

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	EXTINDERE APARTAMENT LA FATADA PRINCIPALA CU ACCES DIRECT DIN EXTERIOR, EXTINDERE APARTAMENT LA FATADA POPOSTERIOARA FARA ACCES DIN EXTERIOR SI SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SEDIU FIRMA Str. OCTAV ONICESCU, nr. 6, sc. C, parter, ap. 2 – BOTOSANI	PR.NR. 185 / 04/2012
	beneficiar: S.C. GLOBAL NET S.R.L. BOTOSANI	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 185/2012 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "EXTINDERE APARTAMENT LA FATADA PRINCIPALA CU ACCES DIRECT DIN EXTERIOR, EXTINDERE APARTAMENT LA FATADA POPOSTERIOARA FARA ACCES DIN EXTERIOR SI SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SEDIU FIRMA"

AMPLASAMENT: Str. OCTAV ONICESCU, nr. 6, sc. C, parter, ap. 2 – BOTOSANI

BENEFICIAR: S.C. GLOBAL NET S.R.L. BOTOSANI

PROIECTANT GENERAL : S.C. AGORA S.R.L. –Botosani

DATA ELABORARII : APRILIE 2012

1.2. OBIECTUL LUCRARII

- Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor pentru realizarea unei extinderi a apartamentului numarul 2 de la parterul blocului situat pe Str. Octav Onicescu, nr. 6, pe terenul adiacent din fata si spatele blocului, care impreuna cu apartamentul existent, vor avea functiunea de birouri. Pentru aceasta va fi concesionata suprafata de 34,10 mp din care 15,60mp pentru extinderea de la fatada principal, 2,10mp pentru aleea de acces din exterior si 16,40mp pentru extinderea de la fatada posterioara a blocului fara acces din exterior.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Str. Octav Onicescu, in intravilanul 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:

- Str. Octav Onicescu,, nr.6, Sc. C, Parter, ap.2, Botosani, in suprafata utila de 62,42mp.

Se invecineaza:

- la nord – bloc locuinte P+4
- la est _ allee de acces la Piata Mica
- la sud _ bloc locuinte P+4
- la vest _ baterie de garaje P

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 33-Llu1 –subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban -peste 10 m inaltime.

- Certificatul de urbanism nr. 687 din 08.09.2011 eliberat de Primaria Mun. Botosani permite amplasarea pe terenul aflat in patrimonial municipiului Botosani – domeniul privat, a unor extinderi ce vor fi construite 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 Str. Octav Onicescu,nr. 6, 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 principal la birouri se realizeaza din Aleea de acces la Piata Mica.
- Accesul pietonal se realizeaza din trotuarul adiacent la aleea de acces la Piata Mica.
- Accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și al mijloacelor de stingere a incendiilor se poate realiza pe doua laturi ale blocului existent.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vacinatati

Terenul propus pentru concesiune se compune din trei suprafete dupa cum urmeaza:

- 3,00m x 5,00m = 15,00mp (extindere la fatada principal la strada)
- 2,00m x 9,00m = 18,00mp (extindere la fatada posterioara)
- 1,50m x 0,80m = 1,20mp (alee acces la spatiul de birouri al firmei)

Rezultand o suprafata totala construita de extindere = 33,00mp si o suprafata de 1,20mp de concesiune pentru aleea de acces.

Se invecineaza:

- la nord – bloc locuinte P+4
- la est _ allee de acces la Piata Mica
- la sud _ bloc locuinte P+4
- la vest _ baterie de garaje P

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de constructii.

Rețelele existente se vor devia cu acceptul si asistenta proprietarilor de rețele.

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 inclusive 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 – Str. Octav Onicescu.
- 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 100/1-2006, zona studiata are accelerația terenului $a_g=0,16g$ 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 P+4, P.

3.9. Echiparea existenta

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

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar prevede realizarea unor extinderi pe parter a spatiului existent ce functioneaza cu destinatia de birou activitati de consultant in tehnologia informatiei, reparatii calculatoare si vanzare IT. precum si rezolvarea utilitatilor tehnico-edilitare.

Extinderea P va cuprinde:

- **spatiu primire si relatii cu publicul pentru zona cu acces din strada.**
- **reparatii calculatoare pentru extinderea din spate.**

Scd = aproximativ 34,20 mp

Dimensiuni in plan: 3,00 x 5,00 si 2,00 x 9,00.

H max (atic propus) – aproximativ 3,20 m

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

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

TROTUARE – Imprejurul clădirii, 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, REȚELE DE INCINTA-** constructia existenta este alimentata cu apa, energie electrica, canalizare menajera si gaze naturale.
2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE-** suprafata de 18,65mp adiacenta spatiului se va amenaja ca spatiu verde si se vor planta tuia, gard verde si se va semana gazon.

