

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	EXTINDERE SEDIU FIRMA LA FATADA POSTERIOARA A BLOCULUI Str. UNIRII, nr. 11, sc. A, parter, ap. 1 – BOTOSANI	PR.NR. 212 / 07/2013
	beneficiar: S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 212/2013 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "EXTINDERE SEDIU FIRMA LA
FATADA POSTERIOARA A BLOCULUI"

AMPLASAMENT: Str. UNIRII, nr. 11, sc. A, parter, ap. 1 – BOTOSANI

BENEFICIAR: S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI

PROIECTANT GENERAL : S.C. AGORA S.R.L. –Botosani

DATA ELABORARII : IULIE 2013

1.2. OBIECTUL LUCRARII

- Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor pentru realizarea unei extinderi a apartamentului numarul 1 de la parterul blocului situat pe Str. Unirii, nr. 11, pe terenul adiacent din spatele blocului, care impreuna extinderea construita si cu apartamentul existent, vor avea functiunea de birouri. Pentru aceasta va fi concesionata suprafata de 32,00 mp.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Str. Unirii, in intravulanul Mun. Botosani, si este proprietate de stat apartinand Primariei Municipiului Botosani.

Prin PUD se vor stabili elementele urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru eliberarea autorizatiei de construire.

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei.
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale.
- racordarea noului obiectiv la circulatia orasului.
- integrarea si armonizarea constructiei propuse cu cele existente.
- circulatia juridica a terenurilor.
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

- Str. Unirii, nr.11, Sc. A, Parter, ap.1, Botosani, in suprafata utila de 120,21mp.

Se invecineaza:

- la nord – pietonalul unirii
- la est _ Casa Constantin Zamfirescu – cod BT-II-m-B-01935
- la sud _ bloc locuinte P+6
- la vest _ domeniul privat al primariei

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat intocmirea unor studii de fundamentare in afara ridicarii topografice.

Ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza la anexe.

2.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate:

- Destinatia terenului conform PUG –UTR 7-Llu1 –subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban -peste 10 m inaltime.

- Certificatul de urbanism nr. 381 din 03.07.2013 eliberat de Primaria Mun. Botosani permite amplasarea pe terenul aflat in patrimonial municipiului Botosani – domeniul privat, a unei a doua extinderi ce va fi construita intr-o etapa ulterioara aprobarii PUD si DTAC.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului prezentei documentatii este amplasat in Str. Unirii, nr. 11, parter, mun. Botosani, jud. Botosani.

Conform R.G.U.(H.G. nr.525/1996) anexa 4 – accesele carosabile, pietonale si parcajele sunt solutionate astfel:

Accesul carosabil si pietonal la spatiu se realizeaza din aleea de acces existenta pe latura estica.

Accesul carosabil pentru mijloacele de stingere a incendiilor se poate realiza pe toate laturile blocului existent.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul propus pentru concesionare se compune dupa cum urmeaza:

- 4,85m x 6,60m = 32,00mp (extindere la fatada posterioara a blocului)

Se invecineaza:

- la nord – extindere existenta concesionata si realizata intr-o etapa anterioara.
- la est _ monument istoric – cod BT-II-m-B-01935
- la sud _ bloc locuinte P+6 – bloc Corso
- la vest _ teren domeniul privat al Primariei Mun. Botosani

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de constructii.

Retelele existente nu necesita devieri.

P.O.T. existent = 0 %; C.U.T. existent = 0,00

3.4. Caracterul zonei , aspectul architectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, este o zona de blocuri de locuinte cu spatii comerciale sau locuine la parter.

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P+2; P+6; P+10.

3.6. Titlu de proprietate asupra cladirilor

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

-Zona strazilor –domeniu public de interes local – Str. Unirii (pietonal).

-Terenuri – proprietate domeniul privat al municipiului Botosani.

-Terenul destinat extinderii, face parte din patrimoniul minicipiului Botosani,si este propus pentru concesiune.

3.7 . Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Normativului P 100/1-2006, zona studiata are accelerația terenului $a_g=0,16g$ si perioada de control $T_c=0,7$ s.

Adâncimea maxima de îngheț, conform STAS 6057-77 este cuprinsă între 1,00m - 1,10 m.

