



PROIECT: Nr. 129/2012
**EXTINDERE LA FATADA PRINCIPALA A BLOCULUI SI SCHIMBARE
DESTINATIE, DIN SPATIU DE LOCUIT IN SEDIU FIRMA,
ACCES DIN EXTERIOR**

FAZA: Plan Urbanistic de Detaliu

PROIECTANT: S.C."ACS DESIGN-PROIECT"SRL
BOTOȘANI,Str.Arhimandrit Marchian
Nr.12,Ap.3. tel. 0231. 530230

BENEFICIAR:"MANAGEMENT REORGANIZARE LICHIDARE"SPRL - IASI

AMPLASAMENT: Str.Ghe. Filipescu, nr.21, sc. B, ap. 1
mun. BOTOSANI

LISTA DE RESPONSABILITATI

Sef Proiect:

Arh. Dorel Bursuc

Coordonator urbanistic:

C.Arh. MIHAI MIHAILESCU

Ridicare topografica:

P. F. Roman Ioan

B O R D E R O U

I. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul studiului.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate.
- 2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Destinatia cladirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent
- 3.12. Echiparea existenta.

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.6. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieul zonei
- 4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare
- 4.12. Profiluri trasversale caracteristice
- 4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)
- 4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

5. BILANT TERITORIAL – INDICI URBANISTICI

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.ului

II. PIESE DESENATE

1. INCADRAREA IN TERIORIU – A 0
2. SITUATIE EXISTENTE –DISFUNCTIONALITATI – A 1
3. REGLEMENTARI URBANISTICE – A2
4. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA – A 3
5. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA – A 4
6. AMENAJARE PEISAGISTICA – A 5
7. STUDIU VOLUMETRIC – FATADA – A 6

1. INTRODUCERE

1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Nr. PROIECT 129/2012 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT. EXTINDERE LA FATADA PRINCIPALA A BLOCULUI SI SCHIMBARE DESTINATIE, DIN SPATIU DE LOCUIT IN SEDIU DE FIRMA, ACCES DIN EXTERIOR

AMPLASAMENT: str. GHE. FILIPESCU, nr. 21, sc. B, ap. 1

BENEFICIAR: "MANAGEMENT REORGANIZARE LICHIDARE" SPRL - IASI

2.0. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru extinderea unei cladiri P+4, cuprinzând, la parter spatii de birouri, proprietar apartament nr.1 parter – « Management reorganizare lichidare » - Iasi, în vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliului Local al municipiului si a **concesionarii unei suprafete de teren în suprafata de 34,80 mp.**

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentatiei tehnico economice, în baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii este situat pe str. Ghe. Filipescu, nr. 21.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea extindere, este din Patrimoniul mun. Botosani, domeniul public si privat, terenul aflat sub imobilul de locuinte fiind proprietate de stat, in folosinta indiviza a proprietarilor de apartamente.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar si proiectant având ca obiect, realizarea extinderii.

MEMORIU GENERAL

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1.0 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. situarea obiectivului în cadrul localitatii

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea CLM Botosani situat pe str. Ghe. Filipescu, nr. 21, sc. B, ap. 1.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului , folosinta actuala fiind teren cu cladiri de locuit, alei pietonale si spatii de parcare cu accese carosabile.

Situatia juridica a terenului pe care se afla imobilul de locuinte este proprietate Primariei, aflat in administrarea C.L.M. Botosani, iar cel propus pentru extindere si concesionare se afla in Patrimoniul mun. Botosani domeniul public si privat.

2.1.2. concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare cu exceptia ridicarii topografice cu avizul Oficiului Cadastral figureaza la planse.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism aprobate

Amplasamentul se situeaza în zona rezervata - conform studiilor de urbanism anterioare P.U.G.- U.T.R. nr.14. subzona exclusiv rezidentiala de tip urban (locuinte si functiuni complementare) – cladiri de peste 10 m.

2.1.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înainteaza beneficiarii, vin spre completarea functiunilor existente din zona cu spatii de birouri si prestari servicii pentru zona U.T.R. nr. 14.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul destinat obiectivului ce face subiectul prezentei documentatii, este amplasat în partea de partea de sud a municipiului .

Accesul principal carosabil spre zona amplasamentului, se realizeaza dinspre S-V, de pe str. Ghe. Filipescu, ce se descarca in C-lea Nationala prin strazile P. Rares si N. Grigorescu, iar cel pietonal dinspre N-E, C-lea Nationala.

In prezent strazile sus mentionate au latimea carosabilului de 7,00-9,00 m, asigurând circulatia auto pe doua sensuri. Parcarea în zona extinderii este asigurata, existând locuri pe strada , în dreptul frontului stradal.

