

# MEMORIU GENERAL

## CAP.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

### 1.1. DATE GENERALE

- 1. Proiect:** - EXTINDERE APARTAMENTȘI AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI DIN SPAȚIU DE LOCUIT ÎN PUNCT DE LUCRU (BIROURI).
- 2. Amplasament:** - ALEEA NUCULUI, NR. 5, SC. A, PARTER, AP. 3, BOTOȘANI
- 3. Proiectant:** - S.C. NEO-STYLE S.R.L., UNIRII, NR. 11, SC. A, AP. 1, BOTOȘANI
- 4. Beneficiar:** - CORUȚ CIPRIAN, STR. M. KOGALNICEANU, NR.49, SC. B, ET. 4, AP. 17, BOTOȘANI

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specific și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

- Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „EXTINDERE APARTAMENT ȘI AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI DIN SPAȚIU DE LOCUIT ÎN PUNCT DE LUCRU (BIROURI)”.

- Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 807 din 23.12.2014 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

De asemenea are ca obiectiv:

- dimensionarea, funcționarea respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- integrarea în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Beneficiarul va schimba destinația imobilului, din locuință în punct de lucru (birouri).

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor” - REPUBLICATĂ,

corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

### 1.3. BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr.91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr.286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr.528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernamentale nr.16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

## **CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

#### **2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității :**

Terenul studiat - în suprafață de 27,05 mp – patrimoniul mun. Botosani, domeniu privat, este propus spre concesiune de Coruț Ciprian în scopul: extinderii apartamentului și amenajării unui acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în punct de lucru (birouri).

Conform prescripțiilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani, elaborate de către S.C. URBANA S.A. București în mai 1999, terenul propus pentru construire este situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe Aleea Nucului, nr. 5, sc. A, et. P, ap. 3 - UTR nr.41 – Llu2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – locuințe și funcțiuni complementare.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 807 din 23.12.2014 eliberat de Primaria Municipiului Botoșani.

#### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția necesită ca studiu de fundamentare doar ridicare topografică.

#### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Amplasamentul se situează în UTR nr.41– Llu2 – conform PUG – BOTOȘANI – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – locuințe și funcțiuni complementare – peste 10 m înălțime.

### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul Coruț Ciprian, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona, de locuințe și funcțiuni complementare din UTR nr.41 – stabilite prin PUG – Botoșani.

## **CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Aleea Nucului nr. 5, sc. A, et. P, ap. 3. Accesul carosabil și pietonal se face din Aleea Nucului.

Accesul la obiectivul studiat se va face direct din exteriorul apartamentului fiind orientat la fatada posterioară a blocului.

### **3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI**

Terenul studiat este compus din apartament proprietatea lui Coruț Ciprian cu o suprafață construită de cca 67,57mp; utila de 54,64mp și extindere propusă cu o suprafață construită de 27,05 mp.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- frontal–parcul de joacă - existent;
- lateral –bloc de locuințe - existent;
- posterior–bloc de locuințe - existent;

### 3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Apartamentul studiat este în proprietatea lui Coruț Ciprian, obținut prin act de adjudecare autenticat sub nr. 164/17.07.2014, încheiere nr. 51622/04.08.2014 și are o suprafață utilă de 54,64 mp.

Apartamentul își modifică suprafața utilă și cea construită. Se modifică de asemenea suprafața locuibilă prin schimbarea destinației din locuință în punct de lucru (birouri). Se va realiza un acces direct din exterior în zona extinderii.

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona are actualmente un caracter predominant de locuințe colective. Extinderea propusă se va armoniza cu fondul construit existent, respectiv blocurile de locuințe precum și extinderile existente în zona.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă predominant rezidențială - locuințe colective P+4 și locuințe colective cu spații comerciale la parter.

### 3.6. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat - în suprafață de 27,05 mp – patrimoniul mun. Botosani, domeniu privat, este propus spre concesionare de Coruț Ciprian în scopul extinderii apartamentului și amenajării unui acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în punct de lucru (birouri).

### 3.7. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani, construcția este amplasată în zona  $ag=0,20g$  ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona  $Tc=0,7s$ , ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu  $q_{ref}=0,7KPa$ , valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu CR 1-1-4/2012 “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”.

Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este  $Sok=2.5 KN/m^2$ , conform normative CR- 1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”.

### 3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr.2 Folosința actuală: teren aferent blocului de locuințe colective.

În zona studiată există blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și extinderi P.

### 3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu apă, canalizare menajeră, sistem centralizat de alimentare cu caldură. Este alimentată cu electricitate, gaze naturale și este racordată la rețeaua de telecomunicații.

În zona studiată rețelele edilitare nu ridică probleme neexistând pe amplasamentul propus pentru construirea extinderii.

