S.C.,,PROIECT BOTOSANI''S.R.L.

Proiect nr. 1852 /2014
PUD Extindere spatiu comercial pe terasa existenta
Str. Calea Nationala, nr.97, bl.18, sc.C, PARTER - BOTOSANI -

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

,,**EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PE TERASA EXISTENTA"**

.

1.1.2. Beneficiar: SC. PRICE BANKS SRL. Iasi
Str. Stupinelor, nr. 5A, Sat Tomesti, com. Tomesti, jud. Iasi

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

1.1.4. Data elaborarii: august 2014

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei aflate in proprietatea SC. PRICE BANKS SRL. Iasi, constructie situata in Botosani, str. Calea Nationala, nr.97, bl.18, sc.C, Parter. Cele doua imobile – spatiu comercial si terasa partial acoperita aflata in fata acestuia - au fost dobandite in baza a doua acte de vanzare-cumparare (442/27.01.2014, 1747/10.04.2013). In prezent activitatea comerciala a firmei nu mai corespunde spatiului, acesta devenind neancapator si insuficient desfasurarii fluxului operativ.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 255 din 17.04.2014 se solicita marirea capacitatii edificiului prin extindere, amenajarea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.1 privind indicii urbanistici permisibili, zona de protectie a monumentului istoric “str. 1Decembrie 1918 “ cod BT2-II-a-A-01853, 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;
- Persimivitati si constrangeri 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 si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr.255 din 17.04.2014 amplasamentul se afla in UTR nr.1, situat in intravilanul municipiului, in interiorul limitei de stabilitate pe strada Calea Nationala, nr.97, bl.18, sc.C, Parter. Spatiul a devenit unul unitar prin alaturarea celor doua imobile CAD 1555/C;0;1 (CF 53664-C1-U5) in suprafata de 198.00mp si NC 62259 -C1-U2 ((CF 62259-C1-U2) in suprafata de 141.00 m.p. Alaturate formeaza un spatiu de 339.00 mp cu aliniament la strada Cale Nationala de 18.54 m.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna mai 2014 cuprinde constructiile care fac obiectul studiului precum si vecinatatile, caile de acces, 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

Constructia existenta face parte impreuna cu vecinatatea dintr-un front de constructii ce functioneaza ca spatii comerciale, cu terase ample in partea din fata ,realizate la parterul unui imobil de locuinte colective P+4E, avand o arhitectura caracteristica anilor ’80 . Terasa care la inceput a fost unitara si ca spatiu si ca volumetrie a fost mutilata de inchiderile care au rezultat in urma compartimentarilor, solutiile de inchideri fiind neadecvate si in neconcordanta cu arhitectura existenta.

Spatiul care face obiectul prezentului studiu are deschidere la str. Calea Nationala. Accesul pietonal se face direct din trotuarul existent, iar accesul auto (pentru aprovizionare) se face prin spatele blocului.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Suprafata edificabila are un aliniament la strada Calea Nationala de 19.40 m si o adancime maxima de 21.55m. Posterior, deschiderea este de 15.81m, iar lateral de 17.56m.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Str. Calea Nationala (VEST)
- SC. STELIANA SRL. (NORD) – Str. Calea Nationala
- SC. AURELU SRL. (SUD) – Str. Calea Nationala
- Proprietate privata a Mun. Botosani – ansamblu locuinte colective- Asociatia nr.48 (ETAJ 1) – Str. Calea Nationala

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Suprafata ocupata de constructii (spatiu comercial) este 198,00 mp, iar terasa neacoperita aflata in partea frontala are o suprafata de 141.00mp.

Inaltimea utila actuala a spatiului comercial de la parterul imobilului de locuinte colective este de 3.40m . Cadrele ornamentale din BA de pe terasa au o inaltime totala de 2.70m, neavand nicio legatura cu structura de rezistenta a blocului, fiind pur decorative.

Bilant teritorial incinta

	EXISTENT
S. teren concesionat	141.00 mp
S. spatiu comercial	198.00 mp
S. terasa neacoperita	141.00mp
S. alee acces	18.15mp
S. spatii verzi	16.00mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Art.8.1. UTR 1 (centru istoric) apartine zonei centrale, centrului principal al municipiului Botosani si zonei istorice. Fata de situatia existenta (PUG 1998) zona isi pastreaza caracteristicile functionale. Zonele cu terenuri neconstruite sunt destinate extinderii zonelor de tip IS si Pp.

