

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	EXTINDERE SPATIU BIROURI SI REAMENAJARE SPATIU EXISTENT Calea Nationala, nr. 101 – BOTOSANI	PR.NR. 178/07/2011
	<b>beneficiar:</b> LEONTE REMUS BOTOSANI	Faza PUD

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**NR. PROIECT :** 178/2011 - faza PUD

**DENUMIRE PROIECT :** "EXTINDERE SPATIU BIROURI SI REAMENAJARE SPATIU EXISTENT"

**AMPLASAMENT:** Calea Nationala, nr.101, Bl. A1-A2, Sc. A+B, Parter, Mun. Botosani, Jud. BOTOSANI

**BENEFICIAR:** LEONTE REMUS

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

**DATA ELABORARII :** IUNIE 2011

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARII

- Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor pentru realizarea unei extinderi a spatiului de la parterul blocului situat pe Calea Nationala, nr. 101, pe terenul adiacent din spatele blocului, care impreuna cu birourile existente, vor pastra functiunea de birou notarial. Pentru aceasta va fi concesionata suprafata de 50,00 mp

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Calea Nationala, 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.101, Bl. A1-A2, Sc. A+B, Parter, Botosani, in suprafata de 50,00 mp. Terenul, avand forma neregulata, are un front de 8,80m spre aleea de acces si se invecineaza:

- la nord – bloc locuinte P+6 (parter spatiu invecinat – Garanti Bank)
- la est \_ allee de acces si parcare
- la sud \_ bloc locuinte P+6 (spatiu birou notariat)
- la vest \_ bloc locuinte P+6 (P+1 casa scarilor)

#### **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 1-LMu2 –subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban -peste 10 m inaltime.

- Certificatul de urbanism nr. 434 din 06.06.2011 eliberat de Primaria Mun. Botosani permite amplasarea pe terenul aflat in patrimonial municipiului Botosani – domeniul privat, a unei extinderi ce va fi construita 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. 101, 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 Calea Nationala prin concesionarea unor locuri de parcare amenajate pe platform din fata spatiului existent la parterul blocului de locuinte.

Accesul pietonal se realizeaza din trotuarul adiacent la Calea Nationala.

- astfel este asigurat accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și al mijloacelor de stingere a incendiilor.

### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul propus pentru concesiune are o suprafata de 50,00mp avand o forma neregulata cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- bloc locuinte P+6 (parter spatiu invecinat – Garanti Bank) - la nord 4,46+4,55
- \_ alee de acces si parcare - la est cu front de 8,80ml
- \_ bloc locuinte P+6 (P+1 casa scarilor) - la sud cu front de 7,90ml.
- \_ bloc locuinte P+6 (spatiu birou notariat) - la vest cu front de 4,25ml

### **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 cu spatii comerciale la parter.

### **3.5. Destinatia si starea cladirilor existente**

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P+6, P+8.

### **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.
- 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, P+1, P+6.

### **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 unei extinderi pe parter a spatiului existent ce functioneaza cu destinatia de birou notarial, precum si rezolvarea utilitatilor tehnico-edilitare.

#### **Extinderea P va cuprinde:**

- birou, arhiva, baie, CT

*Scd = aproximativ 50,00 mp*

*Dimensiuni in plan: 17,00 x 12,00 )*

*H max (atic existent) – aproximativ 5,00 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 60-90 cm.

1. **RACORDURI EDILITARE, REțele DE INCINTA**- constructia existent este alimentata cu apa, energie electrica, canalizare menajera si gaze naturale.

2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE**- suprafata de 50,00 mp spatiu verde se existent se va construe integral.

3. **PLATFORME, ACCES, PARCARI**- accesul carosabil existent din Calea Nationala este realizat prin intermediul unei alei de acces si amenajarea unor locuri de parcare concesionate de biroul notarial pe trotuarul din fata spatiului, respective a blocului de locuinte. De asemenea sunt amenajate locuri de parcare in spatele blocului.

Accesul pietonal principal exista (si se pastreaza) din trotuarul adiacent la Calea Nationala iar cel existent in spatele blocului se desfiinteaza.

#### **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 notarial.

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.

