

NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBAREA DESTINATIEI APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN BIROURI Calea Nationala, nr. 79, sc. C, parter, ap. 4 – BOTOSANI	PR.NR. 244 / 2014
	beneficiar: BERESCU ANA - BOTOSANI	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 244 / 2014 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBAREA DESTINATIEI APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN BIROURI"

AMPLASAMENT: CALEA NATIONALA, nr. 79, sc. C, parter, ap. 4 – BOTOSANI

BENEFICIAR: BERESCU ANA, CALEA NATIONALA, NR. 79, BOTOSANI

PROIECTANT GENERAL : S.C. NEO STYLE S.R.L. –Botosani

DATA ELABORARII : FEBRUARIE 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

- Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor pentru realizarea extinderii apartamentului nr. 4 de la parterul blocului situat pe Calea Nationala, nr. 79, pe terenul adiacent din fata si spatele blocului, care impreuna (extinderea propusa si apartamentul existent) vor avea functiunea de birouri. Pentru aceasta se va concesiona suprafata de 46,00 mp respectiv 13,00mp la fatada principal spre Calea Nationala si 33,00ml la fatada posterioara a blocului.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Calea Nationala, nr. 79, 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:

- Calea Nationala, nr.79, Sc. C, Parter, ap.4, Botosani, in suprafata utila de 66,06mp.

Se invecineaza:

- la nord – domeniul privat al primariei
- la est – bloc de locuinte P+4
- la sud – Calea Nationala
- la vest – bloc de locuinte P+4

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 2 – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban si mai mult de trei nivele - peste 10 m inaltime.

- Certificatul de urbanism nr. 492 din 29.07.2014 eliberat de Primaria Mun. Botosani permite amplasarea pe terenul aflat in patrimonial municipiului Botosani – domeniul privat, a unor extinderi ce se vor construi 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 Calea Nationala, nr. 79, 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 Calea Nationala pe latura sudica si din incinta ansamblului de locuinte pe latura nordica.

Accesul carosabil pentru mijloacele de stingere a incendiilor se poate realiza ca si pana acum pe laturile de sud si nord ale blocului existent.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vacinatati

Terenul propus pentru concesionare se compune dupa cum urmeaza:

- 2,00m x 6,45m = 13,00mp (extindere la fatada principala a blocului)
- 4,40m x 6,45m = 28,40mp (extindere la fatada posterioara a blocului)
- 1,00m x 4,40m = 4,60mp (trepte acces si podest – la fatada posterioara)

Se invecineaza:

- la nord – incinta ansamblu de locuinte cu parcare.
- la est – bloc de locuinte P+4
- la sud – Calea Nationala
- la vest – bloc de locuinte P+4

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de constructii.

Parte din retelele existente vor necesita devieri (gaz,telefonie).

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 parte din apartamente transformate in spatii comerciale sau birouri la parter.

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P+4.

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 – Calea Nationala si parcajele din incinta.

-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 100/1-2013, zona studiata are accelerația terenului $a_g=0,20g$ 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 peste 10m. Blocurile invecinate stanga, dreapta au la parter extinderi la care se va alinia si extinderea propusa prin aceasta documentatie.

3.9. Echiparea existenta

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

Apartamentul studiat dispune de toate retelele necesare functionatii.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar prevede realizarea unei extinderi pe parter, atat in fata cat si in spatele blocului a apartamentului nr.4 si schimbarea destinatiei din locuinta in doua spatii de birouri.

Extinderea parter va cuprinde:

- marire spatiu birouri.

Sc = aproximativ 46,00 mp

Dimensiuni in plan:

6,45 x 2,00; H max (atic propus) – aproximativ 3,00 m (H nu va depasi cota placii de peste parter decat cu acceptul vecinului de la etajul 1 la faza DTAC)

6,45 x 4,40; H max (atic propus) – aproximativ 3,00 m (H nu va depasi cota placii de peste parter decat cu acceptul vecinului de la etajul 1 la faza DTAC)

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa III (normala).

Categoria de importanta este "constructii de importanta normala", categoria "C".

TROTUARE – La fatada principal, extinderea se va realiza pana in trotuarul existent. La fatada posterioara, 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, REELE DE INCINTA-** constructia existenta (respectiv apartamentul nr. 4) este alimentata cu apa, energie electrica, canalizare menajera si gaze naturale. Din bransamentul existent se va realiza separarea pentru cele doua spatii de birouri.
2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE-** suprafata de 20,00mp adiacenta spatiului la fatada posterioara se va amenaja ca spatiu verde, se va semana gazon si se vor planta trandafiri. Copacii existenti se vor pastra.