3.8. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber. In zona invecinata amplasamentului exista constructii cu regim de inaltime P ,P+2, P+6.

3.9. Echiparea existenta

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii unor obiective care vor fi construite. (apa curenta, canalizare, gaze natural, energie electrica).

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar prevede realizarea unei extinderi pe parter a spatiului existent ce functioneaza cu destinatia de birou activitati de proiectare, amenajari interioare.

Extinderea parter va cuprinde:

- marire spatiu sala sedinte.

Scd = aproximativ 32,00 mp

Dimensiuni in plan: 6,60 x 4,85; H max (atic propus) – aproximativ 3,40 m

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa III (normala).
Categoria de importanta este "constructii de importanta normala", categoria "C".

TROTUARE – Imprejurul clădirii, extinderea va avea un trotuar de garda realizat din beton cu panta de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de 60cm.

1. **RACORDURI EDILITARE, REțele DE INCINTA**- constructia existenta este alimentata cu apa, energie electrica, canalizare menajera si gaze naturale.
2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE**- suprafata de 26,20mp adiacenta spatiului se va amenaja ca spatiu verde, se va semana gazon si se vor planta traddafiri. Copacii existenti se vor pastra.
3. **PLATFORME, ACCES, PARCARI** - accesul carosabil este existent din Aleea Unirii. Amenajarea unor locuri de parcare pentru spatiul studiat se face pe aleea asfaltata ce leaga Aleea Unirii de Pietonalul Unirii. Accesul pietonal principal se realizeaza din alei de legatura dintre Pietonal si Aleea Unirii.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a terenului concesionat pe care se va amplasa extinderea va fi cea de birouri.

Amplasarea extinderii fata de limitele terenului se face tinand cont de:

- Respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirii spre frontul stradal, alinierea constructiei noi cu cladirile existente, functional si vecinatati.

Extinderea este lipita de spatiul existent cu o structura pe cadre de metal.

Se va asigura un nivel de protectie termica corespunzator zonei climatice utilizand materiale de izolatie eficiente.

-Inchiderile exterioare se vor face cu zidarie de BCA si termosistem, finisate cu tencuieli de calitate superioara, iar tamplaria va fi din PVC de culoare maro cu geam termopan.

-Finisajele interioare se vor realiza cu placi de gipscarton, var lavabil, gresie.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului nou

DISTANTE

- pietonal Unirii - la nord 7,80m
- _ AJOFM (Casa C-tin. Zamfirescu) - la est 5,90m
- _ bloc locuinte P+6 - la sud 6,00m;
- _ teren domeniul privat al primariei - la vest

ACCESSE PIETONALE SI AUTO

Accesul carosabil si pietonal se face din Aleea Unirii, este existent si este realizat prin intermediul unei alei de acces cu locuri de parcare si trotuare.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladire pe toate laturile.

4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate, prin destinatia cladirii, aliniament si prin regimul de inaltime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Spatiul existent se afla la parterul blocului de locuinte, bloc ce este realizat pe o structura din zidarie portanta. Intr-o etapa anterioara a fost concesionat, autorizata si realizata o extindere cu o suprafata de 60,00mp.

In aceasta etapa se doreste marirea spatiului construit cu inca 32,00mp la fatada posterioara a blocului (spre blocul Corso) in vederea maririi salii de sedinte.

Pentru realizarea extinderilor se va intocmi un proiect ce se va autoriza intro faza ulterioara aprobarii PUD.

4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiei propuse cu cele existente:

Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirii spre domeniul public, alinierea constructiei noi cu cladirile existente.

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime (P) ce intregeste fondul construit al extinderii existente.

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

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strazile adiacente.

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Zona studziata prezinta un caracter special din punct de vedere al constructiilor existente, impunanduse conditii speciale de protectie. Se vor lua masuri de protectie pentru constructiile invecinate ce sunt inscrise in lista de patrimoniu in special fata de Casa C-tin. Zamfirescu pentru a nu fi afectata in timpul executiei lucrarii.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind modul de viata al populatiei.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate momentan alte obiective decat cele propuse in zona studziata.

