

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a proiectului

NR. PROIECT : 1804/2018 – Faza **P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT: AMENAJARE ALEE DE ACCES SI SCHIMBARE DESTINATIEI
DIN APARTAMENT IN CABINET MEDICAL

AMPLASAMENT : Str. Mihail Kogalniceanu, Nr. 14, Sc. C, Parter, Ap.1, Botoşani

BENEFICIAR : VASILESCU RAZVAN si MOROSANU MATEI prin curator
MOROSANU DANIELA

PROIECTANT GENERAL : S.C. CASA CHIARIAC S.R.L.

DATA ELABORARII : Februarie 2018

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru amenajarea unui acces din exteriorul blocului in vederea schimbarii destinatiei din spatiu de locuire in cabinet medical. Pentru realizarea obiectivului propus este necesar obtinerea aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani si concesiunea unei suprafete de teren necesare realizarii caili de acces.

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 prezentate, este situat in intravilanul municipiului Botosani, Str. Mihail KOGALNICEANU Nr. 14, Sc. C, Parter, Ap. 1.

Terenul pe care se va realiza noua cale de acces este teren aflat in domeniul privat al Municipiului Botosani, drept pentru care se solicita concesiunea unei suprafete de 16,00 mp.

Documentatia P.U.D. s-a intocmit in conditiile certificatului de urbanism nr. 69 din 31.01.2028, avnd ca obiect AMENAJARE ALEE DE ACCES SI SCHIMBARE DESTINATIEI DIN APARTAMENT IN CABINET MEDICAL.

2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan aflat in administrarea Consiliului Local Botosani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu necesita intocmirea de studii de fundamentare, doar ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza ca anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

UTR. Nr.32 – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban - peste 10,00m cu regim de inaltime P+4.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul VASILESCU RAZVAN si MOROSANU MATEI, sunt in concordanta cu functiunile existente in zona cu locuinte UTR 32 - stabilite prin P.U.G.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul mun. Botosani, Str. Mihail Kogalniceanu, Nr. 14, Sc. C, Parter, Ap.1

Accesul la spatiile de locuire existente, pina la acest moment, este situat fatada posterioara, acces ce se realizeaza printr-o alee de acces de incinta.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pe care se doreste realizarea noii cai de acces la cabinetul medical, este situat la fatada principala a blocului, spre strada Mihail Kogălniceanu si nu este ocupata in prezent de nici un fel de constructii.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studiată	– 1115.00 mp
Construcții existente	– 164.53 mp
Alei pietonale si trotuare	– 234.67 mp
Spatii verzi amenajate	– 190.71 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii de locuinte cu regim de inaltime P+4

3.5 Destinatia cladirilor

Zona actualmente are un caracter de zona de locuinte si functiuni complementare.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

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

- Teren privat – teren cota indiviza bloc - 164.53 mp ;
- Teren administrat C.L. Botosani - 950,45 mp ;
- Din care teren propus pentru concesiune - 16.00 mp.

3.7 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

Stratificarea terenului este :

- Sol vegetal.
- Argila prafoasa galbena, consistent virtoasa.
- Apa subterana a fost interceptata la adancime de 5.50m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS 6054-77 este de 1.10m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Realizarea de fundatii, astfel incat sa se asigure o adancime de fundare care sa depaseasca cota de inghet.

3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Zona amplasamentului are stabilitate generala si locatia asigurata. Nu se semnaleaza pe amplasament existenta accidentelor subterane.

3.9 Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 5.50m de la nivelul terenului, fapt ce nu implica acordarea unor masuri deosebite la realizarea hidroizolatiei precum si a protectiei fundatiilor.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancimea de inghet

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100/92 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.10m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77

3.11 Analiza fondului construit existent.

In zona studziata se regasesc constructii de locuinte in blocuri cu regim de inaltime P+4 si P+10 realizate in perioada 1975– 1985 ce au o stare buna.

3.12 Echiparea existenta

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

Alimentarea cu apa si canalizare

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare alimentare apa si canalizare.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala a municipiului Botosani.

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studziata sunt racordate la reseaua telefonica a municipiului Botosani.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Imobilul este racordat la retelele existente in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere realizarea unui nou acces care sa deserveasca cabinetul medical individual, nou infiintat la parterul blocului.

Suprafata necesara caii de acces propusa = 16.00 mp

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

Motivat de faptul ca destinația spatiilor se va schimba din locuința in cabinet medical, se impune realizarea accesului separat de accesul existent al locatarilor si realizarea unei alei noi din strada Mihail Kogalniceanu.

Se dorește o data cu realizarea accesului refacerea, reabilitarea si schimbarea imaginii exterioare a imobilului prin folosirea unor materiale de buna calitate la executarea lucrărilor ce urmează a fi făcute :

Calea de acces se va realiza din strada Mihail Kogalniceanu, din pavele de beton montate pe pat de balast si nisip, la nivelul cotei zero a blocului se va executa un podest de acces, ușa de intrare montându-se in zona golului de fereastră existenta pe fațada principala spre strada.