## CAP. 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

**Prin tema de proiectare convenită între beneficiar și proiectant se cere extinderea apartamentului și amenajarea unui acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în punct de lucru (birouri).**

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- tema de proiectare;
- acte de proprietate;
- certificatul de urbanism nr. 807 din 23.12.2014 eliberat de Primaria municipiului Botosani;

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiective – clădiri și utilități:

- Recompartimentare apartament – Su. = 54,64 mp;
- Extindere apartament – Sc. = 25,25 mp;
- Trepte și podest acces din exterior – Sc. = 1,80 mp;
- Trotuar de protecție – refacerea trotuarului de protecție în zona afectată de investiția propusă;
- Alee acces – Sc. = 11,40 mp;
- Spațiu verde amenajat – Sc. = 58,00 mp;

### 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Apartamentul își modifică suprafața utilă și cea construită datorita extinderii.

Se modifică de asemenea destinația din locuință în punct de lucru (birouri).

Se va realiza un acces direct din exterior în zona extinderii.

**Suprafața terenului de concesionat = 27,05 mp** din care:

**Extindere apartament - Sc.=25,25 mp ;**

**Trepte și podest acces - Sc = 1,80 mp ;**

Clasa de importanță – III ;

Categoria de importanță a clădirii: – "C".

### 4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Pentru realizarea investiției:

- se va realiza un subsol cu pereți din beton armat la aceeași cota cu subsolul existent
- se va desface zidăria de umplutura de la fațada apartamentului

- se va turna placa (din beton armat) peste subsol la aceeași cota cu cea din apartamentul existent
- se va turna structura din stâlpi și grinzi din beton armat
- se va turna placa din beton armat peste parter mai jos cu cca. 50cm decât cea a apartamentului, astfel încât aticul extinderii să nu depășească cota plăcii existente.
- se va închide extinderea cu: BCA de 30cm, termosistem de 10cm și tâmplărie PVC
- se vor turna trepte și un podest de acces din exterior
- se va turna un trotuar de protecție și acces în jurul extinderii care va fi conectat la trotuarul de acces la locul de joacă printr-o alee (dale prefabricate pozate pe un pat de nisip).
- după terminarea lucrărilor de construire se va reface și amenaja spațiul verde din fața apartamentului

#### 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 – se vor folosi materiale similare.

#### 4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Ca intervenții la construcțiile existente în cadrul zonei studiate se menționează desfacerea zidăriei portante la fațada exterioară a apartamentului și recompartimentarea spațiilor interioare.

#### 4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Nu se intervine asupra circulației carosabile din zonă. Pentru accesul pietonal se va realiza o alee de acces. Carosabilul auto se va rezolva în cadrul ansamblului de locuințe.

#### 4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma terenului și amplasarea în raport cu clădirile existente.

#### 4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACEASTA

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

#### 4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția ce face obiectul studiului nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Aceste lucrări constau în refacerea trotuarului de protecție și amenajarea spațiilor verzi.

#### 4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, în zona aferentă obiectivului (pe o suprafață de 58,00 mp) să fie amenajată suprafața de teren prin plantare: peluze înierbate și covoare florale delimitate prin gard viu.

#### 4.11. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Investiția propusă nu va influența traficul auto și pietonal din zonă, extinderea (birouri) propusă fiind de dimensiuni reduse.

#### 4.12. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală importante. Aleea de acces propusă va urmări panta terenului existent.

#### 4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcției față de vecinătăți este prezentată în planșa A3 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

#### 4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR

Nu este cazul, construcția este racordată la utilitățile existente în zonă și va deserve și extinderea propusă.

### CAP.5. CONCLUZII

Prezentul proiect a fost elaborat cu respectarea măsurilor generale de protecția muncii cuprinse în normele tehnice în vigoare.

În timpul execuției, beneficiarul și constructorul vor respecta documentația tehnică și avizele legale, beneficiarul având în plus obligația legală de a asigura controlul calității lucrărilor prin desemnarea unui reprezentant atestat.

Beneficiarul este obligat a întocmi documentația tehnică necesară pentru Organizarea de Șantier, conform legilor în vigoare.

La aplicarea proiectului, executantul lucrării trebuie să completeze proiectul cu toate măsurile specifice de protecția muncii care rezultă ca necesare din condițiile concrete de realizare a lucrărilor.

Planul Urbanistic de Detaliu privind „**EXTINDERE ȘI AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI DIN SPAȚIU DE LOCUIT ÎN PUNCT DE LUCRU (BIROURI)**”, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Botoșani împreună cu Caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de Urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.  
PUD – ul va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar.  
După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

**ÎNTOCMIT,**  
c.arh. Munteanu Iacob Rodica