

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT:	1789/2014 – FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT:	EXTINDERE SI ETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN VEDEREA SCHIMBARI DESTINATIEI DIN FUNCTIUNEA DE DEPOZIT COMERCIAL IN IMOBIL CU DESTINATIA SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA
AMPLASAMENT:	Bdul. Mihai Eminescu, Nr. 97A, 91, Mun. Botosani
BENEFICIAR:	S.C. BANDBOX COMPANY S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.
DATA ELABORARII:	Aprilie 2014

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru EXTINDERE SI ETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN VEDEREA SCHIMBARI DESTINATIEI DIN FUNCTIUNEA DE DEPOZIT COMERCIAL IN IMOBIL CU DESTINATIA SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului BOTOSANI. 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 este situat in bdul. Mihai Eminescu nr. 97A, 91, mun. Botosani, jud. Botosani. Terenul intravilan pe care se va ridica constructia este proprietatea S.C. BANDBOX COMPANY S.R.L. ,in baza urmatoarelor acte: contract de vanzare-cumparare nr. 6561/22.11.2013, contract de vanzare-cumparare imobiliara nr.886/06.05.2011, contract de constituire a dreptului de superficie nr. 334/20.01.2014.

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect – EXTINDERE SI ETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN VEDEREA SCHIMBARI DESTINATIEI DIN FUNCTIUNEA DE DEPOZIT COMERCIAL IN IMOBIL CU DESTINATIA SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA – Botosani in bdul. Mihai Eminescu nr. 97A, 91 are la baza urmatoarele documentatii si studii anterioare intocmite:

- PLAN URBANISTIC GENERAL – Municipiul Botosani si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent;
- RIDICARE TOPOGRAFICA pentru zona de amplasare sc. 1/500.

Documentatiile de mai sus constituie anexa la documentatia de urbanism pentru EXTINDERE SI ETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN VEDEREA SCHIMBARI

DESTINATIEI DIN FUNCTIUNEA DE DEPOZIT COMERCIAL IN IMOBIL CU DESTINATIA SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 96 din 19.02.2014 eliberat de Primaria Municipiului BOTOSANI.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE / IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Investitia se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat in bdul. Mihai Eminescu nr. 97A, 91, mun. Botosani, judetul Botosani.

Terenul in forma neregulata, are un front total de 10.48 m la Bdul. Mihai Eminescu si se invecineaza la **NORD** cu **Murariu Gabriela Daniela (conf. contractului de intretinere cu Baci Maria)** - teren proprietate privata, respectiv cu **Tipografia Mediator**, la **SUD** cu teren proprietate privata **Capatana Toader**, la **EST** cu ansamblu locuinte colective "Cartier Stejari"- teren proprietate privata a Mun. Botosani. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosinta actuala trecuta in certificatul de urbanism fiind teren curti constructii si arabil.

Situatia juridica a terenului in cauza este: intravilan proprietate privata a **S.C. BANDBOX COMPANY SRL**, in baza urmatoarelor acte: contract de vanzare-cumparare nr. 6561/22.11.2013, contract de vanzare-cumparare imobiliara nr.886/06.05.2011, contract de constituire a dreptului de superficie nr. 334/20.01.2014.

2.1.2. Concluziile studiilor fundamentare

Investitia nu a necesitat intocmirea de studii de fundamentare in afara studiului geotehnic si a ridicarii topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic si ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza la **anexe**.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Conform P.U.G. – BOTOSANI amplasamentul se situeaza in UTR nr. 14 – LAURIAN (situat in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului) – LMu2-subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban, cu inaltime de pana la 10.00m.

Functiunea dominanta este locuirea, cu posibilitatea ca in fiecare cladire de pe fiecare parcela, activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea.

