

S.C. HARTStrada Victoriei nr. 1, Botoșani
tel. 0745 646 734J07/528/2004
C.U.I. 16877143**STUDIO S.R.L.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	4/2014 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	EXTINDERE P CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ P+1E – HALĂ PRESTĂRI SERVICII
AMPLASAMENT :	strada A.S. Puskin nr.122, municipiul Botosani
BENEFICIAR :	IUREA IULIAN
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	ianuarie 2014

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construire Extindere parter construcție existent P+1E – hală prestări servicii, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în strada A.S. Puskin nr.122, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea beneficiarilor Iurea Iulian și Daniela (soți), Amihălăchioaie Marius și Alina-Loredana (soți).

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiari și proiectant având ca obiect EXTINDERE P CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ P+1^E – HALĂ PRESTĂRI SERVICII.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 629 din 07.10.2013 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarilor, situat în strada A.S. Puskin nr.122, BOTOSANI, județul BOTOSANI.

Terenul in forma dreptunghiulară, are un front de 18,55 m la strada A.S. Puskin nr.122 (spre NORD) se invecinează la **SUD** cu teren proprietate **s.c. LEGUME FRUCTE s.a.**, la **EST** cu teren proprietate **CIRIMPEI AUREL** iar la **VEST** cu teren proprietate **CIRIMPEI AUREL** Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală fiind - teren curți construcții, pășune.

Situația juridică :

- teren: intravilan proprietate privată IUREA IULIAN și DANIELA (soți) cotă $\frac{3}{4}$, AMIHĂLĂCHIOAIE MARIUS ȘI ALINA-LOREDANA (soți) COTĂ $\frac{1}{4}$.

- *construcții*: proprietate privată IUREA IULIAN și DANIELA (soți) cotă ½, AMIHĂLĂCHIOAIE MARIUS ȘI ALINA-LOREDANA (soți) COTĂ ½.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice și studiului geotehnic.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și studiul geotehnic figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR 59 - Isc - conform P.U.G. BOTOȘANI - zona de institutii publice si servicii de interes general - constructii prestari servicii.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul IUREA IULIAN; vin spre și in concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR 59 - Isc, stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în strada A.S. Pușkin nr. 122, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului (aflat pe direcția NORD), se realizează de pe strada A.S. Pușkin.

În prezent șoseaua menționată are lățimea carosabilului de 7,00 m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutieră de tip rigid in stare bună.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul este asigurată în incintă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, cu front de **18,55 m** la strada A.S. Pușkin (spre NORD), latura posterioară de **18,01 m** (spre SUD) și cu o adâncime de **43,78 m** pe direcția EST, având suprafața totală de **820 mp**.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Strada A.S. Pușkin (NORD)
- proprietate privată s.c. LEGUME FRUCTE s.a. la sud
- proprietate privată CIRIMPEI AUREL la est - cu acces din strada A.S. Pușkin
- proprietate privată CIRIMPEI AUREL la vest - cu acces din strada A.S. Pușkin.

Zona studiată este ocupată de hale de producție, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de orice construcție. Pe teren se află o construcție cu regimul de P+1E.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter de institutii publice si servicii de interes general - constructii prestari servicii.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P, P+1.

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

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (strada A.S. Pușkin)
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoană fizică

Acesta din urmă se regăsește în N.C. 54090 și CF 54090, N.C. 54089 și CF 54089.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele: Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:

Regiunea - Campia Moldovei
Subregiunea - Jijia Superioara

Stratificarea terenului este:

- Umplutură de pământ;
- Argilă prăfoasă galbenă consistent vârtosă;
- La forajul executat apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 1,00 m și are caracter fluctuant.
- Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.
RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICĂ 2
- presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ - $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 2,0 \text{ m}$ - $P_{pl} = 190 \text{ Kpa}$

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate, nu este supus pericolului inundațiilor și se poate amplasa construcția propusă.

3.9. Adâncimea apei subterane

La forajul executat apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 1,00 m și are caracter fluctuant.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/96 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

K_s - coeficient de seismicitate = 0,16

T_c - perioada de colț = 0.7

M_{sk} - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.11. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amplasarea există o construcție cu regimul de înălțime P+1^E.

3.12. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

Zona este echipată cu rețea de apă. Construcția unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de apă a municipiului.

Canalizarea menajeră și pluvială

Zona este echipată cu rețea de canalizare. Construcția unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de canalizare a municipiului.

Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Construcția unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua electrică de joasă tensiune.

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipiul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură nu este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care utilizează drept combustibil gazele naturale.

În zona studiată, în vecinătatea amplasamentului există rețele de distribuție gaze naturale. Rețeaua este în general aeriană și îngropată, de presiune redusă cu $D_n = 4''$.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei extinderi P la o construcție existentă P+1^E – hală prestări servicii.

Costrucția propusă (extinderea) se va realiza în prelungirea celei existente ce are regimul de înălțime P+1^E. Extinderea va avea o lungime de 10,00 m și o lățime de 9,00 m pe latura adiacentă cu clădirea existentă și 8,00 m pe latura spre strada Pușkin (nord). Regimul de înălțime a construcției propuse va fi parter.

