



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710058
Str. Cuza Voda Nr.2, Bl.7, Sc.F, Mezanin
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : R010RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tiperciuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

CONCESIONARE TEREN

PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

SI REALIZARE RAMPA ACCES PIETONAL

STR. CALEANATIONALA , NR. 105

Beneficiar : PRIMARIA MUN. BOTOSANI

Proprietar : *SC ANCA FARM SRL*

Proiectant de specialitate : S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L

Manager

Arh. Tulbure Mihai

„MEMORIU GENERAL ESTE COMPUS DIN:

1.INTRODUCERE

- 1.1.Datele 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 obiectului 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 documentatii 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
- 3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural
- 3.5.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.Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11.Analiza fondului construit
- 3.12.Echiparea existenta

4.REGLEMENTARI

- 4.1.Obiectivele 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 relieful zonei.
- 4.8.Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.9.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.10.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi,amenajari exterioare
- 4.12.Profiluri transversale 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 IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6.CONCLUZII

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

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentatiei NR.

PROIECT: 1877/2014

DENUMIRE PROIECT: "CONCESIONARE TEREN PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL SI REALIZARE RAMPA PENTRU ACCES PIETONAL"

AMPLASAMENT: Mun. Botosani, str. Calea Nationala , nr.105, mun. Botosani

INVESTITOR: SC ANCA FARM SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L ,

STR. CUZA VODA, NR. 2, Sc.F, Mezanin, BOTOSANI, TEL: 0744882961

DATA ELABORARII: decembrie 2014

1.2.Obiectul studiului:

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru reconfigurarea și extinderea spațiului comercial și realizarea rampei pentru acces pietonal în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrării este situat în Mun. Botosani, str. Calea Nationala nr. 105, mun. Botosani CAD 697/P;1 și , CF 51509-C1-U2 la parterul unui bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E.

Spațiul comercial studiat este proprietatea lui SC ANCA FARM SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr: 5998/26.11.2014

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 782/28.11.2014 eliberat de Primaria Botosani.

2.INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectului în cadrul localității

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat în partea centrală a municipiului Botosani zona cu blocuri de locuințe P+4E până la P+8E având la parter spații comerciale, în vecinătatea pieței centrale a municipiului.

2.1.2.Situatia juridica

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Calea Nationala nr.105, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 51509-C1-U2, la numărul cadastral CAD 697/P;1.

Imobilul este proprietate a SC ANCA FARM SRL, fiind dobândit ca urmare a Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat cu nr. 5998/26.11.2014

Potrivit declarației proprietarului imobilul nu este implicat în litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcătuit din:

- Magazin seminte proprietate privată SC ANCA FARM SRL în suprafața de 173,49 mp

Pentru această zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare "A".

Pret concesiune corespunzator zonei a-I-a

2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia se va realiza in baza studiilor topografice efectuate de ing Ghidersa Bogdan ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliara Botoșani

Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (spatiu comercial) se afla în UTR nr. 1 – Llu1 subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare peste 10m.

Conform documentatiei faza P.U.G. aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999, 55/2010 și 383/2011 R.L.U. sunt permisiuni de modernizari constructii.

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

Propunerile pe care le înaintea investitorul vin în concordanta cu functiunile existente din zona UTR 1 stabilite prin P.U.G.-Botoșani.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Spatiul comercial ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat In Mun. Botoșani, str. Calea Nationala, nr.105, mun. Botoșani cu o suprafata totala de $S=173,0$ mp.

Spatiul comercial studiat are accesul principal din strada Calea Nationala pe o latura cu deschidere de 15,00 m , avand si un acces secundar pentru personal si pentru aprovizionare in spatele cladirii din parcare existenta cu o deschide. Strada Calea Nationala este o strada modernizata configurata ca o alee de circulatie cu doua sensuri de circulatie despartite de spatii verzi, cu carosabil de 8 m latime pe sens si trotuare laterale cu latimea variabila dar nu mai mica de 3,50 m. Zona carosabila este despartita de trotuar printr-o zona de spatiu verde intrerupta din loc in loc de prin realizarea unor parcaje laterale.

Parcarea autovehiculelor este asigurata pe laterala spatiului carosabil. .

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Spatiul comercial ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in Mun. Botoșani, ștr. Calea Nationala , nr. 105, cu o șuprafata totala de $S=173,0$ mp.

Vecinatati:

- la Nord spatiu comercial-proprietate privata pe o lungime de 9,70 m.
- la Est Parcare existenta proprietate mun. Botosani pe o lungime de 10,5 m.
- la Sud spatiu comercial-proprietate privata pe o lungime de 6,20 m.
- Casa scarii a blocului de locuinte pe o lungime de 7,63 m.
- la Vest str. Calea Nationala pe o lungime de 14,30 m.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona actualmente are un caracter de zona rezidențială cu clădiri de tip urban P+4E pana la P+8E peste 10m , aspect arhitectural specific blocurilor de locuinte de tip liniar.