Conform documentatiilor de urbanism aprobate, UTR 1 este o zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10.0m) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban.

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii dupa cum urmeaza:

Locuinte colective – P+4, P+7, P+8

Spatii administrative – P+1E

Spatii comerciale –P, P+1E, P+4E

Spatiile aflate in proprietate privata a SC. PRICE BANKS SRL.Iasi, persoana juridica, desfasurate la parterul unui imobil de locuinte colective sunt destinate alimentatiei publice. Si pe viitor, in conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism firma isi doreste realizarea investitiei: EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PE TERASA EXISTENTA.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

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

- Zona strazilor – domeniu public de interes local
  (str. Calea Nationala);
- Zona ansambluri locuinte colective– domeniu privat de interes local;
- Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata persoana juridica
  Acesta din urma se regaseste in CAD 1555/C;0;1 CF 53664 si NC 62259-C1-U2 CF 62259-C1-U2.

SC. PRICE BANKS SRL.Iasi, detine in baza a doua contracte de vanzare-cumparare doua spatii –terasa si spatiul comercial – ce sunt amplasate pe un teren asupra caruia societatea mai sus mentionata are un drept de folosinta (cota 141/410) in baza unui contract de concesiune.

Pe teren sunt amplasate cele doua imobile care functioneaza ca spatiu pentru alimentatie publica :141.00 mp terasa , respectiv 198.00mp spatiul comercial , totalizand o suprafata de 339.00mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei.

Nu este cazul

3.8. Analiza fondului construit existent.

Zona exclusiv rezidentiala (LM u 1) cu cladiri de tip urban, cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00 m). Constructiile variaza , avand regim de inaltime de la P+1E la P+7E .Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se incadreaza in regimul urban al municipiului.

In veciantatea amplasamentului se afla “Centrul Vechi” – Ansamblu urban I “str. 1Decembrie 1918” care figureaza pe lista monumentelor istorice.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat partial de constructii.
Pe teren se afla - un imobil ce functioneaza ca spatiu comercial ,desfasurat pe parter
-o terasa neacoperita care nu mai prezinta nicio valoare din punct de vedere estetic si nici practic.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

Constructiile existente (parter) sunt racordate la toate utilitatile existente in zona – apa, canal, electricitate, gaz, telefonie, TV cablu, I.T.

Vor fi mentinute in totalitate bransamentele si racordurile la utilitati.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, SC. PRICE BANKS SRL.Iasi isi mentine in cladire functiunea de *alimentatie publica* – restaurant. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

Conform Art.8.1. UTR 1 (centru istoric) apartine zonei centrale, centrului principal al municipiului Botosani si zonei istorice. Fata de situatia existenta (PUG 1998) zona isi pastreaza caracteristicile functionale. Zonele cu terenuri neconstruite sunt destinate extinderii zonelor de tip IS si Pp.

Conform documentatiilor de urbanism aprobate, UTR 1 este o zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10.0m) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban – Extras din RLUB.

Cf. Art. 8.1.2. Functiunea dominanta in UTR 1 este IS.

4.1. <u>Obiective noi solicitate prin tema</u>

Proiectul implica o interventie totala asupra terasei si asupra spatiului comercial care va fi extins in partea frontala conform plansei de Reglementari Urbanistice anexate la documentatie.

Solutia arhitecturala va pastra regulile de compozitie existente, va pastra cuplarea pe ambele laterale, precum si accesul existent.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate. Vor fi propuse spatii verzi la nivelul trotuarului.

4.2. <u>Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor</u>.

Functiunea spatiului amplasat in UTR 1 este de spatiu comercial (I.S.c) cu regim de inaltime P. Caracteristicile functionale alei zonei din punct de vedere urbanistic este de predominant IS, subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10.0m).

In ceea ce priveste extinderea propusa, se vor pastra limitele laterale, iar frontal se propune extinderea partiala a constructiei pe Domeniul Public al Mun. Botosani, in acest sens dorindu-se concesionarea unei suprafete de 40.00mp.

Fatada va fi in concordanta cu fatada imobilului de locuinte colective care se afla deasupra, intr-un plan secund. Lateralele extinderii vor fi tratate ca si calcane, cu lungimea de 6.50m, respectiv 6.26m.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara CAD 1555/C;0;1 CF 53664 si NC 62259-C1-U2 CF 62259-C1-U2) cele doua parcele detin urmatoarele suprafete construite pe parter.

