

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1324/2013 – Faza **P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT:

EXTINDERE SI SCHMBARE DESTINATIE DIN GARAJE IN BIROURI

AMPLASAMENT : Strada Impatrat Traian Nr.8 - Botosani

BENEFICIAR : S.C. CALINDU PRO S.R.L. - D.

PROIECTANT GENERAL : S.C. CASA CHIARIAC S.R.L.

DATA ELABORARII : Decembrie 2013

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru extinderea spatiilor existente (2garaje) si transformarea lor in spatii de birouri . Pentru realizarea obiectivului propus este necesar obtinerea aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani si concesiunea unei suprafete de teren necesare realizarii constructiei in extindere .

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico-economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii prezentate, este situat in intravilanul municipiului Botosani, Strada Imparat Traian - zona blocurilor S.C. Moldova Universal S.A. zona unde se afla construita bateria de garaje din care fac parte si cele care fac obiectul prezentei documentatii.

Terenul pe care se va realiza extinderea, teren aflat in domeniul privat al Municipiului Botosani, drept pentru care se solicita concesiunea unei suprafete de 23,00 mp.

2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan aflat in administrarea Consiliului Local Botosani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu necesita intocmirea de studii de fundamentare, doar ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza ca anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

UTR. Nr. 18 – zona rezidentiala cu cladiri mai mult detrei nivele (peste 10.00m) - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Zona de impozitare - A

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul S.C. CALINDU PRO S.R.L. -D. sunt in concordanta cu functiunile existente in zona UTR 18 - stabilite prin P.U.G.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul mun. Botosani, Strada Imparat Traian Nr.8 - zona blocurilor S.C. Moldova Universal S.A. in vecinatatea bateriei de garaje existente.

Accesul principal la garaje se face din incinta blocurilor prin aleea si platforma carosabila existenta .

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pe care se doreste construirea extinderii este situat in vecinatatea constructiilor existente, aflate in proprietatea S.C. Calindu Pro S.R.L. - D S in zona si nu este ocupata in prezent de nici un fel de constructii.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studiata	–	831,60 mp
Constructii existente	–	264,50 mp
Alei carosabile si trotuare	–	429,02 mp
Spatii verzi	–	138,08 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii de garaje, blocuri de locuinte, punct termic.

3.5 Destinatia cladirilor

Constructia care face obiectul interventiei are destinatia actuala de gataje auto.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista doar terenuri ce se incadreaza in categoria de proprietate:

- Teren cota indiviza constructii - 264,50 mp ;
- Teren administrat C.L. Botosani - 567,10 mp ;
- Din care teren propus pentru concesiune - 23.00 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in :

- Regiunea - Campia Moldovei
- Subregiunea - Jijia Superioara

Stratificarea terenului este :

- Sol vegetal.
- Argila prafoasa galbena, consistent virtoasa.
- Apa subterana a fost interceptata la adancime de 2.50m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS 6054-77 este de 1.10m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Realizarea de fundatii, astfel incat sa se asigure o adancime de fundare care sa depaseasca cota de inghet.

3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Zona amplasamentului are stabilitate generala si locatia asigurata. Nu se semnaleaza pe amplasament existenta accidentelor subterane.

3.9 Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 5.50m de la nivelul terenului, fapt ce nu implica acordarea unor masuri deosebite la realizarea hidroizolatiei precum si a protectiei fundatiilor.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancimea de inghet

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100/92 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.10m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77

3.11 Analiza fondului construit existent.

In zona studiata se regasesc constructii de locuinte in blocuri cu regim de inaltime P+4 si P+8, realizate in perioada 1980 - 2007, ceentrala termic de zona si doua baterii de garaje realizate 2007 constructii care au o stare buna.

3.12 Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza :

Alimentarea cu apa si canalizare

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare alimentare apa si canalizare.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala a municipiului Botosani.

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studiata sunt racordate la reseaua telefonica a municipiului Botosani.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Constructiile existente sunt racordate la retelele existente in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere extinderea constructiei existente in vederea schimbarii destinatiei din garaje auto in spatii de birouri.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

Motivat de faptul ca S.C. CALINDU PRO S.R.L. - D desfasoara activitatea momentan in spatii închiriate, și deține doua boxe de garaj in zona prezentata mai sus, dorește extinderea si transformarea spatiilor in birouri.

Construcția existenta si extinderea propusa sunt parter, se vor realiza din materiale durabile care sa fie in spiritul celorlalte construcții din zona.

Pentru realizarea celor propuse mai sus, pe lunga bunele intenții ale beneficiarului, este necesar concesiunea unei suprafețe de teren de 23.00 mp.

Caracteristicile construcției - extinderii propuse:

fundații din beton continue sub ziduri;

zidărie portanta din cărămida cu sâmburi si centuri din beton armat

planșeu din beton si acoperiș șarpanta intr-o singura panta.

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Construcția propusa ca extindere se va realiza lipit de peretele lateral al garajului existent.

Accesul la obiectiv

Accesul la spatiile nou create prin refunctionalizare si extinse, se va face atât din incinta (păstrându-se si accesul existent) cit si din strada Vinatorilor direct învecinata, acesta devenind accesul principal la spatiile de birouri.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea si armonizarea cu fațadele existente in zona, se va realiza prin regimul de inaltime, forma si finisaje, aducând un plus de imagine prin realizarea noilor accese pe fațada spre strada Vinatorilor.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura condițiile necesare intervenției in cazul reabilitării fațadelor construcției existente.

4.6 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Prin realizarea construcției - extinderii nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționării impuse de acesta

Zona studiata nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse speciale de protecție.

4.8 Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării

Prin realizarea acestei lucrări nu sunt create surse de poluanți care sa necesite reabilitare din punct de vedere ecologic al zonei. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populației.

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului

In vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impună anumite prevederi sau restricții.

4.10 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente clădiri si refacerea spatiilor verzi inveciate.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Lucrările executate nu vor influenta traficul auto si pietonal din zona.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va menține la nivelul actual.

4.13 Regimul de construire (aliniera si inaltimea construcțiilor, POT, CUT)

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea garajului sunt date de frontul corespunzător garajelor realizate din zidărie existente in zona.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată	–	831,60 mp
Construcții existente	–	264,50 mp
Construcții propuse	–	23,00 mp
Carosabil si trotuare	–	425,46 mp
Spatii verzi amenajate	–	118,64 mp

Teren solicitat pentru concesiune in vederea extinderii – 23.00 mp

Inaltimea construcțiilor

Obiectivul propus prin aceasta documentație are regim parter si nu va depăși inaltimea 4, 50m la fațada principala .

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 34,57 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 0,970

Parametrii urbanistici nu sunt influențați de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nu se va racorda la utilitati .

2. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat in cadrul prezentului PUD sunt prezentate in cadrul bilantului :

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa A.03
" REGLEMENTARI URBANISTICE "

Bilant teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	831,60	100%	831,60	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	264,50	31,92%	264,50	31,92%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	23.00	2,76%
S. CAROSABIL, TROTUARE	429,02	51,58%	425,46	51,16%
S. SPATII VERZI	138,08	16,50%	118,64	14,16%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea imaginii zonei prin volumetrie, forma si natura materialelor propuse.

6.2 Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea PUD-ului

Investitia va fi realizata integral de catre beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare ;
3. Construire extindere si creare acces din strada Vanatorilor ;
4. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al mun. Botosani, semnarea contractului de concesiune, investitorul pe baza Certificatului de Urbanism emis de primaria Municipiului Botosani va putea trece la fazela D.T.A.C.

Proiectant general
S.C. CASA CHIRIAC S.R.L.
c.arh. Chiriac Marcel

Coordonator urbanism
arh. D.O.Botez