

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1301/2013 - FAZA P.U.D.

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE PARCARE, CABINA POARTA SI IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT : Botoșani str. Pacea fara număr (intravilan)
la limita cu teritoriul administrativ al comunei Curtesti

BENEFICIAR : S.C. AUTOMOBILE BT - PKW S.R.L.

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

DATA ELABORARII : martie 2013

Durata de realizare a investiției - 12 luni

1.2 Obiectul studiului

Obiectul documentației este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei parcări prevăzută cu cabina poarta si realizarea unei împrejurimi.

Planul urbanistic a fost inițiat de administratorii S.C. AUTOMOBILE BT - PKW S.R.L. care isi desfasoara activitatea - service auto si spalatorie - in vecinătatea amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii, dar pe teritoriu administrativ al comunei Curtesti si nu dispune de suficiente locuri de parcare.

Din aceasta cauza se solicita concesionarea terenului aferent realizării spațiului de parcare necesar, ternul vizat aflându-se in domeniu privat al municipiului Botoșani.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Pacea fara număr, in intravilanul Municipiului Botoșani la limita cu teritoriul administrativ al Comunei Curtesti.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 76 din 19.02.2013 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani

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 domeniul privat la municipiului Botosani.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul Municipiului Botosani, Str. Pacea fara număr, la limita cu teritoriul administrativ al Comunei Curtesti, învecinat drumului vechi de intrare in Municipiu dinspre Suceava.

Situația juridică a terenului în cauză este:
intravilan, proprietate privată a municipiului Botoșani, teren situat în zona cu interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare P.U.D.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu necesită întocmirea de studii de fundamentare, altele decât studiu geotehnic și ridicarea topografică a studiilor ce figurează ca anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentația de urbanism elaborate
UTR. Nr 50 – zonă de instituii publice și servicii de interes general.

2.2 Concluzii din documentația elaborată concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintea beneficiarul S.C. AUTOMOBILE BT - PKW S.R.L. sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zona UTR 50 - stabilite prin P.U.G.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la calea de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat Botoșani str. Pacea fără număr (intravilan) la limita cu teritoriul administrativ al comunei Curtești

În prezent terenul nu are acces auto și pietonal asigurat, pentru rezolvarea acestei disfuncționalități propunându-se amenajarea căii de acces la amplasament din drumul betonat aflat în vecinătate .

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, cu front de 22,84 m spre drumul betonat - VEST, latura marcată de limita teritoriului administrativ al comunei Curtești - SUD de 34,99m, spre liziera pădurii - EST un front de

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- stradal - drum de beton (VEST)
- proprietate Consiliu Local (NORD)
- proprietate Consiliu Local (EST)
- limita teritoriu administrativ municipiul Botoșani (SUD)

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În zona în care se află amplasamentul nu există clădiri pe teritoriul municipiului, terenul ce face obiectul studiului este neregulit cu vegetație spontană crescută haotic.

3.5 Destinația clădirilor

În zona există doar construcțiile S.C. AUTOMOBILE BT - PKW S.R.L. - servicii auto și spălătorie, construcții aflate pe teritoriul comunei Curtești.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate terenul se încadrează în categoria de proprietate:

- Teren patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta următoarele: Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în: Regiunea - Câmpia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioara

Terenul nu prezintă panta .

Stratificația terenului este:

o Umplutura de pământ.

o Argila prăfoasa galbena plastic vârtoasa.

Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICA 2

3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Pe amplasament nu s-au depistat accidente de teren.

3.9 Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 4,80m - 5,00m de la nivelul terenului si are caracter fluctuant.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancimea de inghet

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P100-1/2006 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de sisimicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.16g.

Tc – perioada de colt = 0.7sec.

Msk – grad seismic asimilat = III

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

3.11 Analiza fondului construit existent.

Pe amplasament nu exista nici o constructie, terenul pe care se propune realizarea obiectivului este momentan teren viran invadat de vegetatie spontana .

În zona studiata se regasesc citeva constructii, vis-a-vis de amplasament, constructii apartinand S.C. AUTOMOBILE BT-PKW S.R.L. sediul si hala de lucru, constructii noi de factura moderna, ce au o stare fizica buna dar apartin teritoriului administrativ al comunei Curtesti .