Strada Calea Nationala, nr.97

	CAD1555/C;0;1	NC 62259-C1-U2	TOTAL
Spatiu comercial C1	198.00 mp		198.00 mp
Terasa C2		141,00 mp	141.00mp

Constructia propusa va avea urmatoarele suprafete:

a) Spatiu administrativ S.C. PRICE BANKS S.R.L

AC PARTER = 348.85 mp

- Spatiu acces principal , spatiu servire la mese= 253.85mp
- Spatiu bucatarie, vestiare,G.S, bar = 95.00mp

ACD = 348.85 mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Parcela va respecta principiul de organizare a parceli existente (cladire cuplata pe laterale), avand acceptul notarial din partea vecinilor. Se propune un nou ritm al fatadei, dar care sa respecte principiile de compozitie al constructiei existente.

Se propune un nou regim de aliniere fata de limita trotuarului , la aprox 0.80m, pentru a justifica in mod corect spatiul liber aflat la dispozitie.

Regimul de aliniere fata de vecinatati va fi modificat astfel:

- **Frontal –** situata la cel putin **0.80m-1.20m** fata de trotuarul str. Calea Nationala (VEST),
- **Posterior –** situata pe limita de proprietate cu imobilul de locuinte colective– Asociatia nr. 48 (EST);
- **Lateral dreapta –** situata pe limita de proprietate cu SC. AURELU SRL. (SUD);
- **Lateral stanga –** situata pe limita de proprietate cu SC. STELIANA SRL. (NORD)

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Constructia care face obiectul studiului PUD nu prezinta nicio valoare estetica.

Interventia propusa va crea un echilibru intre spatiul construit si cel liber, punandu-se accentul pe organizarea spatiului liber dar si pe 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(3.40m), inaltimea constructiilor din imediata apropiere(lateral stanga /dreapta) fiind cuprinsa intre 2.30 si 3.00 m .

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Solutia cea mai buna de realizare a extinderii va trebui luata in baza unei expertize si va avea conform legislatiei cel putin doua variante din care beneficiarul va alege solutia care va respecta Planul Urbanistic de Detaliu si indicii urbanistici aprobati

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

- Accesul carosabil se realizeaza atat din str. Calea Nationala, cat si prin spatele imobilului de locuinte colective (pentru aprovizionare).
- Parcarea este asigurata in imediata vecinatate, la 50m , in fata magazinului Botosani, dar si in fata imobilului (pe laterala str. Calea Nationala)
- Accesul pietonal se face din str. Calea Nationala

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din reteaua stradala existenta, atat din str. Calea Nationala, cat si prin spatele imobilului.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Nu este cazul de adaptare al solutiilor de organizare al reliefului parcelei, zona fiind definitivata din punct de vedere urbanistic.

Amplasarea obiectului propus 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 se afla in zona de protectie a Ansamblului urban II ”str. 1Decembrie 1918”– cod BT-II-a-A-01853.

Prin realizarea constructiilor pe parcela nu depasim inaltimile cladirilor monument si nu obturam vizibilitatea acestora. Parcela nu este vecina cu parcelele monumentelor.

Va fi obtinut avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

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. Apele uzate menajere vor trece prin filtre speciale inainte de deversarea in reteaua de canalizare. Cladirea, ca si functiunea existenta se racordeaza la utilitatile existente si este o functiune complementara celei de locuit.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

Vecinatatile reprezinta o zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare de tip ISc, ISps la parter. In imediata apropiere se afla Bank Post, SC Urban Serv, Mall Uvertura, etc, constructii care presupun un flux pietonal important, zona avand un caracter aglomerat.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

In cazul de fata nu poate fi vorba de o reabilitare a spatiilor verzi, insa se propune o fasie de verdeata cu plantatii sezoniere in fata extinderii, ca zona de protectie.

4.13. Profiluri transversale specifice

Va fi pastrat profilul str Calea Nationala, modernizat si bordurat, profilul existent al trotuarului (5.60m -6.70 m inclusiv spatiu verde).

