

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR LA FATADA SPATIU COMERCIAL Str. Calea Nationala, nr. 152, bl. E1, parter – BOTOSANI	PR.NR. 246 /2014
	beneficiar: S.C. EPSILON OMICRON PULSAR GRUP S.R.L. - BOTOSANI	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 246/2014 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR LA FATADA SPATIU COMERCIAL"

AMPLASAMENT: CALEA NATIONALA, nr. 152, bl. E1, parter – BOTOSANI

BENEFICIAR: S.C. EPSILON OMICRON PULSAR GRUP S.R.L. BOTOSANI

PROIECTANT GENERAL : S.C. NEO STYLE S.R.L. –Botosani

DATA ELABORARII : IANUARIE 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARII

- Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor pentru realizarea amenajarii unui acces (trepte si podest) din exterior la spatiul comercial de la parterul blocului situat pe Calea Nationala, nr. 152, pe terenul adiacent din fata blocului. Se doreste marirea suprafetei treptelor de acces in vederea practicarii unui nou gol de usa spre spatiul commercial existent.

Pentru aceasta va fi concesionata suprafata de 7,05 mp.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Calea Nationala, in intravilanul 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.152, Bl. E1, Parter, Botosani, in suprafata construita de 271,00mp.

Se invecineaza:

- la nord _ trotuar la Calea Nationala.
- la est _ trepte de acces existente
- la sud _ bloc locuinte P+6
- la vest _ teren domeniul privat al Primariei Mun. Botosani

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia a necesitat ca studiu de fundamentare ridicarea topografica.

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 17-Llu1 – subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban - peste 10 m inaltime.

- Certificatul de urbanism nr. 624 din 19.09.2014 eliberat de Primaria Mun. Botosani permite amplasarea pe terenul aflat in patrimonial municipiului Botosani – domeniul privat, a unei amenajari 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. 152, bl. E1, parter, 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 la spatiu se realizeaza din aleile de acces existente pe latura estica si vestica a obiectivului iar accesul pietonal se realizeaza din trotuarul Carii Nationale.

Accesul carosabil pentru mijloacele de stingere a incendiilor se poate realiza din Calea Nationala.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vacinatati

Terenul propus pentru concesionare se compune dupa cum urmeaza:

- 2,35m x 3,00m = 7,05mp (extindere la fatada principala a spatiului)

Se invecineaza:

- la nord _ trotuar la Calea Nationala.
- la est _ trepte de acces existente
- la sud _ bloc locuinte P+6
- la vest _ teren domeniul privat al Primariei Mun. Botosani

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de constructii.

Rețelele existente nu necesita devieri.

P.O.T. existent = 0 %; C.U.T. existent = 0,00

3.4. Caracterul zonei , aspectul arhitectural 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.

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 amenajarii accesului exterior, face parte din patrimoniul municipiului Botosani, si este propus pentru concesiune.

3.7 . Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Normativului P 100/1-2013, zona studiata are acceleratia 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). Obiectivul propus nu necesita echipare edilitara.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar prevede realizarea amenajarii unui acces din exterior prin marirea suprafetei treptelor de acces la spatiul existent si realizarea unui nou gol de usa de acces in spatiul comercial.

Amenajarea va cuprinde:

- marire suprafetei treptelor si a podestului.

Sc = 7,05 mp

Dimensiuni in plan: 2,35 x 3,00;

Clasa de importanta a constructiei existenta este clasa III (normala).

Categoria de importanta este "constructii de importanta normala", categoria "C".

TROTUARE – Imprejurul clădirii, exista un trotuar de garda realizat din beton cu panta de 0,5-1% spre exterior si lăţimea de 60cm. Pe zona afectara va fi refacut.