Functiunile complementare admise in UTR 14 –LMu2 sunt:

- pe parcele distincte: **LI, IS**(cu exceptia ISsp), **I**(cu exceptia unitatilor poluante), **Pp, GC+TE, CCp**

- pe aceeași parcela cu locuintele : **IS**(cu exceptia Isi, ISsp), **I**(prestari servicii si ateliere nepoluante cu maxim 5 salariati), **GC+TE**

- Funcțiunile interzise** în UTR 14 –LMu2 sunt:
- pe parcele distincte: LMr, ISsp, I (unitati poluante), A, Pcs, GC+TE, CC(cu exceptia CCp)
 - pe aceeași parcelă cu locuințele : ISi, ISsp, I(unitati poluante), A, P, GC, TE, CC, S.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul S.C. BANDBOX COMPANY S.R.L. sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona UTR nr. 14 – LMu2, stabilite prin P.U.G. – Botosani.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul pe care se află construcția ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în bdul. Mihai Eminescu nr. 97A, 91, mun. Botosani, județul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe direcția VEST), se realizează din bdul. Mihai Eminescu, deschiderea parcelei fiind de 10.48m. În prezent calea de acces menționată are lățimea carosabilului de 9.00m în dreptul zonei studiate și prezintă îmbracaminte rutieră bituminoasă.

Accesul secundar și cel pentru aprovizionare se va realiza dinspre str. Gh. Filipescu, care prezintă de asemenea o îmbracaminte rutieră bituminoasă.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătura cu imobilul este asigurată în incintă, accesul carosabil fiind amenajat dinspre str. GH. Filipescu (lățimea de 7.50m), printr-o alee existentă cu deschiderea de 5.00m.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de amenajarea existentă și de forma terenului disponibil, cu front total de **10.48 m** ce constituie accesul la bdul. Mihai Eminescu (spre VEST), latura posterioară de **31.27m**(spre EST), și cu o adâncime de **62.45m** pe latura NORD, respectiv **68.42m** pe latura SUD, având suprafața totală de **1060.00 mp**.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- bdul. Mihai Eminescu (VEST)
- Proprietate privată Murariu Gabriela Daniela (conf. contractului de întreținere cu Baciu Maria) (NORD) – bdul. Mihai Eminescu
- Proprietate privată Capatana Toader (SUD) – bdul. Mihai Eminescu
- Proprietate privată a Mun. Botosani – ansamblu locuințe colective “Stejari”- Asociația nr.71 (EST) – Str. Gh. Filipescu

Zona studiată este ocupată predominant de locuințe, respectiv curți construcții, strazi. Pe lângă locuințe (atât individuale cât și colective), în zona se află și instituții publice de învățământ (Școala Nr. 10) obiective de cult (Biserica Sf. Ioan) și societăți comerciale (Tipografia Monitorul, sc. Castilio srl, etc).

Incintele sunt delimitate de imprejurimi (garduri din metal , caramida sau lemn, cu porti la accese).

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de constructii. Pe teren se afla un imobil ce functioneaza ca restaurant ,o anexa gospodareasca aflata intr-o stare de degradare avansata care este propusa spre a fi demolata, dar si un depozit comercial care face obiectul prezentului studiu si care este propus spre a fi extins si etajat.Terenul liber este amenajat peisagistic cu pergole, spatii verzi si pavaje.

Bilant teritorial incinta

	EXISTENT	
S. parcela proprietate	1060.00 mp	100%
S. construita la sol	277.38mp	26.17%
S. circulatii pietonale si carosabile	350.00mp	33.01%
S. spatii verzi	432.62mp	40.81%

POT = 26.17%, CUT = 0.26

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter predominant rezidential, cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban, cu inaltime de pana la 15.00m.(P+4).

Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii supa cum urmeaza:

Locuinte colective – P+4E

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E,

Spatii comerciale – P+1E, P+2E

3.4. Titlul 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 (bdul. Mihai Eminescu, Str. Gh. Filipescu);
 - Zona ansambluri locuinte colective “Stejari” – domeniu privat de interes local;
 - Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
 - Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata persoana juridica
- Acesta din urma se regaseste in CAD 7187, 7187-C1,C2 si CF 55265; CAD(3467-3638)/1 si CF 62554.