3. **PLATFORME, ACCES, PARCARI** - accesul carosabil este existent atat din Calea Nationala cat si din incinta ansamblului de locuinte aflata in spatele blocului. Atat in lungul Căii Nationala cat si in incinta ansamblului de locuinte sunt amenajate locuri de parcare care vor putea fi folosite, concesionate pentru spatiile nou create.

Accesul pietonal principal se va realiza din trotuarul Căii Nationale iar accesul secundar din incinta ansamblului de locuinte aflat la fatada posterioara a blocului studiat.

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 extinderile 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 tencuiele de calitate superioara, iar tamplaria va fi din PVC de culoare gri cu geam termopan.

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

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului nou

DISTANTE PENTRU EXTINDEREA LA FATADA PRINCIPALA

- Calea Nationala - la sud 6,80ml
- Extindere - la est 9,45ml
- Bloc locuinte P+4 - la nord 0,00ml;
- Extindere - la vest 9,85ml

DISTANTE PENTRU EXTINDEREA LA FATADA POSTERIOARA

- Bloc locuinte - la est 9,70ml
- Alee incinta - la nord 1,40ml
- Extindere - la vest 2,35ml
- Bloc locuinte P+4 - la sud 0,00ml;

ACCESSE PIETONALE SI AUTO

Accesul carosabil si pietonal se va face din Calea Nationala si din parcare existenta in incinta ansamblului de locuinte prin intermediul unei alee de acces si trotuare.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladire pe ambele laturi ale blocului, respectiv din Calea Nationala si din incinta ansamblului de locuinte colective.

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

Integrarea si amenajarea noilor 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 studiat se afla la parterul blocului de locuinte, bloc ce este realizat pe o structura din diafragme de beton armat, grinzi si zidarie de umplutura din BCA.

In aceasta etapa se doreste marirea spatiului construit cu inca 46,00mp din care 13,00mp la fatada principal si 28,40mp +(4,60mp trepte si podest) la fatada posterioara a blocului in vederea maririi spatiilor de birouri.

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 extinderilor 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 studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al constructiilor existente, neimpunanduse conditii speciale de protectie.

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 studiata.

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 spre Calea Nationala este drept la nivelul trotuarului iar cel dinspre incinta ansamblului de locuinte este denivelat fata de cota zero cu aproximativ 1,00m. Constructia propusa nu va afecta traficul auto si pietonal din zona.

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

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii constructiei propuse la teren si pastrarea cotei zero existente, in spatiul nou creat.

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

- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.
- refacerea trotuarelor afectate.

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

Extinderea, atat in fata cat si in spatele blocului va fi pe parter, amplasata respectand prevederilor Codului Civil fata de vecinatati:

LA FATADA PRINCIPALA

- Calea Nationala - la sud 6,80ml
- Extindere - la est 9,45ml
- Bloc locuinte P+4 - la nord 0,00ml;
- Extindere - la vest 9,85ml

LA FATADA POSTERIOARA

- Bloc locuinte - la est 9,70ml
- Alee incinta - la nord 1,40ml
- Extindere - la vest 2,35ml
- Bloc locuinte P+4 - la sud 0,00ml;

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt stabilite prin respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism care impune ca extiderea de la fatada principal a blocului sa se realizeze astfel incat podestul de access a fie in afara trotuarului existent. Ambele extinderi trebuie sa fie in armonie cu fondul construit existent.

- 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 3,00m fata de cota +/- 0.00 a cladirii propuse si se realizeaza prin prelungirea spatiului existent atat la fatada principal cat si la fatada posterioara a blocului. Inaltimea va putea fi marita in faza de autorizare la 3,50m fata de cota +/- 0.00 numai cu acceptul locatarului de la etajul 1.

- 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 in cadrul apartamentului si este realizat prin bransare la reseaua 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 apa si canal.

- 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 existenta 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.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE A IMOBILULUI**

Avizul pentru zona extinderii, de alimentarea cu gaze naturale sa eliberat favorabil cu conditia devierii retelei existente pe fatada de nord a blocului.

- **AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS**

Avizul pentru zona extinderii, de telefonie sa eliberat favorabil cu conditia protejarii retelei existente pe fatada de nord a blocului si pastrarea ei la exterior.

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 A3 –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL INCINTA

	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA PARCELA	46,00	100%	46,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	46,00	100%
SUPRAFATA CIRC. PIETONALE	-	-	-	-
SUPRAFATA CIRC. CAROSABILE	-	-	-	-
SUPRAFATA IMPREJMUIRE	-	-	-	-
SUPRAFATA SPATII VERZI	20,00	-	20,00	-
TOTAL PARCELA	-	-	46,00	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

Sef proiect: arh. Curteanu Mircea