3. **PLATFORME, ACCES, PARCARI** - accesul carosabil existent din Str. Octav Onicescu este realizat prin intermediul unei alei ce duce spre Piata Mica. Amenajarea unor locuri de parcare pentru spatiu studiat se va face in spatele blocului de locuinte. De asemenea sunt amenajate locuri de parcare in imediata vecinatate a pietei.

Accesul pietonal principal se propune a se realiza din trotuarul adiacent al aleii de acces catre piata.

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 va fi cea de birou IT.

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 cladirile existente, functional si vecinatati.

Extinderile sunt lipite de spatiul existent cu o structura pe cadre de beton.

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 tencuieli de calitate superioara, iar tamplaria va fi din PVC de culoare alba cu geam termopan.

-Finisajele interioare se vor realiza cu panouri de gipscarton, var lavabil, gresie.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

- DISTANTE

- bloc locuinte P+4 (parter spatiu invecinat – gol aerisire) - la nord 1,10m
- _ alee de acces - la est 2,63ml cu front de 5,00ml.
- _ bloc locuinte P+4 - la sud cu front de 3,00ml; respective 2,00ml.
- _ garaje P - la vest 14,24 cu front de 9,00ml.

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul carosabil si pietonal se face din Str. Octav Onicescu, este existent si este realizat prin intermediul unei alee de acces cu locuri de parcare si trotuare.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladire pe doua laturi.

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, prin destinatia cladirii, aliniament si prin regimul de inaltime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Spatiul existent se afla la parterul blocului de locuinte, bloc ce este realizat pe o structura din diafragma si grinzi de beton armat care permit realizarea unor interventii minime asupra compartimentarilor interioare fara a afecta structura de rezistenta a blocului. 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, P+4).

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 studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție. Se vor lua totuși măsuri de protecție pentru copacii existenți atât în față cât și în spatele blocului pentru a nu fi afectați în timpul execuției lucrării.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind modul de viață al populației.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate momentan alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Terenul adiacent celui propus spre concesionare permite amenajarea ca spațiu verde iar beneficiarul va planta tuia, un gard verde și va semăna gazon.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație

Terenul studiat este drept. Construcția propusă nu va afecta traficul auto și pietonal din zonă.

Refacerea suprafeței pietonale (trotuar) va fi realizată din pavele, cu lungimi de 5,60m și lățime de 0,60m și 3,00m lungime și lățime de 0,60m la extinderea din față, respective 9,00m și lățime de 0,60m și 2,00m lungime și lățime de 0,60m.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

Se propun lucrări de sistematizare verticală în vederea adaptării cât mai bune a construcției la teren și păstrarea cotei zero existente în spațiul actual respectând configurația topografică a acestuia.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală se vor avea în vedere următoarele criterii:

-asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață.

4.14. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Extinderile vor fi P, amplasate respectând prevederile Codului Civil față de vecinătăți:

– bloc locuințe P+4 (parter spațiu învecinat – gol între blocuri) - la nord 1,10 și 1,60

- _ alee de acces - la est 2,63ml cu front de 5,00ml.
- _ bloc locuinte P+4 - la sud cu front de 3,00ml si 2,00ml(posterior).
- _ garaje P - la vest cu front de 9,00ml

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt stabilite prin respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism care permite extidere de maxim 3,00m fata de fatada principal si maxim 2,00m fata de fatada posterioara cu un regim de inaltime – P.

- ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII

Extinderile vor fi amplasate conform planului de situatie propus.

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Constructia va avea regimul de inaltime Parter, avand inaltimea la atic de aproximativ 3,20m fata de cota +/- 0.00 a cladirii propuse si nu se va ridica pe peretele vecinului de la primul etaj.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare propus P.O.T. = 64,71 %

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 0,65

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa pentru consum menajer exista si este realizat prin bransare la reseaua publica de alimentare cu apa.

- 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 extinderile propuse conform avizelor de la detinatorii de utilitati.

- 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 existent 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 extinderilor se va realize prin extinderea retelei din spatiul existent. Conform avizului de la **e-on electrica** extinderea la

fatada principala va impune luarea unor masuri de protectie a cablului LES 0,4W respectiv pastrarea distantei minime in plan orizontal de 0,6m intre fundatia obiectivului si cablul existent.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE A IMOBILULUI

Avizul pentru zona extinderilor, de alimentarea cu gaze naturale sa eliberat favorabil cu conditia devierii instalatiei exterioare de utilizare a retelei.

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 A4 –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL INCINTA

	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA PARCELA	53,00	100%	53,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	33,00	62,27%
SUPRAFATA CIRC. PIETONALE	18,70	35,28%	1,20	2,26%
SUPRAFATA CIRC. CAROSABILE	-	-	-	-
SUPRAFATA IMPREJMUIRE	-	-	-	-
SUPRAFATA SPATII VERZI	34,30	64,72%	18,80	35,47%
TOTAL PARCELA	53,00	100%	52,85	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. Accese carosabile si parcar.
6. Spatii verzi, amenajari exterioare, imprejmui.

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