

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

„CONSTRUIRE EXTINDERE SEDIU BIROURI PE TERASA EXISTENTA”- str. VICTORIEI NR. 30

1.1.2. Beneficiar: SC. ART-NOUVEAU IMPEX SRL.

Str. Calea Nationala, nr. 4

1.1.3. Proiectant: SC,,PROIECT BOTOSANI”SRL

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

1.1.4. Data elaborarii: noiembrie 2015

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata SC. ART-NOUVEAU IMPEX SRL. din Botosani pe parcela cadastrala Ncad 2863,-C1, -C2, -C3, CF 56529, situata pe str. Victoriei, nr.30. Folosinta actuala a terenului este de *teren curti constructii si arabil*, liber de constructii.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 511 din 13.08.2015 se solicita extinderea constructiei existente si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.5 privind indicii 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), regim de aliniere, distante.

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. 511 din 13.08.2015 amplasamentul se afla in UTR nr.5, situat in intravilanul municipiului, pe str. Victoriei nr. 30. Parcela de 2841.00 mp este dobandita prin contract de vanzare-cumparare nr 2231/30.10.2003, avand deschidere atat la str. Victoriei cat si la str.A.S.Puskin.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna septembrie 2015 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, 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

Terenul pe care se afla constructia ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat la intersectia dintr str. Victoriei si str.A.S.Puskin.mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia NORD), se realizeaza din str. Victoriei , deschiderea parcelei fiind de 55.30m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului cuprinsa intre 8.20m si 11.20m in dreptul zonei studiate , cu trotuare de aprox. 2.00m. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul este asigurata in incinta.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **55.30 m** ce constituie accesul la str. Victoriei (spre NORD), latura posterioara de **81.55m**(spre SUD), si cu o adancime de **32.27m** pe latura EST, respective **43.75m** pe latura VEST, avand suprafata totala de **2841.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Str. Victoriei (NORD)
- Str. A.S.Puskin(EST)
- Proprietate de Stat aflat in administrarea Consiliului Judetean Botosani - casa GARABET-CIOMAC- cod BT-II-m-B-01924 (SUD) – Str. A.S.Puskin
- Proprietate privata (VEST) – Str. Victoriei

Zona studiata este ocupata predominant de locuinte, institutii, respectiv curti constructii si strazi (Is-a).

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de constructii, in prezent fiind folosit ca sediu al Oficiului Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Botosani.

Bilant teritorial incinta

	EXISTENT
S. teren	2841.00 mp
S.Constructii existente	761.73 mp
S. terasa neacoperita	75.55mp
S. alei pietonale	209.87mp
S. alei carosabile/parcaje	373.45mp
S. spatii verzi	1420.40mp

POT = 26.74%, CUT = 0.267

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.5. amplasamentul se situeaza in UTR nr.5 (Miorita)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a

municipiului – centrul principal Botosani si partial in Centrul Istoric Botosani si Zona Istorică Botosani – Subzona Armeneasca.

– **Is a**- zona de institutii publice si servicii de interes general – constructii administrative.

DESTINATIA PARCELELOR:

- **Funcțiunea dominantă** este Llu1 – exclusiv rezidentială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban;
- **Funcțiuni complementare admise** : **LMu2**, IS, LMu1, LMu2, Llu2, CCr, Pp.

Zona actualmente este definitivată din punct de vedere urbanistic cât și din punct de vedere edilitar, cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) cu înălțimi de până la 10.00m.(P, P+M, P+1), dezvoltări sporadice.

Proprietățile din imediată vecinătate cu amplasamentul studiat sunt ocupate de construcții.

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuințe colective – P+4

Locuințe individuale – P,P+M, P+1, P+2

Spații administrative ,sociale și de cultură - P.

Prestări servicii –P.

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

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (str. Victoriei și str. Puskin);
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri private – domeniul public și privat al statului;
- Terenul destinat unității propuse – proprietate privată persoană juridică
Acesta din urmă se regăsește în NC2863,-C1,-C2,-C3 și CF 56529 .

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

Extinderea propusa se va executa pe terasa existenta. Fundatia permite executia constructiei propuse. La faza de Proiect Tehnic se va elabora o expertiza tehnica asupra structurii terasei si cladirii , in vederea stabilirii solutiilor constructive.

