

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	59/2012 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL
AMPLASAMENT :	Calea Nationala (zona Grupului Scolar de Industrie Usoara), mun.Botosani, jud. Botosani
BENEFICIAR :	s.c. CASA PÂINII s.r.l.
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	decembrie 2012

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extindere spațiu comercial, în vederea obținerii aprobării în Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Calea Națională (zona Grupului Scolar de Industrie Usoara), mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea - Patrimoniul municipiului Botoșani în administrarea Consiliului Local al municipiului Botoșani ce poate fi concesionat.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 790 din 16.119.2012 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan, situat în strada Calea Națională (zona Grupului Scolar de Industrie Usoara), mun. Botoșani, județul Botoșani.

Terenul in forma dreptunghiulară, are dimensiunea în plan de 6,25 m x 4,00 m, se învecinează la **NORD-EST** cu Calea Națională, la **NORD-VEST și SUD-VEST** cu teren proprietate de stat (Grup Școlar de Industrie Ușoară) iar la **SUD-EST** cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani - spațiu comercial s.c. CASA PÂINII s.r.l.. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală fiind spațiu comercial.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat în administrarea Consiliului Local Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR 55 – conform P.U.G. - BOTOȘANI – zonă de unități industrial, depozite și transport.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul s.c. CASA PÂNII s.r.l. sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR nr. 55 – stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în Calea Națională (zona Grupului Școlar de Industrie Ușoară), BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului se face din strada Calea Națională aflată pe direcția NORD-EST.

În prezent strada menționată asigură circulația autovehiculelor pe 2 benzi pe sens, și prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face pe banda de lângă trotuar.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată a terenului este de 25,00 mp. Dimensiunile în plan sunt de 6,25m x 4,00 m.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Strada Calea Națională la NORD-EST
- proprietate de stat Grupul Școlar de Industrie Ușoară la NORD-VEST și SUD-VEST – strada Calea Națională.
- Spațiu comercial s.c. CASA PÂNII s.r.l. la SUD-EST – strada Calea Națională f.n.

Zona studiată este ocupată unități industriale, depozitare și transăport, respectiv curți construcții, străzi. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de construcții. Pe teren se află o construcție; un spațiu comercial în suprafață construită de 25,00 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter predominant de spații comerciale și instituții publice.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de spații comerciale regim de înălțime Parter.

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Zona străzilor - domeniu public de interes local (strada)
- Terenul destinat unității propuse – patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/96 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,16

Tc - perioada de colț = 0.7

Msk - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amplasarea imobilului există o construcție:

Un spațiu comercial în suprafață construită de 25,00 mp. Construcția este realizată pe o structură metalică cu închideri din panouri termoizolante și acoperiș în sistem terasă, fundații izolate sub stlpilor metalici și continue sub pereți.

În zonă s-au construit spații comerciale cu regimul de înălțime P.

3.9. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

Zona este echipată cu apă. Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua de apă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Zona este echipată cu canalizare. Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua de canalizare a municipiului

Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua electrică de joasă tensiune

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipiul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care utilizează drept combustibil gazos sau energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei extinderi spațiu comercial având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri:

a. EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL cuprinzând:

Ac = 25,00 mp;

Ad = 25,00 mp;

Dimensiuni : în plan 6,25 m x 4,00 m

H max. = 3,00 m

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de spațiu comercial (100%).

A constr. totală = 25,00 mp

clasa de importanță III

A desf. totală = 25,00 mp

categoria de importanță C

Clădirea propusă va avea structura metalică cu închideri exterioare din panouri termoizolante. Învelitoare din panouri termoizolante cu pantă ușoară, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevazute cu uși și ferestre din tâmplarie PVC.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală în prelungirea spațiului comercial existent cu **6,25 m**, în partea posterioară la limita spațiului comercial existent, situată la distanța de **1,24 m** față de limita de proprietate cu Grupul Școlar de Industrie Ușoară (SUD-VEST), în partea laterală dreapta la **0,50 m** față de limita de proprietate cu Grupul Școlar de Industrie Ușoară (NORD-VEST), laterală stânga a proprietății adiacent cu spațiul comercial existent (SUD-EST).

ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se va face din rețeaua stradală existentă, strada Calea Națională, care asigură circulația auto pe 2 benzi pe sens și prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Calea Națională.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la **4,00 m** la **10,00 m**.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime (P, P+4E).

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

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de stradă.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări 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.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

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

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

Aceste lucrări constau în refacerea spațiului verde afectat în urma realizării viitoarei investiții.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate nu este înclinat. Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală în prelungirea spațiului comercial existent cu **6,25 m**, în partea posterioară la limita spațiului comercial existent, situată la distanța de **1,24 m** față de limita de proprietate cu Grupul Școlar de Industrie Ușoară (SUD-VEST), în partea laterală dreapta la **0,50 m** față de limita de proprietate cu Grupul Școlar de Industrie Ușoară (NORD-VEST), laterală stânga a proprietății adiacent cu spațiul comercial existent (SUD-EST).

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală în prelungirea spațiului comercial existent cu **6,25 m**, în partea posterioară la limita spațiului comercial existent, situată la distanța de **1,24 m** față de limita de proprietate cu Grupul Școlar de Industrie Ușoară (SUD-VEST), în partea laterală dreapta la **0,50 m** față de limita de proprietate cu Grupul Școlar de Industrie Ușoară (NORD-VEST), laterală stânga a proprietății adiacent cu spațiul comercial existent (SUD-EST).

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse sunt:

- Extindere spațiu comercial cu înălțimea maximă $H_{max} = 3,00$ m.

Folosința principală propusă a terenului este: spațiu comercial

Suprafață teren = 25,00 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= nerelevant

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = nerelevant

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de apă a municipiului.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de canalizare a municipiului.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea are sursă de încălzire.

Alimentarea cu energie electrica

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua electrică.

Instalații de telecomunicații

Spațiul comercial unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua telefonică.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **spațiu comercial;**

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial incintă

	PROPUS	
S. parcelă de concesionat	25,00 mp	100,0%
S. construită la sol	25,00 mp	100,0%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapă 1. POT = nerelevant, CUT=nerelevant

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații comerciale.

Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Extindere spațiu comercial
- Platforme și trotuare
- Spații verzi, amenajări exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE)
După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
c.Arh. Mihai Mihăilescu