3.5. 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

Terenul studiat nu prezinta denivelari.

Stratificatia terenului este:

- Sol vegetal cenusiu -galbui;
- Argila prafoasa galbena plastic vartoasa;

Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS-6054-77 este de 1,10 m.

RISC GEOTEHNIC REDUS – CATEGORIE GEOTEHNICA 1

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Amplasamentul propus pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor sau alunecarilor si se incadreaza in categoria zonelor cu potential de producere a alunecarilor mediu, o probabilitate de producere a alunecarilor medie si un coeficient de risc $K_m=0.12$.

Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3.50m-4.50m.

Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancimea de inghet

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/2013 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

$$\begin{aligned} a_g & - \text{acceleratia activitatii terenului pentru proiectare} = 0.20g \\ T_c & - \text{perioada de colt} = 0.7\text{sec} \end{aligned}$$

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului (conform STAS 6054/77).

3.6. Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de constructii.

- Pe teren se afla - un imobil ce functioneaza ca restaurant ,desfasurat pe parter
- o anexa gospodareasca desfasurata pe parter, aflata intr-o stare de degradare avansata care este propusa spre a fi demolata
 - un depozit comercial desfasurata pe parter ,care face obiectul prezentului studiu si care este propus spre a fi extins si etajat – D+P+1E+M

Regimul de inaltime al constructiilor de pe loturile invecinate este de P, P+M , P+1E si P+4E .

3.7. Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face din reseaua publica de apa amplasata in zona str. Gh. Filipescu.

Canalizarea menajera si pluviala

Canalizarea proiectata va fi racoradata la reseaua publica de canalizare amplasata in zona str. Gh. Filipescu, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre exteriorul incintei.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 110mm, cu descarcare in reseaua publica de canalizare.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseala se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecand de la – 3,30 m.

Alimentare cu energie electrica

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune, inclusiv iluminat public.

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studiata sunt racordate la reseaua telefonica aeriana ce deserveste aceasta parte a municipiului Botosani.

Constructia ce face obiectul actualului PUD va fi racordata la centrala telefonica ce deserveste zona. Solutia de racordare va fi data de proiectantul de specialitate al Directiei de Telecomunicatii (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandata.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Alimentarea cu caldura in general in municipiul Botosani se face centralizat la locuintele colective (blocuri) si cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuintele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu caldura este prezent in imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Solutia optima pentru incalzire in cazul de fata o constituie centralele termice care utilizeaza combustibil gazos.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitante prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unei constructii pentru alimentatie publica (Restaurant cu o capacitate de 80 locuri la mese) : EXTINDERE SI ETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN VEDEREA SCHIMBARI DESTINATIEI DIN FUNCTIUNEA DE DEPOZIT COMERCIAL IN IMOBIL CU DESTINATIA SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA, avand urmatoarele capacitati functionale:

a. **RESTAURANT 80 locuri D+P+1E+M** cuprinzand:

Ac = 300.00mp;

Ad = 1140.00 mp;

H cornisa = +8.55m de la ±0.00, respectiv +9.30m de la CTS

H max (coama) = 11.25m de la ±0.00, respectiv +12.00m de la CTS

DEMISOL Sc = 260.00mp

- Spatii de depozitare
- Spatii tehnice
- Oficiu
- Casa scarii
- G.S.F. / B.