3.8. Analiza fondului construit existent.

Is a- zona de institutii publice si servicii de interes general – constructii administrative.

Regimul de inaltime al constructiilor de pe loturile invecinate este de P, P+M , P+1E .

In veciantatea amplasamentului se afla cateva imobile care figureaza pe lista monumentelor istorice:

- **“Casa Ciomac-Cantemir”** – cod BT-II-m-B-01943 -vis-a-vis pe str. Victoriei, in prezent Fundatia “Stefan Luchian”;
- **“Casa Garabet-Ciomac”** – cod BT-II-m-B-01924 - parcela vecina, edificiu reabilitat de curand prin fonduri europene;
- **“Casa Misir”** – cod BT-II-m-B-01925 - vis-a-vis pe str. Puskin, in prezent locuinta.

Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se incadreaza in regimul urban al municipiului.

Pe teren se afla - un imobil ce functioneaza ca spatiu administrativ- sediul Oficiul Registrului Comertului ,desfasurat pe parter

- o terasa neacoperita care nu mai prezinta nicio valoare din punct de vedere estetic si nici practic.

- doua constructii anexe in cadrul parcelei, din zidarie portanta pe parter.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

Constructia existenta este racordata 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.

Nu vor fi executate lucrari care sa depaseasca conturul constructiei.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, SC. ART-NOUVEAU IMPEX SRL. (proprietar) dorește să realizeze o extindere a construcției existente pe o terasă neacoperită. PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG și pentru stabilirea condițiilor de construire.

UTR nr.5 (Miorita)- zona situată în totalitate în intravilan și parțial în zona centrală a municipiului – centrul principal Botosani și parțial în Centrul Istoric Botosani și Zona Istorică Botosani – Subzona Armenească.

Is a- zona de instituții publice și servicii de interes general – construcții administrative. – Extras din RLUB.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implică o intervenție parțială asupra sitului. Se dorește extinderea spațiului alocat pentru birouri prin închiderea efectivă a unei terase existente neacoperite.

Soluția arhitecturală va respecta arhitectura inițială a imobilului precum și intimitatea spațiilor direct învecinate. În contextul ei, construcția are în zona terasei o atenanșă realizată odată cu corpul principal. Extinderea propusă va respecta înălțimea mai coborâtă a acesteia, astfel realizându-se un corp unitar cu vechea extindere.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Amplasarea și funcționalitatea extinderii propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de spațiu pentru birouri publice – Oficiul Registrului Comerțului (100%), cu regim de înălțime P, amplasată în UTR 5.

Vor fi propuse retrageri până la limita legală de 1.00m (fără goluri de ferestre sau uși) în zonele care nu prezintă interes estetic sau funcțional, se vor crea deschideri și spații ample care zonele de acces.

Amplasamentul extinderii a fost avizat în Comisia Tehnică a Monumentelor.

Construcția propusă va respecta limitele construcției existente, înălțimea atenanșei și distanța care să nu împietzeze existența celor trei monumente enumerate mai sus, în special vecinătatea cu Casa Garabet-Ciomac.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NCAD 2863, -C1,-C2,-C3 si CF 56529) parcela are S= 2841.00 mp.

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

a) **SPATIU ADMINISTRATIV**

AC PARTER - 416.73 mp Existent
- 75.55 mp Extindere propusa

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1)Extinderea propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **24.70m** fata de limita de proprietate cu str. A.S.PUSKIN (EST);
- **Lateral** – situata la **6.00m** fata de limita de proprietate cu Proprietate privata de stat (sud)
- **Inaltimea** – 4.30m de la cota ± 0.00 .

ACCESE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din reseaua stradala existenta: strada Victoriei si str. A.S. PUSKIN.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face direct din reseaua stradala existenta, fiind respectate distantele legale dintre constructii si limita proprietatii precum si latimea minima de 3.50m a caii de acces.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Interventia propusa va crea un echilibru intre spatiul construit si cel liber, punandu-se accentul pe organizarea spatiului liber si amenajarea spatiilor interioare, precum si pe arhitectura de ansamblu a cladirii.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus, inaltimea constructiilor din imediata apropiere fiind de 5.80 m-la streasina (Parter).