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

Terenul adiacent celui propus spre concesiune permite amenajarea ca spatiu verde iar beneficiarul va planta trandafiri si va semana gazon.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie

Terenul studiat este drept. Constructia propusa nu va afecta traficul auto si pietonal din zona.

Refacerea trotuarului va fi realizata din beton, cu latime de 0,60m .

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a constructiei la teren si pastrarea cotei zero existente in spatiul actual respectand configuratia topografica a acestuia.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

-asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.

4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Extinderea va fi pe parter, amplasata respectand prevederilor Codului Civil fata de vecinatati:

– bloc locuinte P+10 (parter spatiu invecinat) - la nord 27m

_ AJOFM - la est 5,90ml.

_ bloc locuinte P+6 - la sud 6,00ml(posterior).

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt stabilite prin respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism care permite extinderea fata de fatada posterioara a blocului si in prelungirea extinderii existente, cu un regim de inaltime – P.

- ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII

Extinderea va fi amplasata conform planului de situatie propus.

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Constructia va avea regimul de inaltime parter, avand inaltimea la atic de aproximativ 3,40m fata de cota +/- 0.00 a cladirii propuse si se realizeaza prin prelungirea spatiului existent care are acelasi regim de inaltime.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare propus P.O.T. = 100 %

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 1

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa pentru consum menajer exista si este realizat prin bransare la retea publica de alimentare cu apa a blocului.

- CANALIZARE APE UZATE

Canalizarea exista si este realizata prin racordare la sistemul de canalizare al zonei.

Concluzii:

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate existente nu sunt afectate de extinderea propusa conform avizelor de la detinatorii de utilitati.

- ALIMENTARE CU CALDURA A IMOBILULUI

Necesarul de caldura pentru incalzire se va calcula conform STAS-ului 1907/1-90 si al STAS-ului 1907/2-91, tinand cont de temperatura aerului exterior, $t_e = -18^{\circ}\text{C}$ (zona climatica III), viteza vantului $v = 7 \text{ m/s}$ (zona eoliana IV), parametrii aerului interior, in functie de destinatia incaperilor, de orientare si de elementele constructive de inchidere exterioara ale cladirii.

Solutia existent si care se va pastra pentru incalzire este cea cu centrala termica proprie, functionand cu gaze naturale.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A IMOBILULUI

Alimentarea cu energie electrica pentru zona extinderii se va realiza prin extinderea retelei din spatiul existent. Conform avizului de la **e-on electrica** extinderea la fatada de est va impune luarea unor masuri de protectie a cablului LES 0,4W respectiv pastrarea distantei minime in plan orizontal de 0,6m intre fundatia obiectivului si cablul existent.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE A IMOBILULUI

Avizul pentru zona extinderii, de alimentarea cu gaze naturale sa eliberat favorabil fara conditii.

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al constructiilor: **spatiul existent plus extinderea**
- zona pentru echipare edilitara-cai de comunicatie si amenajari aferente (trotuar)

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa A4 –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL INCINTA

	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA PARCELA	58,20	100%	32,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	32,00	100%
SUPRAFATA CIRC. PIETONALE	-	-	-	-
SUPRAFATA CIRC. CAROSABILE	-	-	-	-
SUPRAFATA IMPREJMUIRE	-	-	-	-
SUPRAFATA SPATII VERZI	58,20	-	26,20	-
TOTAL PARCELA	-	-	32,00	100%

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Investitia propusa creeaza spatii pentru birouri.

6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Investitia se va realiza integral de beneficiar

1. Eliberare amplasament
2. Echipare
3. Construire extindere P
4. Platforme si trotuare incinta
5. Spatii verzi, amenajari exterioare

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh-DE)

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de Primaria Botosani va putea trece la fazele DTAC si PTh de proiectare.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, acesta se constituie in act de autoritate al administratiei locale si capata valoare juridica.

Pe parcursul elaborarii documentatiei, investitorul va obtine toate avizele si acordurile emise de organele in drept, potrivit legislatiei in vigoare.

In cazul devierii de conducte, aceasta operatiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investitie si cu asistenta tehnica de specialitate.

Intocmit

URBANIST: c.arh. Munteanu Rodica