PARTER Sc = 300.00mp

- Windfang
- Spatiu servire 65 locuri la mese
- Spatiu bar
- Casa scarii
- Oficiu

ETAJ 1 Sc = 300.00mp

- Spatiu preparare
- Vestiare
- Oficiu
- Spatiu servire 15 locuri la mese
- Casa scarii

MANSARDA Sc = 280.00mp

- Club privat
- Casa scarii

- b. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTA:** alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaz.
- c. **SPATII VERZI-AMENAJARI EXTERIOARE:** terenul liber ocupă o suprafață de 665mp, din care : 168.00mp. vor fi spații verzi plantate , 200.00mp vor fi spații pavate și parcaje iar restul de 298.00mp reprezintă terasa existentă amenajată peisagistic cu pergole, arbuști de dimensiuni mici și plante sezoniere. Perimetral se vor planta arbuști decorativi și gard viu.
- d. **PLATFORME, ACCESE, PARCARI:**
 - accesul carosabil se va realiza atât din str. Gh. Filipescu, printr-o alee existentă, cât și din Bdul. Mihai Eminescu. Suprafața carosabilă se va realiza din pavele antiderapante autoblocante.
 - Se propune realizarea a 8 locuri de parcare.
 - Accesul pietonal pe amplasament se va face atât din str. Gh. Filipescu cât și din Bdul. Mihai Eminescu.

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 alimentare publică (100%).

Clădirea propusă va avea structura pe cadre din beton armat cu închideri exterioare de zărie din cărămidă. Planșeele vor fi din beton armat, învelitoarea din tablă faltuită mecanică cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlanele exterioare. Golurile sunt prevăzute cu uși și ferestre din tamplărie PVC cu geam termoizolant. Finisajele exterioare vor fi de cea mai bună calitate, ajutând la realizarea unei volumetrii care să se integreze perfect în spațiul verde abundent din zonă.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- **Frontal** – situată la distanța de **50.37m** față de limita de proprietate cu Bdul. Mihai Eminescu (VEST), respectiv de **1.00m** față de limita de proprietate cu Murariu Gabriela Daniela (conf. contractului de întreținere cu Băciu Maria);
- **Posterior** – situată la **2.00m** respectiv **6.55m** față de limita de proprietate cu imobilul de locuințe colective “Stejari” – Asociația nr. 71 (EST);
- **Lateral dreapta** – situată la **1.00m** față de limita de proprietate cu Capătana Toader (SUD);
- **Lateral stânga** – situată la **1.60m** față de limita de proprietate cu Băciu Maria (NORD), respectiv **3.00m** față de limita de proprietate cu **Tipografia Mediator**

ACCESSE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din reseaua stradala existenta: strada Gh. Filipescu si bld. M.Eminescu.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGERA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din reseaua stradala existenta, atat din bld. M.Eminescu, cat si din str. Gh. Filipescu.

Pentru a preveni propagarea eventualelor incendii de la constructiile invecinate s-a propus adoptarea unei masuri compensatorii pasive, si anume realizarea unui perete antifoc pe latura dinspre Sud a imobilului propus, conform indicativului P118/2013.

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 si prin regimul de inaltime propus, inaltimea constructiilor din imediata apropiere fiind de **12,50 m (P+4E)**.

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

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

4.6. Conditii de instruire a regimului de zona protejata si conditionari 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 conditii speciale de protectie.

4.7. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

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 reseaua de canalizare.

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

4.8. Prevederea unor obiecte publice in vecinatatea amplasamentului

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

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

Imprejmuirea se va realiza in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile (laterale dreapta, stanga frontal si posterior). Pe frontul stradal accesul va fi marcat de un portic din zidarie, cu structura din b.a. si placare cu piatra naturala, fara porti. Accesul posterior va fi inchis cu porti din structura metalica. Imprejmuirea pe toate laturile va fi realizata din zidarie cu structura din b.a. si placare cu piatra naturala.

Accesul auto va fi pavat si realizat cu panta si rigole pentru indepartarea apelor pluviale de la constructie. Se vor amenaja locuri de parcare in incinta. Terasa existenta este amenajata peisagistic cu pergole, arbusti de dimensiuni mici si plante sezoniere. Perimetral se vor planta arbusti decorativi si se vor realiza suprafete inierbate .