La nivelul planșeului peste parter, in zona intrării nou create, se va realiza un ancadrament pe structura metalica ușoara cu închideri din panouri metalice pe care se va monta firma luminoasa.

Se vor înlocui elementele de tâmplărie exterioara, se vor reface finisajele tuturor fațadelor corespunzător spațiului deținut, se vor executa lucrări de refunctionalizare a spatiilor conform noii destinații, **fără intervenții structurale**, se vor reface finisajele interioare corespunzător normelor de funcționare.

Se dorește totodată ca in zona aleii de acces, spre strada Mihail Kogalniceanu sa se monteze un totem de informare de dimensiuni mici, cca. 2 - 2,5mp.

Pentru realizarea celor propuse mai sus, pe lunga bunele intenții ale beneficiarului, este necesar concesiunea unei suprafete de teren de 16.00 mp. pentru realizarea caii de acces al cabinetul stomatologic.

Caracteristicile construcțiilor

construcția existenta:

fundații din beton continue sub ziduri;

elevații din beton armat;

zidărie portanta din cărămida cu sâmburi din beton armat

planșee din beton armat.

intervenții:

construire cale de acces;

înlocuire tâmplărie exterioara;

refaceri finisaj la toate fațadele;

montare ancadrament panouri alucobond la frontonul fațadei principale;

refuncționalizări si refaceri finisaje interioare, fără intervenții structurale.

montare totem

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Calea de acces propusa, cca. 9.10m, se va realiza de la fațada principala al trotuarul străzii Mihail Kogalniceanu.

Accesul la spatiile nou create

Accesul la spațiul se va realiza din alea nou creata, la nivelul cotei zero a blocului, prin intermediul unui podest, ușa de intrare in cabinet montându-se zona golului existent la fațada principala.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea si armonizarea cu fațadele existente in zona, se va realiza prin refacerea finisajelor tuturor fațadelor, înlocuirea tâmplăriei, calea de acces si ancadramentul intrării nou create aducând un plus de imagine imobilului.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura condițiile necesare intervenției in cazul reabilitării fațadelor construcției existente.

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

Prin realizarea cail de acces propusa nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționării impuse de acesta

Imobilul ce face obiectul documentației se află in zona de protecție a monumentului istoric Casa Jean Goliav cod-BT-II-m-B-01897, respectiv Casa Dr. Goliav cod-BT-II-m-B-01898, drept pentru care s-a solicitat si obținut avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului

Zona studiata nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse speciale de protecție.

4.8 Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării

Prin realizarea acestei lucrări nu sunt create surse de poluanți care sa necesite reabilitare din punct de vedere ecologic al zonei. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populației.

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului

In vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impună anumite prevederi sau restricții.

4.10 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente clădiri si refacerea spatiilor verzi învecinate prin plantari de gazon si arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Lucrările executate nu vor influenta traficul auto si pietonal din zona.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va menține la nivelul actual

4.13 Regimul de construire (aliniera si înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea accesului nou sunt date de frontul si aliniamentul corespunzător fațadei principale a blocului.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiata	– 1115.00 mp
Construcții existente	– 164.53 mp
din care aflat in proprietate (s.utila)	88,28 mp
Alei trotuare	– 250.67 mp
din care alee de acces propusa	16.00 mp
Alei trotuare	– 525.09 mp
Spatii verzi amenajate	– 174.71 mp

Teren solicitat pentru concesiune in vederea extinderii – 16.00 mp

Înălțimea construcțiilor

Obiectivul propus prin aceasta documentație nu influențează în nici un fel regimul de înălțime al construcției.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent / propus = 14.76 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent / propus = 0.738

Parametrii urbanistici calculați pentru zona studiată nu sunt influențați de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Structura funcțională a spațiului nu se modifică, utilitățile ce deservește spațiul nu necesită intervenții.

2. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat în cadrul prezentului PUD sunt prezentate în cadrul bilanțului :Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșa A.03 " REGLEMENTARI URBANISTICE "

Bilanț teritorial :

	EXISTENT		PROPUȘ	
S. ZONA STUDIATA	1115.00	100%	1115.00	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	164.53	14.76%	164.53	14.76%
S. ALEI TROTUARE	234.67	12.05%	250.67	21.48%
S. CAROSABIL	525.09	47.09%	525.09	47.09%
S. SPATII VERZI	190.71	17.10%	174.71	15.67%

3. CONCLUZII

6.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va duce la îmbunătățirea imaginii fațadelor la strada Pimaverii prin volumetrie, forma și natura materialelor propuse.

6.2 Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea PUD-ului

Investiția va fi realizată integral de către beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare ;
3. Construire cale acces și reabilitare fațade ;
4. Spații verzi – refaceri.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Botosani, investitorul pe baza CU emis de primăria mun. Botosani va putea trece la faza DTAC.

Proiectant general
S.C. CASA CHIRIAC S.R.L.
c.arh. Chiriac Marcel

Coordonator urbanism
arh. D.O.Botez