realizarea obiectivului – locuința unifamiliară - propusă 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. HUMARIEI

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

arh. Garet Irina
coordonator elaborare documentație urbanistică