



PROIECT Nr.:  
Nr. 33/2010, reevaluat 12.2013

## **SPATIU COMERCIAL P+E +M**

**FAZA:** **Plan Urbanistic de Detaliu**

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

**BENEFICIAR:** **COTET LIDIA**

**AMPLASAMENT:** **Str.Calea Nationala Nr.34 G**  
**BOTOSANI**

# **1. INTRODUCERE**

## **1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Nr. PROIECT 33/2010 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT. SPATIU COMERCIAL

AMPLASAMENT: str. CALEA NATIONALA NR. 34 G.

BENEFICIAR: COTET LIDIA

## **2.0. OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru construirea unui spatiu comercial, adiacent statiei de tramvai « GARA » cuprinzând, la parter si etaj, spatii de vanzare, produse din carne, proprietar :Cotet Lidia, în vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliului Local al municipiului .

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 în, zona Calea Ntionala nr.34 G.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investitie, este proprietatea beneficiarului.

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

Investitorul, își propune dezvoltarea activitatii de comert care va asigura un numar de 4 de locuri de munca si spatii aferente.

## **MEMORIU GENERAL**

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA**

#### **1.0. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE**

##### **2.1.0. situarea obiectivului în cadrul localitatii**

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat în partea de nord a municipiului, zona Calea Nationala nr. 34 G.

Terenul , are un front de 9,54 m la strada (spre est), un front de 14,002 m lateral(spre sud) .

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului , folosinta actuala a zonei, fiind mixta de servicii, intercalat cu profil comert alimentar si alimentatie publica.

Situatia juridica a terenului în cauza este: proprietate beneficiarului Cotet Lidia, conform actelor de proprietate si extrasului de carte funciara

##### **2.1.0. concluziile studiilor de fundamentare**

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

##### **2.1.0. 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.53. zona de institutii publice.

#### **2.0. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Propunerile pe care le înainteaza beneficiarul, vin spre completarea functiunilor existente din zona cu spatii de comert.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE**

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

Accesul principal spre zona amplasamentului, se realizeaza de pe Calea Nationala - artera de circulatie importanta a municipiului.

În prezent strazile sus mentionate au latimea carosabilului de 18,00 m, asigurând circulatia auto pe doua sensuri si prezinta îmbracaminte rutiera de tip nerigid în stare buna.

Parcarea în zona extinderii este asigurata, existând locuri pe strada , în dreptul frontului stradal.

### 3.0. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil dreptunghiular, cu front de 9,45 m la strada (spre est), un front de 14,00 m lateral având suprafata totala de 134,00 mp.

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

- teren proprietate privata la nord
- statie tramvai la sud
- Strada Calea Nationala la est
- teren proprietate privata la vest

Zona studiata este ocupata de institutii, respectiv :

Statie de tramvai cu spatii comerciale

Statie de alimentare cu carburanti

Lacas de cult in constructie ,in partea sudica

### 3.0. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ,este liber în prezent, aflandu-se langa statia de tramvai.

La elaborarea P.U.D. terenul se considera liber având în vedere faptul ca autorizarea constructiei se va face în baza aprobarii prezentei documentatii , si a Certificatului de Urbanism nr. 708 din 18.11.2013, eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

### 3.0. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente are un caracter de zona de locuinte cu dotari aferente comert – prestari servicii, dotari pentru culte si de învățământ.

### 3.0. DESTINATIA CLADIRILOR EXISTENTE

Zona studiata este ocupata în partea de Nord,cu statie de carburanti,la Sud, lacas de cult in constructie la Vest de complexuri comerciale .

### 3.0. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

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

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice si juridice (terenuri de sub locuinte)

### 3.0. 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).

### 3.0. 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.

### 3.0. PARAMETRI SEISMICI

Conform zonarii seismice dupa Normativul P 100/1-06, situl se încadreaza în zona (Ag

= 0,16 g; Tc = 0,7sec.)

### 3.0. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

(ÎNALTIME, SCARA, STARE ETC.)

În zona propusa pentru amplasarea unitatii exista urmatoarele constructii:

- în partea de Nord si Vest de constructii comerciale
- în partea de Sud,statie de tramvai.
- în partea de Est ,strada Calea Nationala.

Cladirile sunt construite în perioada între 1985 –2009 si prezinta în general stare buna si f. buna

Adiacent edificabilului pe limita proprietatii nordice, este in curs de elaborare investitia **spatii comerciale P+1+M**,initiator Macarov Claudia,cu care s-a convenit a se executa ambele obiective pe limita proprietatii.

In acest sens,edificiul propus se va complementa cu imobilul invecinat urmarindu-se integrarea comuna a acestora.

### 3.0. 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

Pe strada Calea Nationala, exista linii electrice aeriene de joasa tensiune, care alimenteaza imobilele de pe fronturile acestora.

Ele asigura si iluminatul public, compus din corpuri de iluminat cu lampi cu vapori de mercur.