3.1. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil dreptunghiular, cu front de 7,80 m la strada, la fatada principala (spre NV) si un front de 3,00 m la fatada laterala (spre SE), având suprafata totala de 23,30 mp.

Zonele de amplasament si vecinatatile de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- N – parcare auto
- E - calcan imobil locuinte Ghe. Filipescu, nr. 21, sc. A
- V – la 4,60m, imobil locuinte Ghe. Filipescu, nr. 23
- S – spatii verzi

Zona studiata este ocupata de imobile de locuinte, circulatii pietonale si carosabile ale domeniului public.

3.2. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ,este liber în prezent,aflandu-se langa blocul proprietarilor de apartamente.

La elaborarea P.U.D. terenul se considera liber având în vedere faptul ca autorizarea extinderii se va face în baza aprobarii prezentei documentatii ,a concesiunii terenului si a Certificatului de Urbanism nr. 559 din 13.08.2012 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Zona, in momentul de fata, are un caracter de zona de locuinte cu dotari aferente comerț – prestari servicii, dotari pentru culte si de învățământ.

3.4. DESTINATIA CLADIRILOR EXISTENTE

Zona studiata este ocupata în totalitate de constructii de locuinte cu regim de înaltime P+4 si circulatii pietonale si carosabile.

3.5. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate de stat , in folosinta indiviza a proprietarilor de apartamente (terenuri de sub locuinte)
- Terenul destinat unitatii propuse - proprietate de stat aflat in administrarea CLM

3.6. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza peste nivelul cu trotuarului cu cca 10 cm (CTN =100,10 NMN).

3.7. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

- Apa subterana a fost interceptata în zona cu ocazia executarii forajelor, la –5,10 m
- Se prevede un regim maxim ascensional pâna la adâncimea de - 3,60 m.

3.8. PARAMETRI SEISMICI

Conform zonarii seismice dupa Normativul P 100/1-06, situl se încadrează în zona (Ag = 0,16 g; Tc = 0,7sec.)

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNALTIME, SCARA, STARE ETC.)

În zona propusa pentru amplasarea unitatii exista urmatoarele constructii:

- în partea de Nord si Sud – imobile de locuinte, la o distanta sigura, cu regim de înaltime P+4
 - în partea de Est si Vest – imobile de locuinte, la distante minime, cu regim de înaltime P+4
- Cladirile sunt construite în perioada între 1980 –1990 si se prezinta, în general, in stare buna.

3.10. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

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

- Alimentare cu apa
- Canalizarea menajera
- Canalizarea pluviala
- Alimentare cu energie electrica
- Instalatii de telecomunicatii
- Instalatii termice

Pe strada Calea Nationala, exista linii electrice aeriene de joasa tensiune, care alimenteaza imobilele de pe fronturile acestora, totodata asigurand si iluminatul public.

4. REGLEMENTARI

4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unui extinderi, sediu de firma si birouri: Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiecte-cladiri si utilitati în etapa 1. :

4.1. EXTINDERE APARTAMENT – P, cuprinzând birouri si acces:

- **dimensiuni : în plan 7,80 m x 3,00 m S= 23,40 mp**
- **h max. = 2,70 m ,de la cota 0,00 a blocului.**
- **podest intrare cu suprafata de 2,55 mp**
- **trepte de acces cu suprafata de 0,75 mp**
- **alee de acces pe langa bloc cu suprafata de 8,10 mp**

TOTAL SUPRAFATA DE CONCESIONAT 34,80 MP

4.2. RACORDURI EDILITARE, REELE DE INCINTA: alimentare cu apa si energie electrica, canalizare pluviala, canalizare menajera.

4.3. SPATII VERZI-AMENAJARI EXTERIOARE: împrejmuirea incintei, plantatii de aliniament cu aleea.

4.4. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA, SI CONFORMATIA CLADIRILOR
Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt în concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei.

4.5.EXTINDERE APARTAMENT - SPATII BIROURI:

Proiectul prevede realizarea unei extinderi pe partea de nord a imobilului P+4, amplasata pe fatada principala.

Extinderea va fi realizata pe varianta de structura stalpi-grinzi b.a. cu umplutura de zidarie, pe fundatii continue, în regim de inaltime - P.

Apartamentul extins va adăposti functiuni complementare zonei de locuit, respectiv ,birouri . Structura de rezistenta va avea o deschidere de max. 6,90 m cu o travee de max. 2,70 m, plansee din beton armat, compartimentari din zidarie respectiv pereti din rigips si acoperire tip sarpana lemn – metalica, cu învelitoare din materiale ceramice si tabla zincata - vopsita.

Acoperisul va avea terasa.

Închiderile vor fi din zidarie si din tâmplarie de aluminiu sau PVC.

Compartimentarile se executa din placi rigips pe schelet metalic -12,5 cm, sau din zidarie de 15 cm.