Profilul carosabilului este de 20,00 m, cu scuar pe mijloc ,cu 3 benzi de circulatie pe ambele sensuri si locuri de parcare pe laterale. Structura terasei existente este adiacenta trotuarului in zona cea mai apropiata. Prin PUD se propune o structura noua paralela cu domeniul public la o distanta de 0.80m – 1.20m.

Accesul in parcela se pastreaza cel existent de aprox.4.00 m.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terasa existenta are cota ± 0,00 la 0.45m fata de cota pietonalului (trotuarului) de la str. Calea Nationala. Avand in vedere calitatea proasta a stratului suport, se propune desfiintarea si decopertarea amplasamentului, urmand ca noua structura sa aiba cota ±0.00 la 0.20m fata de cota pietonalului (trotuarului) de la str. Calea Nationala. Accesul principal va avea astfel o usoara panta ce va fi si in sprijinul persoanelor cu handicap locomotor. Accesul rutier la imobil este asfaltat si va fi mentinut. Dislocarile pricinuite de santier vor fi solutionate prin proiectul de sistematizare verticala aferent fazei DTAC.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu CU nr.255 din 17.04.2014 si respectarea RLUB pentru UTR 1 – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m inaltime), regim de inaltime P si retragere (regim de aliniere) 1 m de la strada Calea Nationala, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

Inaltimea actuala spatiu comercial(restaurant) este de 3.40 m.

Inaltimea maxima propusa pentru extindere este de 3.40 m.

Structura terasei existente (alinierea actuala) este adiacenta trotuarului in zona cea mai apropiata. Prin PUD se propune o structura noua paralela cu domeniul public la o distanta de 0.80m – 1.20m.

Suprafata construita existenta a spatiului comercial = 198.00mp

Suprafata construita propusa = 348.85mp

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Nu este cazul

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

In prezent cladirea este racordata la toate utilitatile existente in zona si isi va mentine racordurile . Pentru apa – canal exista contract cu regia autonoma NOVA APASERV. Consumul de apa nu se va mari, iar strada Calea Nationala este racordata la reteaua de canalizare a municipiului Botosani. Nu sunt necesare masuri privind crestrea capacitatii.

Instalatia electrica se va reface partial si va fi prezentata furnizorului de electricitate pentru acceptarea solutiei si rebransare a obiectivului nou amenajat.

Toti furnizorii de telefonie fixa au posibilitatea de a asigura si racordarea la cablu TV si IT, zona fiind cablata de 3 furnizori de cablu. (Romtelecom, UPC si CITY NET).

In zona sunt retele de termoficare.

4.18 BILANT TERITORIAL al parcelei PRICE BANKS

(CAD 1555/C;0;1 + NC 62259-C1-U2)

BILANT TERITORIAL

Parcela PRICE BANKS		EXISTENT	PROPUS	TOTAL
		mp	mp	mp
Suprafata concesionata		141.00	40.00	181.00
Suprafata construita la sol	Ac			
Spatiu comercial		198.00		
Terasa neacoperita		141.00	150.85	348.85
Suprafata desfasurata	Adc	339.00	348.85	348.85
Alee acces		18.15	17.25	17.25
Circulatii auto si parcari	Parcare existenta amenajata in imediata vecinatate			
Spatii verzi amenajate		16.00	15.15	15.15

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

A N E X A

Abrevieri

Tipuri de subzone in UTR 4 IS,LMu2, Pp, GC+TE,CCr, CCp

Functiune dominanta LMU2

Functiuni complementare admise IS,Pp,GC+TE, CCr, CCp

Functiuni interzise LMre1, LMRe2, LMrf1LMrf2, Liu1,
LIu2, I1, I2, A, Pcs,CCf,S

Abrevieri

A.C. - Autorizatie de construire

A.M. - Acord de mediu

CLMB - Consiliul local al mjunicipiului Botosani

CU - Certificat de Urbanism

DU - Documentatie de urbanism

DTAC - Documentatie tehnica pentru Autorizatie de Construire

PUD - Plan Urbanistic de Detaliu

PUZ - Plan Urbanistic Zonal

PUG - Plan Urbanistic General

RGU - Regulamentul General de Urbanism

SC - Suprafata construita a constructiei

St - Suprafata totala a parcelei

UTR - Unitarea teritoriala de Referinta

POT - Procent de ocupare a terenului

CUT - Coeficinetul de utilizare a terenului

Subzone functionale

LMu – cladiri de tip urban

LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

LMu2 – predominant rezidentiala