La parterul blocurilor de locuinte sunt amplasate spatii comerciale continuii de diferite dimensiuni separate si individualizate prin elemente de identitate vizuala specific fiecarui spatiu. .

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P+4E pana la P+8E peste 10 m cu destinații de locuințe colective la nivele superioare si spatii comerciale la parter.

Destinatia spatiului studiat este de "magazin seminte" fiind propus pentru schimbare in spatiu zanzare produse farmaceutice "farmacie".

Actualmente "magazinul de semninte" cuprinde urmatoarele spatii:

| | |
|---------|------------|
| Magazin | S=80,30 mp |
| Magazie | S=24,85 mp |
| Magazie | S=5,95 mp |
| Birou | S=7,65 mp |

| | | |
|-----------------------------|-----------|-----------------------|
| Hol | S=4,25 mp | |
| Dusuri | S=4,76 mp | |
| Dusuri | S=2,16 mp | |
| WC | S=3,60 mp | |
| Suprafata utila | | Su = 133,52 mp |
| Suprafata construita | | Sc = 173,79 mp |

3.6. Analiza *fondului construit existent*

Zona actualmente are un caracter de zona rezidențială cu clădiri de tip urban P+4E pana la P+8E peste 10m , aspect arhitectural specific blocurilor de locuinte de tip liniar.

Materialele preponderent utilizate la constructiile existente în această zonă sunt : structuri tip cadre cu diafragme rare cu zidărie neportantă din BCA sau blocuri ceramice; acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitori din tigla ceramica , tencuieli exterioare cu mortar de var ciment dar si tencuieli decorative pe zonele de cladiri modernizate.

3.7. Echiparea *existentă*

In zona spatiului comercial exista urmatoarele utilitati:

Alimentare cu apa, canalizare, salubritate, telefonie, alimentarea cu energie electrica, alimentare cu gaz, energie termica, transport urban.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar este modernizarea unui spatiu comercial existent prin recompartimentari interioare, schimbare tamplarie, extindere spatiu comercial si realizare rampa pentru acces pietonal, astfel incat acest spatiu sa indeplineasca toate conditiile pentru functionarea unei farmacii.

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiective:

Recompartimentari interioare prin demolarea unor pereti neportanti si realizare unor noi pereti din gips carton .

Reabilitarea fatadei prin inlocuirea taplarii metalice existente cu tamplarie din PVC de culoare verde, schimbarea finisajelor peretilor de la fatada principala din tencuiala pe baza de ciment cu placaj din granit si montarea unei firme luminoase cu elementele grafice de identitate vizuala a farmaciei.

Extinderea spatiului comercial pe terasa acoperita existenta prin inchiderea cu tamplarie din PVC a unei zone din terasa cu suprafata de $S_c = 6,10$ mp (conform plansei A3-Reglementari Urbanistice).

Realizarea unei rampe de acces pietonal la spatiul studiat. Astfel se propune realizare unei rampe cu suprafata de $4,20$ mp care sa faca trecerea de la cota trotuarului existent la cota terasei acoperite de unde se face accesul principal in spatiu studiat. Rampa va fi realizata din b.a. cu balustrada din inox si va avea o panta de 8% .

Atat rampa de acces cat si extinderea se vor realiza pe terenul proprietate a municipiului Botosani astfel ca terenul aflat pe care se vor realiza acestea in suprafata de **$S=10,30$ mp** urmeaza a fi concesionat de catre proprietarul spatiului.

In urma recompartimentarii farmacia va cuprinde urmatoarele spatii:

| | |
|-------------------|----------------|
| Spatiu vanzare | $S = 80,30$ mp |
| Birou consultanta | $S = 7,50$ mp |
| Magazie | $S = 16,35$ mp |
| Oficiu | $S = 3,88$ mp |
| Grup sanitar | $S = 3,45$ mp |
| Magazie | $S = 31,74$ mp |
| Receptie marfa | $S = 6,45$ mp |

Suprafata utila $S_u = 133,52$ mp

Suprafata construita $S_c = 173,79$ mp

-PLATFORME, ACCESE, PARCARI - Acces pietonal pentru public va fi pe fatada principala din strada Calea Nationala. Accesul pentru personal si pentru aprovizionare se face pe fatada posterioara din parcare existenta.

Parcarea vehiculelor se poate face in spatele incintei in parcare existenta amenajata cat si pe strada Calea Nationala pe locurile de parcare amenajate pe laturile acesteia.

F. SISTEM CONSTRUCTIV:

Spatiul comercial studiat este amplasat la parterul unei cladiri cu regim de inaltime P+4E ce face parte dintr-un ansamblu de cladiri de locuit de tip liniar cu corpuri alaturate separate structural prin rosturi „seismice”.