3.12 Echiparea cu utilitati existenta

În zona amplasamentului pe teritoriul municipiului Botosani echiparea edilitara se rezuma la drumul de acces si alimentarea cu energie electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unei parcarii care sa deserveasca S.C. AUTOMOBILE BT- PKW S.R.L.de aproximativ 35 locuri,cabina poarta si imprejmuire.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

Se propune realizarea unei platforme crosabile pe care se organizeaza prin marcaje aleile de acces si spatiile de parcare, corespunzator dimensionate. Împrejmuirea se va executa pe limita amplasamentului din plase de sirma si stilpi metalici, portile metalice amplasate in zona caii de acces. Cabina poarta realizata pe o structura usoara, fara fundatii, cu inchideri din panouri termoizolante va fi amplasata adiacent caii de acces.

Caracteristicile construcției

platforma - infrastructura carosabila beton armat;
împrejmuire - porți și gard din plase metalice;
cabina poarta - structura ușoară, închideri panouri termoizolant.

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Parcarea propusă se va realiza la o distanță de 4,00m față de drumul betonat existent, distanță impusă de o modernizare ulterioară a drumului care ar putea avea în final o lățime de 7,00m urmat de un trotuar de 1,5m și un spațiu verde de 0,50m, împrejmuire (gardul) și încă 1,00m spațiu verde .

Accesul la spațiile nou create

Accesul la parcare se va face din drumul betonat existent pe două fluxuri unul de intrare , altul de ieșire și va fi controlată prin poarta de acces.

4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și armonizarea noii construcții - cabina poarta, cu fațadele existente în zona - respectiv construcțiile S.C. AUTOMOBILE BT- PKW S.R.L, regimul de înălțime, parter și materialele utilizate la finisajul fațadelor fiind identice.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Prin grija beneficiarului nu se vor face intervenții.

4.6 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Prin construcția propusă nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural existent.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționării 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 speciale de protecție.

4.8 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Prin realizarea acestei investiții nu sunt create surse de poluanți care să necesite reabilitare din punct de vedere ecologic al zonei.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În cadrul PUD prezentat nu au fost propuse spre a fi realizate obiective publice.

4.10 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor amenaja spațiile verzi adiacente platformei carosabile prin plantări de gazon, gard viu, arbori și arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Platforma carosabilă racordată la drumul de acces existent în zona.

Lucrările executate nu vor influența traficul auto și pietonal din zona.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va menține la nivelul actual si se vor realiza pante de preluare a apelor pluviale prin intermediul a doua camine.

4.13 Regimul de construire (aliniera si inaltimea construcțiilor, POT, CUT)

Alinierea construcțiilor

Singura clădire ce se va realiza in cadrul acestui obiectiv este cabina poarta, amplasata in zona porții de acces si va fi o construcție ușoara cu regim parter.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Construcții propuse	–	14,00 mp
Platforma carosabila - alei si parcaje	–	1.152,49 mp
Spatii verzi amenajate	–	133,51 mp

Inaltimea construcțiilor

Obiectivul propus - cabina poarta P

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 1.07 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 0,010

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu energie electrica

În prezent, în vecinătatea amplasamentului exista rețele de energie electrica de la carea se va face racordul pentru iluminatul parcarii.

Obiectivul nu necesita racorduri la alte utilitati.

pentru preluarea apelor pluviale de pe platforma carosabila se vor executa pante de scurgere, prin sistematizarea verticala, se vor realiza doua cămine de preluare si o tranșee filtranta pe latura cu poarta de acces, tranșee racordata la rigola stradala din zona.

Zonele functionale care definesc obiectivul propus a se realiza pe amplasamentul studiat in cadrul prezentului Plan Urbanistic de Detalii sunt prezentate in plansa A.03 " REGLEMENTARI URBANISTICE "

2. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Bilant teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. PARCELA	1300.00	100%	1300.00	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	0.00	0.00%	0.00	0.00%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	14.00	1.07%
S. PLATFORMA CAROSABILA	0.00	0.00%	1152.49	88.66%
S. SPATII VERZI	0.00	0.00%	133.51	6.72%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la rezolvarea deficitului de spatii de parcare, imbunatatirea imaginii in zona .

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

Investitia va fi realizata integral de catre beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Sistemizare si echipare ;
3. Construire platforma carosabila;
4. construire imprejmuire si porti;
5. Marcaje alei si parcare;
6. amplasare cabina poarta;
7. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Botosani, investitorul pe baza CU emis de primaria municipiului Botosani va putea trece la intocmirea documentatiilor pentru faza D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism
c.arh. Rodica Iacob Munteanu