4.10. Profiluri transversale caracteristice + circulatie

Terenul in cadrul zonei studiate este plan. Imobilul propus nu va influent semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

Bld. M.Eminescu are o latime de 9.00m in dreptul obiectivului propus, cu 2 benzi si trotuare pe ambele sensuri, cu latimea de 5.10m si spatiu verde de 2.30m (a se vedea detaliul de profil transversal prezentat pe plansa de Reglementari Urbanistice).

Str. Gh. Filipescu are o latime de 7.50m, cu doua benzi si trotuare pe ambele sensuri, cu latimea de 2.60m. Aleea care face legatura cu str. Gh. Filipescu are o latime de 5.00m si o lungime de 23.00m, existand posibilitatea realizarii unei manevre de intoarcere in interiorul parcelei studiate.

4.11. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala. Se vor realiza nivelari pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural. Se vor realiza rigole de scurgere a apelor meteorice pentru a preantampina fenomenele nedorite in teren si constructii , cat si acumularea apelor meteorice, infiltratii, tasari, dar si pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural.

Avand in vedere demisolul care va fi realizat la pertea inferioara a cladirii , pamantul rezultat din sapaturi va fi depozitat in depozite special amenajate.

Se vor realiza trotuare de protectie perimetrala cu panta spre exterior si rigole de scurgere pentru indepartare apelor din precipitatii de la ziduri.

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

- **Frontal** – situata la distanta de **50.37m** fata de limita de proprietate cu Bdul. Mihai Eminescu (VEST), respectiv de **1.00m** fata de limita de proprietate cu Murariu Gabriela Daniela (conf. contractului de intretinere cu Baci Maria);
- **Posterior** – situata la **2.00m , 3.00m**, respectiv **6.55m** fata de limita de proprietate cu imobilul de locuinte colective “Stejari” (EST);

- **Lateral dreapta** – situata la **1.00m** fata de limita de proprietate cu Capatana Toader (SUD);
- **Lateral stanga** – situata la **1.60m** fata de limita de proprietate cu Baci Maria (NORD), respectiv **3.00m** fata de limita de proprietate cu **Tipografia Mediator**

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf. extras C.F. Se pastreaza alinierea imprejmuirii in interiorul limitei de proprietate pe cele 4 laturi (la strada, laterala dreapta, stanga si posterior).

Fata de constructia existenta (depozit) , extinderea proiectata va respecta aceeasi aliniere ,respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului, avand in vedere forma sa neregulata.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Obiectivul propus este o cladire cu D+P+2E+M cu:

- **Inaltimea la cornisa Hcornisa = 8.55m de la ±0.00, respectiv +9.30m de la CTS**
- **Inaltimea maxima la coama Hmax (coama) = 11.25m de la ±0.00, respectiv +12.00m de la CTS**
- **Folosinta principala propusa a terenului este: ALIMENTATIE PUBLICA**
Suprafata teren = 1060.00mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 26.17%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 38.00%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0.26

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 1.18

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II

4.13. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece se face printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer si prepararea apei calde de consum din reseaua publica de apa potabila stradala. Corespunzator functiunilor deservite, in conformitate cu STAS 1478/90 debitul de calcul pentru apa rece va fi:

Necesarul de apa rece pentru consum menajer va fi:

$$Q_{ari} = 1,00 \text{ l/s} = 3,60 \text{ mclh} \text{ -+On } 50\text{mm}$$

Racordul exterior de apa s-a prevazut in montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime la adancimea de 3,50 m.

Lucrarile de sapatura pentru santuri vor fi executate manual, spre cladire, cu sprijinirea malurilor.

Astuparea santului cu pamant se va face lasand libera zona imbinarii tevilor.

Dupa efectuarea probei de etanseitate si de rezistenta hidraulica si numai dupa remedierea eventualelor defectiuni, santul va fi astupat integral, pamantul fiind compactat cu maiul de mana, in straturi succesive de 20 cm.