Instalatii de telecomunicatii

Instalatii termice

## 4. REGLEMENTARI

### 4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unui spatiu comercial:

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiecte-cladiri si utilitati în etapa 1. :

#### 4.1. **SPATIU COMERCIAL - P+1 +M ,cuprinzând:**

- la parter: SALA DE VANZARE,VESTIAR SI GRUP SANITAR PERSONAL
- la etaj : SALA DE VANZARE
- la mansarda : BIROURI

Dimensiuni : în plan 11,00 m x 8,00 m,cu retragere

**H.atic = +8,10 m**

**H cornisa = +9,80 m;**

**Hmax. = +11,00 m**

4.2. RACORDURI EDILITARE, RETELE 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.

## CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL:

Proiectul prevede realizarea unei cladiri, amplasata lateral terenului(cuplare) cu cladirea a carei documentatie este in curs de elaborare,cu acces la etaj exterior si mansarda exterior

Cladirea va fi realizata cu o structura de rezistenta din cadre vde beton,în regim de P+E +M.

Cladirea va adaposti functiuni comerciale si birouri .

Structura de rezistenta va avea doua deschideri de 3,90 mp cu travei de 4.20 m, plansee

Din beton armat, compartimentari din pereti din rigips si acoperire tip sarpanata ,

cu învelitoare din tabla zincata - vopsita.

Închiderile vor fi din panouri 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

### 4.0. PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea unei cladiri monobloc pe frontul de est, flancata la sud de curtea de acces la etaj.

- DISTANTE

Constructia se va amplasa cu retragere pe aliniamentul fronturilor stradale.

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul pietonal, se realizeaza dinspre trotuarul estic al Căii Nationale .

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizeaza strada existenta pe limita de est a terenului.

### 4.0. 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 traditionale utilizate si prin regimul de înaltime propus – Parter si etaj

### 4.0. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Deoarece proprietarul spatiilor statiei de tramvai a montat ferestre pe frontonul nordic,se propune degajarea constructiei noi printr-o alveola pentru a nu afecta fereastra.

### 4.0. 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.

### 4.0. 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.

### 4.0. 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.

#### 4.0. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D. prezent ca obiectiv de interes public se propune amenajarea aleii de acces.

#### 4.0. 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

#### 4.0. 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. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în plansa nr. 02 - Reglementari.

#### 4.0. LUCRARI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALA

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importante.  
Cladirea propusa va avea cota +- 0.00 la cota 100,40 NMN, cu max. 30 cm peste cota trotuarului .

#### 4.0. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele de Certificatul de Urn\banism emis.

ALINIAMENT OBLIGATORIU pentru constructii:

Constructia se va amplasa pe aliniamentul situat la distanta de 1,70 m fata de trotuar

Distanta minima a constructiilor fata de limitele celelalte si cladirile vecine va fi de: 0,60- la sud

ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR

$$\frac{P + E + M}{\dots}$$

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosinta principala propusa a terenului este: **SPATIU COMERCIAL**

Suprafata terenului studiat =1344 mp

Suprafata teren proprietate =134,00

PROPUS :

**POT = 60,40%**

**C.U.T. = 2**

#### 4.0. ASIGURAREA UTILITATILOR

Prin prezentul proiect se propune: alimentarea cu utilitati.

Iluminatul se va realiza cu corpuri fluorescente si in anexe cu corpuri incandescente.

Prizele vor fi cu contact de protectie montate în încaperile de service si depozite la h=1,40 m si 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 tencuiala si pe tavane.

Toate instalatiile electrice se vor lega la o priza de pamânt, a carei rezistenta de dispersie va fi mai mica de 4 ohmi.

Iluminatul exterior în jurul noii cladiri se va realiza cu corpuri fluorescente cu vapori de mercur amplasati pe fatadele cladirii alimentati printr-un circuit separat.

Elementele necesare executiei instalatiilor electrice vor fi detaliate la faza urmatoare de proiectare.

Instalatii de telecomunicatii

Pentru constructia ce se va executa pentru asigurarea de posturi telefonice, se va face o legatura la reseaua subterana existenta in zona la caminul de tragere cel mai apropiat de cladire sau racord la linie aeriana conform solutiei oferite de furnizori la faza urmatoare de proiectare.

Retele termice

Alimentarea cu caldura si apa calda menajera este posibila prin racordarea la reseaua de apa fierbinte a C.E.T. ARAD si amenajarea unui micropunct termic propriu care va asigura necesarul de caldura si apa calda menajera. Varianta agreata de beneficiar pentru încălzirea spatiilor este dotarea cladirii cu instalatie de climatizare.

## ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesele raman nemodificate

## 6. CONCLUZII

### 5.0. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investitiei propuse în zona, creeaza spatii pentru birouri,aproximativ 4 locuri de munca.

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

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar:

## CATEGORIA DE LUCRARI

Eliberare amplasament

Echipare edilitara - racorduri: apa, energie electrica, canalizare

Constructie P+E

Spatii verzi, amenajari exterioare, împrejmui

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 BOSANI VA PUTEA TRECE LA FAZELE URMATOARE.

P.T. - D.E. de proiecta

INTOCMIT  
Arh. DOREL BURSUC

Coord.urbanistic  
C.arh.Mihai Mihailescu

## LISTA CU VECINATATILE TERENULUI

N-E CALEA NATIONALA  
S;V;V-V. MACAROV CLAUDIA-ACORD RECIPROC  
Str. ....