1. **RACORDURI EDILITARE, RELETE DE INCINTA**- constructia existenta este alimentata cu apa, energie electrica, canalizare menajera si gaze naturale.
2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE**- spatiul liber adiacent spatiului commercial se va amenaja ca spatiu verde.
3. **PLATFORME, ACCES, PARCARI** - accesul carosabil este existent din aleile laterale ale blocului. Accesul pietonal principal se realizeaza din trotuarul Căii Nationale.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea amenajarii accesului

Amplasarea si functionalitatea amenajarii propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului. Functiunea principala a terenului concesionat pe care se va amplasa amenajarea va fi cea de trepte de acces.

Amplasarea amenajarii fata de limitele terenului se face tinand cont de:

- Respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a clădirii spre frontul stradal, functional si vecinatati.

Amenajarea este lipita de spatiul existent.

- Inchiderile exterioare ale spatiului sunt cu zidarie de BCA si finisate cu tencuieli de calitate superioara, iar tamplaria este din PVC de culoare alba cu geam termopan. Usa noua creata va fi realizata din acelasi material cu tamplaria existenta. Practicarea golului de usa se va face prin desfiintarea partiala a vitrinei existente si a parapetului.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului nou

DISTANTE

- Calea Nationala - la nord 4,85m
- _ Trepte existente - la est 0,00m
- _ bloc locuinte P+6 - la sud 0,00m;
- _ teren domeniul privat al primăriei - la vest 0,00m;

ACCESSE PIETONALE SI AUTO

Accesul carosabil si pietonal se pastreaza in forma existenta.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Obiectivul propus nu modifica parametrii existenti ai clădirii.

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.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Spatiul commercial existent se afla la parterul blocului de locuinte, bloc ce este realizat pe o structura din cadre de beton armat.

In aceasta etapa se doreste marirea zonei de acces cu inca 7,05mp la fatada principala a blocului in vederea practicarii unui nou gol de acces.

Pentru realizarea amenajarii 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 compozitii volumetrice in consens cu cea existenta spre domeniul public.

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 constructiile existente, pozitia acestuia fata de vecinatati.

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Zona nu impune un regim special.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate momentan alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

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

Terenul adiacent celui propus spre concesiune permite amenajarea ca spatiu verde iar beneficiarul va semana gazon.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie

Terenul studiat este usor inclinat. Amenajarea propusa nu va afecta traficul auto si pietonal din zona.

Refacerea trotuarului va fi realizata dupa terminarea lucrarilor.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a constructiei la teren si pastrarea cotei zero existente in spatiul actual respectand configuratia topografica a acestuia.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

-asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.

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

Amenajarea accesului va fi de la nivelul solului la cota zero a spatiului, amplasata respectand prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt stabilite prin respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism care permite amenajarea accesului la fatada principala a blocului si in prelungirea accesului existent.

- ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII

Amenajarea va fi amplasata conform planului de situatie propus.

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Constructia se va realizeze pana la nivelul cotei zero prin prelungirea treptelor si a podestului existent.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare propus P.O.T. in situatia actual este irelevant.

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. in situatia actual este irelevant.

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa pentru consum menajer exista si nu va fi afectata .

- CANALIZARE APE UZATE

Canalizarea exista si este realizata prin racordare la sistemul de canalizare al zonei.

Concluzii:

Rețelele de apa si canalizare existente nu sunt afectate de amenajarea propusa conform avizelor de la detinatorii de utilitati.

- ALIMENTARE CU CALDURA A IMOBILULUI

Obiectivul propus nu schimba solutiile existente de alimentare cu caldura a cladirii.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A IMOBILULUI

Alimentarea cu energie electrica existenta nu va fi afectata de noua amenajare.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE A IMOBILULUI

Avizul pentru zona extinderii, de alimentare cu gaze naturale sa eliberat favorabil fara conditii.

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

-perimetrul propriu-zis al constructiilor: **spatiul existent plus amenajarea**

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa A3 –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUS
SUPRAFATA CONSTRUITA	271,08	7,05

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Investitia propusa realizeaza accese facile la spatiul existent.

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 amenajare acces
4. Spatii verzi, amenajari exterioare

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 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