Finisajele interioare si exterioare sunt cele obisnuite, zugraveli si vopsitorii lavabile.

Cladirea fi dotata cu instalatie interioara completa respectiv pentru iluminat interior si forta, instalatii si obiecte sanitare corespunzatoare, instalatie de încălzire cu radiatoare pe apa calda cu centrala termica proprie, canalizare menajera si pluviala.

4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- **COMPOZITIONAL**

Proiectul propune amplasarea unei cladiri monobloc de colt pe frontul de nord, flancata la est de calcanul imobilului P+4 de la scara A.

- **DISTANTE**

Constructia se va amplasa cu retragere pe aliniamentul fatadei principale a imobilului extins.

- **ACCESE PIETONALE SI AUTO**

Accesul auto se realizeaza dinspre SV la locurile de parcare si cel pietonal dinspre NE.

- **ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizeaza aleea carosabila existenta pe cu acces dinspre SV.

4.7. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente în zona, se va realiza prin materialele existente utilizate si prin regimul de înaltime propus – parter .

4.8. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE nu este cazul.

4.9. MODALITATI DE ORGANIZARE SI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente în zona, este asigurata prin regimul de înaltime redus, dat de cladirile existente de pe fronturile strazii.

4.10. 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 faunei, vegetatiei, sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, cladirea va avea toate conditiile de norme igienico – sanitare.

Pentru depozitarea gunoiului se vor realiza spatii speciale de colectare cu pubele. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii în vigoare.

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE

Aceste lucrari constau: în realizarea, reabilitarea unei fâsiei de spatiu verde paralel cu trotuarul strazii
Se prevad plantari de gazon si arbusti decorative

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan pe doua paliere incinta si carosabilul strazii cu diferenta de nivel de 0,10 m.

4.14. LUCRARI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALA

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importante. Cladirea propusa va avea cota +/- 0.00 la cota 100,60 NMN, cu max. 50 cm peste cota trotuarului .

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele de Cetificatul de Urbanism emis. ALINIAMENT OBLIGATORIU pentru constructii:

Constructia se va amplasa pe aliniamentul situat la distanta de 3,30 m fata de bordura parcarii, in continuarea fatadei principale a imobilului.

- ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR - P

5. INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principală propusă este: EXTINDERE AP.PT.BIROURI

Suprafața studiată = 2 558,00 mp

EXISTENT :

Procent de ocupare P.O.T.= 27,10%

C.U.T. = 1,30

PROPUS :

POT = 27,44%

C.U.T. = 1,33

ASIGURAREA UTILITATILOR

Prin prezentul proiect se propune: alimentarea cu utilități se va face din interiorul apartamentului.

Iluminatul se va realiza cu corpuri fluorescente și în anexe cu corpuri incandescente.

Prizele vor fi cu contact de protecție montate în încăperile de service și depozite la $h=1,40$ m și în birouri la $h=0,40$ m. Pt. calculatoare se vor prevedea blocuri de câte 3 prize.

Circuitele se vor realiza cu cabluri din Cu flexibil protejate în tuburi din PVC montate în tencuială și pe tavane.

Toate instalațiile electrice se vor lega la o priză de pământ, a cărei rezistență de dispersie va fi mai mică de 4 ohmi.

Iluminatul exterior în jurul noii clădiri se va realiza cu corpuri fluorescente cu vapori de mercur amplasați pe fațadele clădirii alimentați printr-un circuit separat.

Elementele necesare execuției instalațiilor electrice vor fi detaliate la faza următoare de proiectare.

Instalații de telecomunicații

Pentru construcția ce se va executa pentru asigurarea de posturi telefonice, se va face o legătură la rețeaua subterană existentă în zonă la căminul de tragere cel mai apropiat de clădire sau racord la linie aeriană conform soluției oferite de furnizori la faza următoare de proiectare.

Rețele termice

Alimentarea cu căldură și apă caldă menajeră este posibilă prin racordarea la rețeaua de apă menajeră municipală și amenajarea unui micropunct termic propriu care va asigura necesarul de căldură și apă caldă menajeră. Varianta agreată de beneficiar pentru încălzirea spațiilor este dotarea clădirii cu instalație de climatizare.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele rămân nemodificate, cel la extinderea realizându-se de-a lungul trotuarului pietonal al imobilului de locuințe.

6. CONCLUZII

6.0. MASURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

6.1. CATEGORII DE LUCRARI

- Eliberare amplasament
- Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare
- Edificare construcție - P
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejurimi

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor urmatoare, de proiectare (P.T.

- D.E.).

Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local , investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria mun. BOTOSANI , va putea trece la urmatoarele faze ale proiectarii – D.T.A.C., parte din P.T. - D.E. de proiectare.

INTOCMIT
Arh. DOREL BURSUC

Coordonator urbanistic
C. arh. M.Mihailescu

