MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : **1604 / 2016 – Faza P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT: **SCHIMBARE DESTINATIE SPATII, TERASA ACOPERITA SI AMENAJARI EXTERIOARE**

AMPLASAMENT : Str. Lt. Olinescu Nr. 3, Parter, Ap.1, Botosani

BENEFICIAR : S.C. PATTI BAR COM S.R.L. - BARNEA GABRIELA ANDRA

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

DATA ELABORARII : Ianuarie 2016

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru reorganizarea spatiilor interioare si exterioare ale S.C. PATTI BAR COM S.R.L. prin:

- schimbarea destinatiei apartamentului existent in spatiu comercial de la parterul blocului si direct invecinat spatiului comercial in care isi desfasoara activitatea cofetaria - patiserie a societatii;
- reorganizarea functionala a spatiilor in noile conditii si crearea unei legaturi directe de deservire intre cele doua spatii pe zona de preparare existenta a cofetariei;
- inchiderea accesului comun cu locatarii blocului si deschidere unui acces nou la fatada principala prin desfacerea parapetilor de la ferestre si montarea de usi;
- construirea unei terase acoperite, deschise pe structura de lemn, la fatada principala a blocului avind dublu scop o data protectia la factorii climatici - ploaie, zapada, vint, a acceselor create pentru spatiile ce urmeaza ase amenaja si totodata o delinitare bine definita a functiunilor cea comerciala si cea de locuire, creindu-se astfel o separare si protectie reciproca;
- reorganizarea si reamenajarea acceselor si terasei estivale dupa principii functionale ce privesc circulatiile si deservirea precum si citeva interventii de imagine asupra fatadelor;
- refacera sitului si reamenajarea spatiilor verzi.

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 Dorohoi, Str. Lt. Olinescu Nr. 3 Parter, Ap.1 si spatiile interioare si exterioare in care isi desfasoara activitate S.C. PATTI BAR CO S.R.L.

Documentatia P.U.D. a fost intocmita in baza temei propusa de beneficiar si in conditiile certificatului de urbanism nr. 311din 28.10.2015

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 Municipiului Dorohoi.

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 .

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Zona din care face parte este zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - peste 10,00m cu regim de inaltime P+4 si spatii comerciale la parter.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul S.C. PATTI BAR COM S.R.L. prin Dna. Barnea Gabriela, sunt in concordanta cu functiunile existente in zona si cu reglementarile 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. Dorohoi Str. Lt. Olinescu Nr. 3 Parter, Ap. 1

Accesul principal la apartament se face momentan pe accesul comun cu locatarii la fatada posterioara a blocului; accesul la spatiile comerciale existente si terasa se face din trotuarul adiacent strazii Lt.Olinescu la fatada principala.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pe care se doreste realizarea terasei acoperite si amenajarea terasei estivale este situat la fatada principala a blocului si invecinat spatiilor comercialeexistente spre strada.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studiata	– 945.00 mp
Constructii existente	– 236.41 mp
Carosabil si parcari	– 212.06 mp
Alei pietonale si trotuare	– 245.67 mp
Spatii verzi amenajate	– 189.70 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii de locuinte cu regim de inaltime P+4 si spatii comerciale la parter.

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 si spatii - 236.41 mp ;
- Teren in proprietatea Municipiului Dorohoi - 708.59 mp ;
- Din care teren in concesiune - terasa - 61.16 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarle:

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 interceptate la adancime de 2.50m 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 interceptate 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 sisimicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

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

3.11 Analiza fondului construit existent.

In zona studiata se regasesc constructii de locuinte in blocuri cu regim de inaltime P+4 si spatii la parter realizate in perioada 1970 ce au o stare buna.

3.12 Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezina 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 reteaua locala a municipiului Dorohoi.

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studiata sunt racordate la reteaua telefonica a municipiului Dorohoi.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Imobilul este racordat la retelele de gaze naturale existente in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere schimbarea destinatiei spatiilor cu destinatia de locuire in spatii cu destinatie comerciala, unei terase deschise, acoperita si reamenajarea terasei estvale si acceselor.

Pentru realizarea obiectivului propus se are in vedere concesiunea unor noi suprafete de teren pe linga cele existente.

4.2 Funcţionalitatea, amplasarea si conformarea construcţiei

Prin tema se propune ca reorganizarea spatiilor interioare si exterioare ale S.C. PATTI BAR COM S.R.L. sa fie una de substanta avind drept scop de a imbunatati atit activitatea comerciala cit si imaginea si plastica arhitecturala de ansamblu si se va realiza prin:

- schimbarea destinatiei apartamentului existent in spatiu comercial de la parterul blocului si direct invecinat spatiului comercial in care isi desfasoara activitatea cofetaria - patiserie a societatii;
- reorganizarea functionala a spatiilor in noile conditii si crearea unei legaturi directe de deservire intre cele doua spatii pe zona de preparare existenta a cofetariei;
- inchiderea accesului comun cu locatarii blocului si deschidere unui acces nou la fatada principala prin desfacerea parapetilor de la ferestre si montarea de usi;
- construirea unei terase acoperite, deschise pe structura de lemn, la fatada principala a blocului avind dublu scop o data protectia la factorii climatici - ploaie, zapada, vint, a acceselor create pentru spatiile ce urmeaza ase amenaja si totodata o delinitare bine definita a functiunilor cea comerciala si cea de locuire, creindu-se astfel o separare si protectie reciproca;
- reorganizarea si reamenajarea acceselor si terasei estivale dupa principii functionale ce privesc circulatiile si deservirea precum si citeva interventii de imagine asupra fatadelor;
- refacera sitului si reamenajarea spatiilor verzi.

