

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1305/2013 – Faza **P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR IN VEDEREA
SCHIMBARIII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT
IN CABINET STOMATOLOGIC

AMPLASAMENT : Str. Primaverii , Nr. 5, Sc. A, Parter, Ap.1, Botosani

BENEFICIAR : DROCHIOI ILIE CRISTIAN

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

DATA ELABORARII : Aprilie 2013

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru amenajarea unui acces din exteriorul blocului in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuire in cabinet medical. Pentru realizarea obiectivului propus este necesar obtinerea aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani si concesiunea unei suprafete de teren necesare realizarii caii de acces.

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, Str. Primaverii Nr. 5, Sc. A, Parter, Ap. 1.

Terenul pe care se va realiza noua cale de acces este teren aflat in domeniul privat al mun. Botosani, drept pentru care se solicita concesiunea unei suprafete de 14,50 mp. Proiectul s-a intocmit in conformitate cu contractul incheiat intre beneficiar si proiectant, avnd ca obiect AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARIII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN CABINETSTOMATOLOGIC.

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.34 – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban - peste 10,00m cu regim de inaltime P+4.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul DROCHIOUI ILIE CRISTIAN, sunt in concordanta cu functiunile existente in zona cu locuinte UTR 34 - 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, Str. Primaverii, Sc. A, Parter, Ap. 1.

Accesul principal la spatiile de locuire existente se face printr-o alee pietonala din str. Primaverii. Adiacent zonei, intre blocul studiat si postul trafo situat pe latura de nord existind o alta aleie pietonala ce deservesti blocurile din planul secund amplasamentului.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pe care se doreste realizarea extinderii, situat la fatada principala a blocului ,spre strada Primaverii nu este ocupata in prezent de nici un fel de constructii.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studziata	– 502.38 mp
Constructii existente	– 106.55 mp
Alei pietonale si trotuare	– 153.66 mp
Spatii verzi amenajate	– 242.17 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii de locuinte cu regim de inaltime P+4

3.5 Destinatia cladirilor

Zona actualmente are un caracter de zona de locuinte si functiuni complementare.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- Teren privat – teren cota indiviza bloc - 106.55 mp ;
- Teren administrat C.L. Botosani - 395,83 mp ;
- Din care teren propus pentru concesiune - 14.50 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+10 realizate in perioada 1970 – 1980 ce 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

Imobilul este racordat la retelele existente in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere realizarea unui nou acces care sa deserveasca cabinetul stomatologic, precum si reabilitarea tuturor fatadelor de la parterul blocului.

Suprafata necesara caii de acces propusa = 14.50 mp

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Motivat de faptul ca destinatia spatiilor se va schimba din locuinta in cabinet stomatologic, se impune realizarea accesului separat de accesul existent al locatarilor si realizarea unei alee noi din aleea laterala blocului.

Se doresti o data cu realizarea accesului refacerea, reabilitarea si schimbarea imaginii exterioare a imobilului prin folosirea unor materiale de buna calitate la executarea lucrarilor ce urmeaza a fi facute :

Calea de acces se va realiza din aleea laterala blocului, invecinata postului Trafo, la nivelul cotei zero a blocului, usa de intrare motindu-se in logia existenta pe fatada principala spre strada Primaverii.

La nivelul planseului peste parter, in zona intrarii nou create, se va realiza un ancadrament pe structura metalica usoara cu inchideri din panouri metalice pe care se va monta firma luminoasa.

Se vor inlocui elementele de tamplarie exterioara, se vor reface finisajele tuturor fatadelor corespunzator spatiului detinut, se vor executa lucrari de refunctionalizare a spatiilor conform noii destinatii, **fara interventii structurale**, se vor reface finisajele interioare corespunzator normelor de functionare.

Pentru realizarea celor propuse mai sus, pe lunga bunele intentii ale beneficiarului, este necesar concesiunea unei suprafete de teren de 14.50 mp. pentru realizarea caii de acces al cabinetul stomatologic.

Caracteristicile constructiei

constructia existenta:

fundatii din beton continue sub ziduri;
elevatii din beton armat;
zidarie portanta din caramida cu simburi din beton armat
plansee din beton armat.

interventii:

construire cale de acces;
inlocuire tamplarie exterioara;
refaceri finisaj la toate fatadele;
montare ancadrament panouri alucobond la frontonul fatadei principale;
refunctionalizari si refaceri finisaje interioare, fara interventii structurale.

4.3 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Clea de acces propusa se va realiza adiacent fatadei principale al strada Primaverii.

Accesul la spatiile nou create

Accesul la spatiul se va realiza din alea alterala, la nivelul cotei zero a blocului, usa de intrare in cabinet montindu-se in logia existenta la fatada principala.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea si armonizarea cu fatadele existente in zona, se va realiza prin refacerea finisajelor tuturor fatadelor, inlocuirea timplariei, calea de acces si ancadramentul intrarii nou create aducind un plus de imagine imobilului.

4.5 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura conditiile necesare interventiei in cazul reabilitarii fatadelor constructiei existente.

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

Prin realizarea caili de acces propusa nu vor exista interventii defavorabile asupra cadrului natural.

4.7 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionarii impuse de acesta

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei, sau a constructiilor existente pentru a fi impuse speciale de protectie.

4.8 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

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

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vecinatatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impuna anumite prevederi sau restrictii.

4.10 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

La finalizarea lucrarilor de constructie, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente cladiri si refacerea spatiilor verzi inveciante prin plantari de gazon si arbusti decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulatie

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

4.12 Lucrari necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va mentine la nivelul actual

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

Alinierea constructiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea extinderi sunt date de frontul corespunzator spatiului la fatada principala si laterala a blocului fara a fi depasit.

Suprafete de teren - functiuni

Zona studiata	– 502.38 mp
Constructii existente	– 106.55 mp
Cale de acces propusa	– 14.50 mp
Alei trotuare	– 147.64 mp
Spatii verzi amenajate	– 233.69 mp

Teren solicitat pentru concesiune in vederea extinderii – 14.50 mp

Inaltimea constructiilor

Obiectivul propus prin aceasta documentatie nu influenteaza in nici un fel regimul de inaltime a constructiei.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 21.20 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 1.016

Parametrii urbanistici nu sunt influentati de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Structura functionala a spatiului nu se modifica, utilitatile ce deservesc spatiul nu necesita interventii.

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	502.38	100%	502.38	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	106.55	21.20%	106.55	21.20%
S. CALEDE ACCES PROPUSE	0.00	0.00%	14.50	2.88%
S. ALEI ACCESE, TROTUARE	153.66	30.58%	147.64	29.39%
S. SPATII VERZI	242.17	48.22%	233.69	46.53%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea imaginii fatadelor la strada Pimaverii 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 cale acces si reabilitare fatade ;
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, investitorul pe baza CU emis de primaria mun. Botosani va putea trece la fazele DTAC.

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

Coordonator urbanism
arh. D.O.Botez