

**Proiectant:**

***Birou Individual***

***De Arhitectură***

***Doru Bantuș***

***ALEEA RAPSODIEI***

***NR. 2 BOTOȘANI***

**OBIECTIV:**

**EXTINDERE SPAȚIU  
COMERCIAL ȘI  
CONCESIONARE TEREN  
AFERENT**

**AMPLASAMENT:**

**Calea Națională nr.105,  
parter  
MUNICIPIUL BOTOȘANI,  
JUDEȚUL BOTOȘANI**

FAZA:

**P.U.D. - PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU**

**(PIESE SCRISE ȘI DESENATE)**

**2016**

Beneficiar: ANICULĂESEI ROMICĂ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI  
Proiect nr.: 06 / 2016

**COLECTIV ELABORARE:**

Șef de proiect

**arh. Mihai Mihăilescu** .....

Proiectant Arhitectură:

**arh. Doru Bantuș** .....

Desenat:

**ing. Doru Bantuș** .....

Ridicare topografică:

**ing. Anton Andrei** .....

## **BORDEROU**

### **A. 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

**B. PIESE DESENATE**

- 1 INCADRARE IN TERITORIU
- 2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI
- 3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- 4 REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 5 RELEVU FOTOGRAFIC – existent/propus

Proiectant general  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. Doru Bantuș

Șef proiect  
c.arh. Mihai Mihailescu

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

<b>NR. PROIECT :</b>	<b>06-2016</b>
<b>DENUMIRE PROIECT :</b>	EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONCESIONARE TEREN AFERENT
<b>AMPLASAMENT :</b>	Calea Națională nr. 105, parter, mun. Botosani, jud. Botosani
<b>BENEFICIAR :</b>	ANICULĂEȘEI ROMICĂ
<b>PROIECTANT GENERAL :</b>	<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DORU BANTUȘ</b>
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	februarie 2016

### 1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extindere spațiu comercial și concesionare teren aferent, 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 Calea Națională nr. 105, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție se află în patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat, administrat de către Consiliul Local Botoșani ce poate fi concesionat.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect *EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONCESIONARE TEREN AFERENT*.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 176 din 30.03.2015 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

#### 2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan la fațada posterioară a blocului de locuințe cu spații comerciale la parter, situat în Calea Națională nr. 105, parter, BOTOSANI, județul BOTOSANI.

Terenul în forma neregulată, în suprafața de 14,00 mp la fațada posterioară a blocului de locuințe cu spații comerciale la parter (spre **EST**) se învecinează la **NORD** cu spațiu comercial, **SUD** cu circulații pietonale și parcare auto, iar la **VEST** cu spațiu comercial. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală fiind spațiu comercial.

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 1 – Llu1 – conform P.U.G. – BOTOȘANI - Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - peste 10 m.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul ANICULĂESEI ROMICĂ; vin spre și în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR 1 – 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 Calea Națională nr. 105, parter, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul la extinderea propusă se va realiza din interiorul spațiului comercial.

Blocul de locuințe cu spații comerciale la parter este amplasat pe Calea Națională nr. 105, parter. În prezent strada asigură circulația auto pe 3 benzi de sens și prezintă îmbrăcăminte rutieră.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face în apropierea blocului.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Suprafața ocupată a terenului este de 14,00 mp (extinderea) și are o formă neregulată.

#### **Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:**

- Bloc de locuințe cu spații comerciale la parter la nord, est și vest
- Circulații pietonale și parcaje la sud.

Zona studiată este ocupată de blocuri de locuințe colective cu spații comerciale la parter, respectiv curți construcții, străzi și alei, domeniu public.

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

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

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu clădiri 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 există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (Calea Națională)
- Terenuri proprietate de stat – în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente și spații comerciale
- 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 100-1/2013 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,20

Tc - perioada de colț = 0.7

Msk - 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 există un podest la nivelul etajului 1 pentru acces locatari apartamente.

### 3.9. Echiparea existenta

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

#### Alimentare cu apă

Zona este echipată cu apă. Spațiul comercial este racordat la rețeaua de apă.

#### Canalizarea menajeră și pluvială

Zona este echipată cu canalizare. Spațiul comercial este racordat la rețeaua de canalizare a municipiului.

#### Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Spațiul comercial este racordat la rețeaua electrică de josasă 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.

Construcția ce face obiectul actualului PUD la dorința beneficiarului va fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (TELEKOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

#### Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipul 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 drept 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 spaiului comercial la fațada posterioară a blocului, având următoarele capacități funcționale:

Construcția propusă (extinderea) se va realiza între două spații comerciale existente. Accesul la extindere se va face din interior. Deasupra extinderii se află un podest pentru acces locatari la apartamente.

**a. EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL:**

Aria construită  $S = 14,00$  mp;

Aria construită desfășurată  $S = 14,00$  mp;

H max = 3,00 m măsurat de la CTS

**Total suprafață de concesionat  $S = 14,00$  mp**

Refacere amplasament adiacent extinderii.

**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 (spațiu comercial + extindere) va fi cea de spațiu comercial (100%).

A construită = 14,00 mp clasa de importanta III

A desfășurată = 14,00 mp categoria de importanta D

Construcția propusă va avea structura pe zidărie autoportantă solidarizată cu sâmburi din beton armat cu închideri exterioare de zidărie din BCA. Planșeul existent peste parter din beton armat.. Golurile sunt prevazute cu ferestre din tâmplarie PVC.

**4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

**DISTANȚE**

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: între două spații comerciale pe o lungime de 3,25 m la fațadă și până la limita podestului peste parter - acces locatari la apartamente.

**ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO**

Accesul pietonal și auto se face din Calea Națională.

**ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

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

**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.

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

Amplasarea obiectivului 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, vegetației.

**4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Imobilul 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.

**4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.**

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat. 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: între două spații comerciale pe o lungime de 3,25 m la fațadă și până la limita podestului peste parter - acces locatari la apartamente.

**ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

**ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:**

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: între două spații comerciale pe o lungime de 3,25 m la fațadă și până la limita podestului peste parter - acces locatari la apartamente.

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Obiectivul propus este o clădire parter cu înălțimea maximă  $H_{max} = 3,00$  m – măsurată de la CTS

**Folosința propusă pentru extindere este: spațiu comercial.**

Suprafață teren = 14,00 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

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de apă.

##### Canalizare ape uzate

###### Canalizarea

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de canalizare.

##### Alimentarea cu caldură a imobilului

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea are sursă de încălzire.

##### Alimentarea cu energie electrica

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea este racordata 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: **locuințe cu spații comerciale la parter;**

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

##### Bilanț teritorial incintă

	<b>PROPUS</b>
S. parcelă	14,00
S. construită	14,00

#### INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1. POT = nerelevant, CUT=nerelevant

#### CONCLUZII

##### Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează mărirea spațiului comercial.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Extindere spațiu comercial
- Refacere zona afectată

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  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. Doru Bantuș

Șef proiect  
c.arh. Mihai Mihailescu