Extinderea este o constructie lipita de spatial 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 tencuieli de calitate superioara, iar tamplaria va fi din aluminiu de culoare gri cu geam termopan.

-Finisajele interioare si compartimentarile se vor realiza cu panouri de gipscarton, var lavabil, parchet, gresie si faianta pentru pardoseli si placaje.

#### **4.3. Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi**

##### **- DISTANTE**

- bloc locuinte P+6 (parter spatiu invecinat – Garanti Bank) - la nord 4,46+4,55
- \_ alee de acces si parcare - la est 2,10ml cu front de 8,80ml.
- \_ bloc locuinte P+6 (P+1 casa scarilor) - la sud cu front de 7,90ml.
- \_ bloc locuinte P+6 (spatiu birou notariat) - la vest cu front de 4,25ml

##### **- ACCESE PIETONALE SI AUTO**

Accesul carosabil si pietonal se face din Calea Nationala, 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 toate laturile.

#### **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, aliniamentul 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 cadre de beton armat care permite realizarea unor interventii asupra compartimentarilor fara a afecta structura de rezistenta a blocului. Pentru realizarea extinderii 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 compositii 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+1, P+6).

#### **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, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

#### **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 mediul 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 propus spre concesionare nu permite amenajarea spațiilor verzi.

#### **4.12. Profile 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 8,80m și lățime de 0,90m și 4,55m 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 (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)**

Construcția va fi P, amplasată respectând prevederile Codului Civil față de vecinătăți:

– bloc locuințe P+6 (parter spațiu învecinat – Garanti Bank) - la nord 4,46+4,55

\_ alee de acces și parcare - la est 2,10ml cu front de 8,80ml.

\_ bloc locuințe P+6 (P+1 casa scării) - la sud cu front de 7,90ml.

\_ bloc locuințe P+6 (spațiu birou notariat) - la vest cu front de 4,25ml

#### **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt stabilite prin alinierea noii investiții la aliniamentul existent al construcției P+2 (conform planului de situație anexat) păstrând regimul de înălțime al spațiului esit de sub blocul de locuințe – P.

Există de asemenea posibilitatea realizării în oglindă a unei extinderi care va întregi imaginea de ansamblu.

- **ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII**

Cladirea va fi amplasata conform planului de situatie propus (in aliniament) la limita existenta a cladirii P+2 aflata in frontul respectiv. Beneficiarul spatiului adiacent (S.C. DORNA FARM S.A.) avand posibilitatea extinderii spatiului pe care il detine pentru intregirea frontului respectiv.

- **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Constructia va avea regimul de inaltime Parter, avand inaltimea la atic de aproximativ 5,00m fata de cota +/- 0.00 a cladirii existente.

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Procentul de ocupare propus P.O.T. = 100,00 %

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 1,00

#### 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 extinderii va fi racordata la sistemul de canalizare al zonei.

Conductele de canalizare vor traversa caminele de control si se vor descarca in caminele de vizitare de pe reseaua de canalizare.

#### Concluzii:

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth, DE), in baza planului topografic cu retele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si a celorlalte avize cerute prin Certificatul de urbanism.

- **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 optima pentru incalzire este cea cu centrala termica proprie, functionand cu gaze naturale.

- **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A IMOBILULUI**

Alimentarea cu energie electrica se va realize prin extinderea retelei din spatial existent avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

-alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele europene.

- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare : I 7 2002, I 20 , P 118 , PE 121 , PE 108.

### Concluzii:

Stabilirea solutiei de racordare la reseaua de joasa tensiune si medie tensiune, precum si amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de SC.E-On- Electrica –SA, la comanda investitorilor.

## 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		PROBUS	
SUPRAFATA PARCELA	50,00	100%	50,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	50,00	100%
SUPRAFATA CIRC. PIETONALE	-	-	-	-
SUPRAFATA CIRC. CAROSABILE	-	-	-	-
SUPRAFATA IMPREJMUIRE	-	-	-	-
SUPRAFATA SPATII VERZI	50,00	100%	-	-
TOTAL PARCELA	50,00	100%	50,00	100%
trotuar refacut	12,20	-	10,40	-

## 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, imprejmuiri.



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