Alimentarea cu apa calda

Necesarul de apa calda se va prepara local prin intermediul centralei termice, Necesarul de apa calda va fi:

$$Q, = 0,70 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} > \text{On } 32 \text{ mm}$$

Canalizare/ ape uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descarcare in reseaua publica de canalizare.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseala se vor manta cu panta de 2%, 3%, conducta plecand de la - 3,30m.

Lucrarile de sapatura se vor executa manual.

Umplerea la cota a santurilor se va face in straturi uniforme de 10 cm grosime.

Caminele de vizitare se vor executa din beton, cu sectiune rectangulara (monolit) cu respectarea conditiilor standardizate.

Fundatiile caminelor de vizitare se vor executa din beton C8/10 si vor fi amenajate cu rigole corespunzatoare dimensiunilor de canal proiectat.

Caminele de vizitare vor fi acoperite cu rame si capace din fonta, conform STAS 2308/83, tip necarosabil. Executia traseelor de canalizare se va face conform planului de situatie, la cotele prevazute in acesta.

CONCLUZII

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTh, DTAC, DE), in baza planului topografic cu retelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si a celorlate avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil gazos. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie si combustibil si de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum si de etapizarea constructiilor si de posibilitatile financiare de investire.

Necesarul de energie termica estimat pentru incalzirea spatiilor cat si cel pentru prepararea apei calde se va stabili conform normativelor in vigoare.

Centrala termica va fi unica si va deservi intregul ansamblu.

Centrala termica se va monta intr-un spatiu cu respectarea reglementarilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme si standarde conexe.

CONCLUZII

1. Elementele constructive ale anvelopei (termosistem, tamplarie, etc) se recomanda a fi realizate cu o conductivitate termica de cel putin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate.
2. Randamentul cazanelor pentru incalzire, functionand cu combustibil solid trebuie sa fie mai mare de 91%.
3. Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambianta interior/exterior, permite incalzirea diferentiata a camerelor in functie de nevoile de moment
4. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh; DTAC, DE), solutiile vor tine seama si de etapizarea constructiilor si a resurselor financiare alocate precum si de spatiile disponibile in fiecare cladire.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica s-au avut in vedere urmatoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele europene;
- cladirea va fi dotata cu receptoare electrocasnice pentru iluminat, conservarea hranei, incalzire ; la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare: PE 132, PE155, PE136.

Pentru calculul necesarului de putere la nivelul postului de transformare se va stabili puterea de calcul pentru fiecare linie care alimenteaza grupurile de consumatori:

Puterile necesare: $P_i=18\text{kW}$; $P_a=12\text{kW}$

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stalp electric.

Instalatii de telecomunicatii

Cladirea va fi racordata la retelele telefonice ale municipiului Botosani.

CONCLUZII

1. Stabilirea solutiei de racordare la reseaua de joasa tensiune si medie tensiune, precum si amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de SC E-ON - ELECTRICA - SA, la comanda investitorilor.
2. Stabilirea solutiei de racordare la retelele telefonice existente se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de ROMTELECOM, la comanda investitorului.

BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu zis al constructiilor: **SPATIU PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA;**

- zona cu spatii verzi si spatii plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitara - cai de comunicatie si amenajari aferente (parcaje);

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilant teritorial incinta

	PROPUS	
S. parcela proprietate	1060.00 mp	100%
S. construita la sol	394.00mp	37.17%
S. circulatii pietonale si carosabile	498.00mp	46.98%
S. spatii verzi	168.00mp	15.85%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1. POT = 38.00%, CUT = 1.18

5. PROMOVAREA INVESTITIEI

5.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobarilor, act de autoritate al administratiei publice locale, pe baza caruia se poate actualiza regimul juridic, economic si tehnic al terenului.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de judecata in scopul eliberarii AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

5.2. Proiectul de executie pentru obiectivul cuprins in Planul Urbanistic de Detaliu se va intocmi si se va prezenta la autorizare cu conditia respectarii prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (L50/1991)republicată;
- sistemul calității în construcții (L50/91) și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (L 10/95);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI.

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai