

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

**„CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI SI IMPREJMUIRE
TEREN”**

1.1.2. Beneficiar: SC. COFF DISTRIB SOLUTIONS SRL. prin
FILIP CRISTIAN
Str. Octav Bancila, Nr. 2, Mun. Botosani

1.1.3. Proiectant: SC,,PROIECT BOTOSANI”SRL
Strada Cuza Voda, nr.2.sc.F,mezanin

1.1.4. Data elaborarii: sept. 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata SC. COFF DISTRIB SOLUTIONS SRL. din Botosani cu NC si CF 64903, situata pe str. Petru Rares nr. 61. Folosinta actual a terenului este de *teren arabil*, liber de constructii.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 517din 17.07.2017 se solicita schimbarea partiala a destinatiei parcelei din teren arabil in curti-constructii, amenajarea si imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.13 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).

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 prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 324 din 22.05.2014 , amplasamentul se afla in UTR nr.13, situat in intravilanul municipiului, pe str. Patru Raresr, nr. 61. Parcela de 567.00 mp este dobandita prin act de partaj voluntar nr 7547/16.12.2016, fiind pozitionata la intersectia str Petru Rares cu str Maramures.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna iulie 2017 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 propune constructia ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in str. Petru Rares nr. 61, mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia SUD-VEST), se realizeaza din str. Maramures, deschiderea parcelei fiind de 28.21m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 5.95m + trotuare de 1.00m in dreptul zonei studiate si prezinta imbracaminte rutiera supla. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi 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 **28.21m** ce constituie accesul la str. Maramures (spre SUD-VEST), latura posterioara de **23.54m**(spre NORD-EST), si cu o adancime de **19.03 m** pe latura NORD-VEST, respectiv **25.65m** pe latura SUD-EST, avand suprafata totala de **567.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Str. Petru Rares (SUD-EST)
- Proprietate privata Gabia Gabriela si Gabia Oana Ramona (NORD-VEST) – Str. Maramures
- Str Maramures (SUD-VEST)
- Proprietate privata Filip Victoria (NORD-VEST) – Str. Petru Rares

Zona studiata este ocupata predominant de locuinte, respectiv curti constructii, strazi si terenuri agricole.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de constructii, fiind folosit pana in prezent pentru diferite culturi agricole.

POT = 0%, CUT = 0.00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.13. amplasamentul se situeaza in UTR nr.13 (Armeni)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in Central Istoric Botosani si Zona Istorica Botosani- subzone Armeneasca.

– **LMu2**- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(inaltime maxima 10.00m) , subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)cu echipare edilitara de tip urban.

Functiunea dominanta este locuirea, cu posibilitatea ca in fiecare cladire de pe fiecare parcela , activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea.

Zona actualmente este in curs de dezvoltare atat din punct de vedere urbanistic cat si din punct de vedere edilitar, cu cladiri (locuinte si si functiuni complementare) cu inaltimi de pana la 10.00m.(P, P+M, P+1).

Proprietatile din imediata vecinatate cu amplasamentul studiat sunt ocupate de constructii.

Functiuni admise: IS, LMu2, LMu1, Pp, CCr

Functiuni interzise : LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2,Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E

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. Petru Rareș, Maramureș);
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unității propuse – proprietate SC. COFF DISTRIB SOLUTIONS SRL.
- Acesta din urmă se regăsește în NC / CF 64903 .

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

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în: Regiunea – Campia Moldovei
Subregiunea – Jijia Superioară

Platoul pe care este așezată locația studiată are înclinări slabe spre vest.

Stratificarea terenului este formată din argile prafoase galben plastic vartoase, susceptibile la tasări mari și diferențiate.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICĂ 2

Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul propus pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor sau alunecărilor și se încadrează în categoria zonelor cu potențial de

producere a alunecarilor mediu, o probabilitate de producere a alunecarilor medie si un coeficient de risc $K_m=0.37$.

Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de 5,00m.

Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P 100/1-2013 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

$A_g=0.20$

K_s – coeficient de seismicitate = 0,16

T_c – perioada de colt = 0.7

M_{sk} – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent.

LMu2- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(inaltime maxima 10.00m) , subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)cu echipare edilitara de tip urban.

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

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

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este ocupat de constructii.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

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

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face de la retea existenta in zona.

Canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Deversarea apelor uzate menajere se va face la reseaua municipal existent in zona.

Alimentare cu energie electrica

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

Telefonie

Nu este cazul

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Solutia optima pentru incalzire in cazul de fata o constituie centralele electrice sau care utilizeaza combustibil gazos.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, SC. COFF DISTRIB SOLUTIONS SRL.

(proprietar) , ce are ca obiect de activitate comercializarea de aparate de cafea, prin Filip Cristian (administrator) doreste sa construiasca un sediu de birouri P+1E si sa imprejmuiasca terenul. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

UTR nr. 13(Armeni)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in Central Istoric Botosani si Zona Istoric Botosani- subzone Armeneasca. **LMu2**- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(inaltime maxima 10.00m) , subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)cu echipare edilitara de tip urban. – Extras din RLUB.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implica o interventie totala asupra sitului. Se doreste amenajarea unui spatiu construit cu functiunea de sediu administrativ firma si imprejmuirea terenului.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate. Vor fi propuse multe spatii verzi amenajate peisagistic precum si locuri de parcare in incinta.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va fi cea de **comert si servicii** (100%). cu regim de inaltime P+1E, amplasat in UTR 13 . Caracteristicile functionale ale zonei din punct de vedere urbanistic este de predominant LMu2, subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de locuinte si functiuni complementare de tip urban .

Vor fi propuse retrageri pana la limita legala de 2m (cu goluri de ferestre sau usi) in zonele care nu prezinta interes estetic sau functional, se vor crea deschideri si spatii ample care zonele de acces.

Se va crea un acces pietonal si un acces carosabil din str. Maramures (a se vedea plansa de Reglementari Urbanistice).

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 64903) parcela are S= 567.00 mp.

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

a) CLADIRE DE BIROURI

AC PARTER	= 175.00 mp
	- Showroom
	- 2 Birouri
	- G.S
	- Sp. Depozitare+CT
	- Spatiu tehnic
	- Hol acces+casa scarii
AC ETAJ	= 130.00mp
	- Sala de sedinte
	- 2 Birouri
	- G.S
	- Oficiu

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1)Constructia propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **2.20m** fata de limita de proprietate cu str. Maramures(SUD-VEST);
- **Posterior** – situata la **3.90m** fata de limita de proprietate cu Filip V. (NORD-EST)
- **Lateral dreapta** – situata la **2.60m** fata de limita de proprietate cu str. Petru Rares. (SUD-EST);
- **Lateral stanga** – situata la **3.60m** fata de limita de proprietate cu Gabia Gabriela si Gabia Oana Ramona. (NORD-VEST).

ACCESE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din reseaua stradala existenta: strada Maramures.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din str. Maramures, fiind respectate distantele legale dintre constructii si limita proprietatii, precum si din str. Petru Rares.

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 verzi.

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 7.50 m (P+M).

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

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

- accesul carosabil se va realiza din str. Maramures.
Se propune realizarea a 5 locuri de parcare
- Accesul pietonal pe amplasament se va face din Maramures..
Suprafata pietonala cat sic ea carosabila se vor realiza din pavele antiderapante autoblocante.

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 nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

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.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari 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 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.

Nu exista obiective publice in vecinatatea amplasamentului. Vecinatatile reprezinta o zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 96.44ml este realizata in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile si va fi realizata din zidarie cu fundatii din BA.

Accesul auto va fi pavat si realizat cu panta si rigole pentru indepartarea apelor pluviale de la constructie. Se vor amenaja 5 locuri de parcare.

Se va amenaja a allee pietonala pavata pentru a face legatura dintre str Maramures si constructia propusa.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon).

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 32.00%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 33 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.63

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

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 1,000.

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

In prezent zona dispune de utilitati..

Alimentarea cu energie electrica

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stalp electric.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apa rece se face printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer de la reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil gazos. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie si combustibil si de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum si de etapizarea constructiilor si de posibilitatile financiare de investire.

Centrala termica se va monta intr-un spatiu cu respectarea reglementarilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme si standarde conexe.

Canalizare/ ape uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descarcare la reseaua de canalizare a mun. Botosani

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 64903

BILANT TERITORIAL

Parcela NICOLAU GABRIEL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	567,00	100	567,00	100
Suprafata construita la sol	Ac			180.00	31.74
Suprafata desfasurata	Adc			360.00	
Circulatii pietonale				97.35	17.16
Circulatii auto si parcare				101.25	17.85
Spatii verzi amenajate		567,00	100	188.40	33.22
POT propus ($\frac{Ac \times 100}{St}$) 32.00%					
CUT propus ($\frac{Adc}{St}$) 0,63					

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