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

a. EXTINDERE PARTER:

Propus:	Ac = 85,00 mp;
	Ad = 85,00 mp;
Existent :	Ac = 175,00 mp;
	Ad = 350,00 mp;
Rezultat	Ac = 255,00 mp;
	Ad = 435,00 mp;

b. ÎMPREJMUIRE

Împrejmuire existentă - tip transparent la stradă cu $H = 2,50$ m. **Împrejmuirea la strada se va retrage cu 3,50 m față de limita de proprietate.**

Împrejmuire existentă - tip opac lateral stânga, dreapta și posterior cu $H = 2,50$ m

c. **SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE** ocupă o suprafață de 145,00 mp (17,7%)

d. **PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI** acces carosabil și pietonal din pavele autoblocante din strada A.S. Pușkin S = 420 mp

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de prestări servicii (100%).

A constr. = 85,00 mp

clasa de importanta III

A desf. = 85,00 mp

categoria de importanta D

Extinderea propusă va avea structura pe cadre metalice cu închideri exterioare din panouri tip sandwich. Învelitoare din panouri tip sandwich cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevazute cu uși și ferestre din tâmplarie PVC.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Construcția (extinderea) propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală, situată la distanța de **8,00 m** față de limita de proprietate cu CIRIMPEI AUREL (VEST), în partea posterioară la **1,00 m** față de limita de proprietate cu CIRIMPEI AUREL (EST), lateral stanga la strada A.S. Pușkin la **7,53 m** față de limita de proprietate cu strada A.S. Pușkin (NORD) și laterală dreapta adiacent construcției existente (SUD).

ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto se face din rețeaua stradală existentă, strada A.S. Pușkin.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv strada A.S. Pușkin.

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 și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la **5,00 m** la **10,00 m**.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus (P, P+1, P+2).

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de strada A.S. Pușkin.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

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.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea spațiilor verzi după realizarea investiției. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat, cu panta spre est. Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcția (extinderea) propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală, situată la distanța de **8,00 m** față de limita de proprietate cu CIRIMPEI AUREL (VEST), în partea posterioară la **1,00 m** față de limita de proprietate cu CIRIMPEI AUREL (EST), lateral stanga la strada A.S. Pușkin la **7,53 m** față de limita de proprietate cu strada A.S. Pușkin (NORD) și laterală dreapta adiacent construcției existente (SUD).

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se pastrează alinierea împrejuririi la limita de proprietate pe cele 4 laturi (stradal, laterale dreapta, stânga și posterior).

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția (extinderea) propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală, situată la distanța de **8,00 m** față de limita de proprietate cu CIRIMPEI AUREL (VEST), în partea posterioară la **1,00 m** față de limita de proprietate cu CIRIMPEI AUREL (EST), lateral stanga la strada A.S. Pușkin la **7,53 m** față de limita de proprietate cu strada A.S. Pușkin (NORD) și laterală dreapta adiacent construcției existente (SUD).

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este o clădire parter cu **înălțimea maximă $H_{max} = 5,50m$**

Folosința principală propusă a terenului este: prestări servicii.

Suprafață teren = 820,00 mp (conform actelor de proprietate), 820,00 mp conform ridicării topografice.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare existen/propus P.O.T.= 21,3 % / 31,0 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului esitent / propus C.U.T. = 0,426 / 0,53

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Construcția unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de apă a municipiului.

Alimentarea cu apă caldă

Construcția unde se va realiza extinderea este dotată centrală termică pentru producerea apei calde menajere.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Construcția unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de canalizare a municipiului.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Construcția unde se va realiza extinderea este dotată cu centrală termică pentru producerea agentului termic.

CONCLUZII

1. Elementele constructive ale anvelopei se recomanda a fi realizat din termosistem, tâmplarie, etc, cu o conductivitate termica cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate.
2. Randamentul cazanelor pentru încălzire, funcționând cu gaze naturale trebuie să fie mai mare de 91%.
3. Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambianță interior/exterior, permite încălzirea diferențiată a camerelor în funcție de nevoile de moment, constituind împreună cu cazanul un mijloc important de reducere a consumului de combustibil.
4. Odată cu obținerea aprobărilor legale pentru alimentarea cu gaze: se va verifica capacitatea conductei de gaze naturale de distribuție (presiune redusă) la care se propune racordarea noilor consumatori.
5. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh; DTAC, DE), soluțiile vor ține seama și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate; precum și de spațiile disponibile în fiecare clădire.

Alimentarea cu energie electrica

Construcția unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua electrică de joasă tensiune.

Instalații de telecomunicații

Clădirea este racordată la rețeaua de telefonie a municipiului Botoșani.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **prestări servicii**;

- zona cu spații verzi și spații plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial incintă

	existent	propus	rezultat	
S.parcelă	820,00		820,00	100%
S.construită	175,00	85,00	255,00	31,0%
S.circulații pietonale și carosabile	385,00		420,00	51,3%
S.spații verzi	260,00		145,00	17,7%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapă 1. POT = 31,0%, CUT=0,53

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru prestări servicii.

Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire Imobil P
- Platforme și trotuare incintă
- Accese carosabile
- Spații verzi, amenajări exterioare, refacere împrejmui

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE)
După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
Arh. Mihai Mihăilescu