Corpul de cladire din care face parte spatiul studiat are structura de rezistenta tip cadre cu diafragme rare din b.a.

Acoperisul cladirii este tip sarpanta din lemn realizata pe planseu din b.a. cu invelitoare din tigla deramica.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Extinerea propusa se va realiza sub terasa existenta astfel incat sa continue aliniamentul construit existent pe o lungime de $3,70$ m.

Funciunea principala a spatiului va fi cea de spatiu comercial (farmacie).

Clasa de importanta III

Categoria de importanta C.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Obiectivele noi propuse in proiect (extindere spatiu comercial si rampa acces pietonal) se vor realiza la fatada principala a spatiului astfel incat sa se obtina un volum unitar prin continuarea frontului construit existent.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face atat din strada Calea Nationala cat si din parcare existenta pe la tura opusa.

4.4. Integritatea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Proiectul de fata propune reabilitarea spatiului existent si a fatadelor aflate intr-o stare avansata de degradare astfel incat sa se incadreze in frondul construit existent.

4.5.Principii de interventie asupra constructiilor existente

La spatiul existent se va interveni prin recompartimentare , demolarea unor pereti neportanti si realizarea unor pereti noi, cat si lucrari de reparatii si finisaje in zonele afectate.

4.6.Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente.

Se vor moderniza fatadele astfel incat sa se integreze fondul construit existent.

4.7.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

Nu este cazul.

4.8.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.

4.9.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Construcția ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta negativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si societatea de salubritate abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

Tipurile și cantitățile de deșeuri rezultate:

- Deșeuri din ambalaje, carton, hartie, plastic 50 kg/luna
- Deșeuri menajere 20 kg/luna

Deșeurile rezultate vor fi depozitate la punctele de colectare deșeuri autorizate .

4.10.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului corespunzator in P.U.D.

In prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

4.11.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

Nu este cazul

4.12.Profiluri transversale caracteristice+circulatie.

Strada Calea Nationala este o strada modernizata configurata ca o alee de circulatie cu doua sensuri de circulatie despartite de spatii verzi, cu carosabil de 8 m latime pe sens si trotuare laterale cu latimea variabila dar nu mai mica de 3,50 m. Zona carosabila este despartita de trotuar printr-o zona de spatiu verde intrerupta din loc in loc de prin realizarea unor parcaje laterale.

4.13.Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

4.14.Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor,POT,CUT).

Alinierea constructiilor:

Spatiul comercial studiat este retras la fatada principala fata de spatiile comerciale alaturate pe latura sudica. Extinderea propusa se va realiza pe suprafata terasei acoperite aliniinduse cu frontul construit existent .

Inaltimea constructiilor:

- Spatiul comercial studiat este amplasat la parterul unui bloc de locuinte cu regimul de inaltime S+P+4E. Inaltimea spatiului studiat este la fel cu a spatiilor comerciale invecinate pe tota lungimea tronsonului.

H max.coama = 3,35 m fata de C.T.S., H max. Streasina = 3,35 m fatade C.T.S.

4.15.organizarea circulațiilor

În cadrul PUD. s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent si propus in perspectiva) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Strada Calea Nationala este o strada modernizata configurata ca o alee de circulatie cu doua sensuri de circulatie despartite de spatii verzi, cu carosabil de 8 m latime pe sens si trotuare laterale cu latimea variabila dar nu mai mica de 3,50 m. Zona carosabila este despartita de trotuar printr-o zona de spatiu verde intrerupta din loc in loc de prin realizarea unor parcaje laterale.

4.16. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Spatiul studiat este racordat la urmatoarele utilitati existente in zona: Energie Electrica, gaz, apa, canalizare, telefonizare.

3. CONCLUZII:

3.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Realizarea investitiei propuse creaza spatii de locuit pentru investitor SC Anca Farm SRL

Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D-ului:

1. Eliberare amplasament;
2. Echipare;
3. Amenajare teren

4. Platforme si trotuare incinta

5.5. Spatii verzi, amenajari exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Pth - DE). Dupa obtinerea PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de primaria Municipiului Botosani va putea trece la fazele de proiectare.

3.2. Proiectul de executie pentru obiectivul cuprins in PUD se va intocmi si se va prezenta la autorizare cu conditia respectarii prevederilor legale privitor la :

- regimul avizarii si autorizarii lucrarilor de constructii (Legea 50/1991 republicata)
- sistemul calitatii in constructii (Legea 10/1995);
- ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobarilor, acte de autoritate al Administratiei Publice Locale, pe baza carora se poate actualiza regimul juridic, economic si tehnic al terenului.

Proiectat,
Arh. Constatin Haralamb