Pentru realizarea celor propuse mai sus, pe lunga bunele intenţii si investiţiile beneficiarului, sunt necesare concesiunea unor noi suprafeţe de teren pentru realizarea terasei acoperite, reorganizarea terasei estivale si aleilor de acces.

Caracteristicile construcţiei

construcţia existenta:

Bloc de locuinţe cu spatii la parter
fundatii din beton continue sub ziduri;
elevaţii din beton armat;
zidarie portanta din caramida, structura beton armat,
plansee si scari din beton armat.

interventii:

Refunctionalizarea spatiilor ce isi schimba destinatia se va face fara interventii structurale majore, executindu-se lucrari de desfacere la parapetii ferestrelor si montarea usilor, crearea unui gol de legatura cu spatiile comerciale existente si inchiderea golului de acces din casa scarii.

reparaţii interioare ;
înlocuire tâmplărie exterioara;
refaceri finisaje interioare si exterioare la faţada ;
refunctionalizari si refaceri finisaje interioare, fara intervenţii structurale.
reparaţii si refaceri instalaţii interioare, fara intervenţii la coloane.

construcţii noi:

Terasa acoperita se va realiza adiacent fatadei blocului, pe o structura din lemn aparenta, deschisa patoate laturile, acoperisul realizindu- se intr-o apa cu panta minca spre zona exterioara a amplasamentului.

fundatii izolate din beton sub stilpi
structura aparenta din lemn
pardoseala din lemn ridicata de la nivelul terenului - fara platforme betonate
acoperis sarpanta joasa

amenajari ezterioare:

reamenajare terasa estivala - pavele din beton
refacere alei accese in noua configuratie
refacere sit si spatii verzi

4.3 Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi

Distante
Terasa acoperita se va executa lingă bloc si va respecta reglementările codului civil.

Accesul la spatiile nou create
Accesul la spaţiul nou se va realiza din terasa acoperita si prin aleile de acces reorganizate pe noul flux.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcţii si armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea si armonizrea cu faţadele existente in zona, se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse in opera si prin refacerea finisajelor faţadelor existente în intr-un context unitar de imagine.

4.5 Principii de intervenţie asupra construcţiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura condiţiile necesare intervenţiei in cazul reabilitării faţadelor construcţiei existente.

4.6 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluţiilor de organizare la relieful zonei

Prin realizarea obiectivului propus nu vor exista intervenţii defavorabile asupra cadrului natural, scopul si dorinţa este a inbunatati imaginea zonei.

4.7 Condiţii de instituire a regimului de zona protejata si condiţionării impuse de acesta
Zona studiata nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetaţiei, sau a construcţiilor existente pentru a fi impuse speciale de protecţie.

4.8 Soluţii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării

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

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

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

4.10 Soluţii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcţie, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente clădiri si refacerea spatiilor verzi inveciante prin replantări de gazon si arbuşti decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulaţie

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

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va menţine la nivelul actual nu se impun lucrari.

4.13 Regimul de construire (alinierea si inaltimea construcţiilor, POT, CUT)

Alinierea construcţiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea terasei acoperite sunt date de frontul corespunzător la faţada principala a blocului si spaţiului comercial existent, faţada laterala spre terasa estivala existenta.

Suprafete de teren - functiuni

Zona studiata	– 945.00 mp
Constructii existente	– 236,41 mp
Constructii propuse-terasa acoperita	– 44.50 mp
Terasa estivala	– 75.00 mp
Carosabil si parcari	– 212.06 mp
Alei si trotuare	– 261.70 mp
Spatii verzi amenajate	– 115.33 mp

Teren solicitat pentru concesiune:

constructie terasa acoperita	**– 44.50 mp**
extindere terasa estivala	**– 13.84 mp**
alei accese	**– 30.00 mp**

Inaltimea constructiilor

Obiectivul propus prin aceasta documentaţie este pe parter sinu influenţează in nici un fel regimul de inaltime a constructiei existenta.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 25,07 % P.O.T. propus = 29,73 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,836 C.U.T. propus = 0,886

Parametrii urbanistici nu sunt influenţaţi de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitarilor (surse, reţele, racorduri)

Structura funcţionala a spaţiului nu se modifica, utilităţile ce deservesc spaţiul nu necesita intervenţii.

2. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat in cadrul prezentului PUD sunt prezentate in cadrul bilantului :

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa A.03
‘’ REGLEMENTARI URBANISTICE ‘’

Bilant teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	945.00	100%	945.00	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	236.41	25.02%	236,41	25.027%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	44,50	4.71%
S. TERASA ESTIVALA	61.16	6.47%	75.00	7.94%
S. CAROSABIL PARCARI	212.06	22.44%	212.06	22.44%
S. ALEI , TROTUARE	245.76	26.00%	261.70	27.69%
S. SPATII VERZI	189.70	20.07%	115.33	12.20%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea activitatii economice si a imaginii de ansamblu a zonei prin forma si volumetrie precum si prin natura materialelor propuse.

6.2 Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea PUD-ului

Investitia va fi realizata integral de catre beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare ;
3. Construire cale acces si reablitare fatade ;
4. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare
Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al mun. Dorohoi, investitorul pe baza C.U. emis de primaria mun. Dorohoi va putea trece la faza D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism

arh. D.O.Botez