Extinderea propusa va avea o inaltime la streasina mai mica decat cea a cladirilor-monument invecinate, respectiv de 4.30m de la cota terasei.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Solutia cea mai buna de realizare a extinderii va trebui luata in baza unei expertize si va avea conform legislatiei cel putin doua variante din care beneficiarul va alege solutia care va respecta Planul Urbanistic de Detaliu si indicii urbanistici aprobati.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

- accesul carosabil se va realiza din str. Victoriei.
Pe amplasament sunt amenajate locuri de parcare.
- accesul pietonal se va realiza din str. Victoriei si din str. Puskin.

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

Amplasarea obiectivelor 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.

Parcela se afla in zona de protectie a catorva imobile care figureaza pe lista monumentelor istorice, fata de care sunt respectate distantele si inaltimele.

- "Casa Ciomac-Cantemir" – cod BT-II-m-B-01943,
- "Casa Garabet-Ciomac" – cod BT-II-m-B-01924,
- "Casa Misir" – cod BT-II-m-B-01925,

Prin realizarea constructiilor pe parcela nu depasim inaltimele cladirilor monument si nu obturam vizibilitatea acestora. Parcela este vecina cu parcelele monumentelor.

Este obtinut avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National, prin prezentarea amplasamentului PUD la Comisia Zonala 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.

Extinderea ce face obiectul acestei documentatii nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract existent de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

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

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

Vecinatatile reprezinta o zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare. In imediata apropiere se afla Teatrul de copii "Vasilache", Centrul pentru persoane cu dizabilitati, Centrul de pregatire si Perfectionare, constructii care nu sunt deranjate in activitatea lor de extinderea propusa in partea posterioara a constructiei ce adaposteste Registrul Camerei de Comert. Prin aceasta extindere nu sunt necesare capacitati noi in fluxul pietonal sau auto. Nu sunt necesare capacitati noi pentru utilitatile din zona.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea este realizata in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile si este realizata din fier forjat cu fundatii din BA frontal si din lemn cu stalpi metalici si soclu din BA pe laterale. Nu sunt necesare lucrari pe spatiile verzi existente si nu vor fi taiati arbori sau arbusti.

4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul in cadrul zonei studiate are o panta pe directia vest-est. Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

Va fi pastrat profilul str Victoria si A.S.Puskin care sunt modernizate si bordurate.

Dimensiunile trotuarelor si acceselor raman neschimbate.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural.

Constructia va fi amplasata pe terasa neacoperita existenta.

Se vor realiza trotuare de protectie perimetrala cu panta spre exterior si rigole de scurgere pentru indepartare apelor din precipitatii de la ziduri.

Accesul in cladire al persoanelor cu handicap locomotor se va face cu respectarea Normativului 051/2000.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).

In conformitate cu CU nr.511 din 13.08.2015 si respectarea RLUB pentru UTR 5 – **ISa** - zona de institutii publice si servicii de interes general – constructii administrative.
Se mentine regimul de aliniere existent.

ALINIERIA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf.extras C.F. Se pastreaza alinierea imprejuririi in interiorul limitei de proprietate pe cele 4 laturi (la strada, laterala dreapta, stanga si posterior).

Extinderea proiectata va respecta regimul de aliniere al constructiei existente.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Spatiu Administrativ **H streasina = 5.80m de la ±0.00**
- Extindere **H streasina = 4.30m de la ±0.00**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 26.74%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 30.00%

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 20.26%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.30

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II

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

Constructia existenta este racordata 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.

4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU Ncad 2863, -C1,-C2,-C3, CF nr.56529

BILANT TERITORIAL

Parcela POPOVICI GHEORGHE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	2841,00	100%	2841,00	100%
Suprafata construita la sol	Ac				
Sediu birouri		416.73		416.73	
Extindere				75.55	
Anexe		345.00		345.00	
TOTAL AC		761.73	26.81%	837.28	29.47%
Suprafata desfasurata	Adc	761.73	26.81%	837.28	29.47%
Circulatii pietonale		209.87	7.38%	209.87	7.38%
Circulatii auto si parcare		373.45	13.14%	373.45	13.14%
Spatii verzi amenajate		1420.40	50%	1420.40	50%
POT propus $\frac{(AC \times 100)}{St}$ 30%					
CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ 0,30					

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

