

s.c. ADVAN CONSTRCTII s.r.l. Botosani

BOTOSANI - Str.Cuza Voda nr.2, bl. 7F, sc. E
C.U.I. 25642570, J07/244/2009, CAEN 4120
RO86 TREZ 1165 069X XX00 5725 – Trezoreria Botoșani
Tel. 0372 777 599, e-mail: advanbt@yahoo.com

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	19/2014 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR LA FATADA SPATIU COMERCIAL, SCHIMBARE TAMPLARIE EXISTENTA CU TAMPLARIE TERMOPAN
AMPLASAMENT :	strada Varnav nr. 22, parter, mun.Botosani, jud. Botosani
BENEFICIAR :	s.c. FIDES – M s.r.l.
PROIECTANT GENERAL :	s.c. ADVAN CONSTRUCȚII s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	mai 2014

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru amenajare acces din exterior la fațadă spațiu comercial, schimbare tâmplărie existent cu tâmplărie termopan, 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 str. Vârnăv nr. 22, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție se află în patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat, administrat de Consiliul Local Botoșani și care poate fi concesionat.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect AMENAJARE ACCES DIN EXTERIOR LA FATADA SPATIU COMERCIAL, SCHIMBARE TAMPLARIE EXISTENTA CU TAMPLARIE TERMOPAN.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 06 din 06.01.2014 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan la fațada posterioara a blocului care este orientată spre strada Vârnăv.

Terenul necesar realizării accesului, cu o formă aproximativ dreptunghiulară, are dimensiunile în plan de 3,65 m x 0,90 m situat la fatada posterioara a blocului de locuințe cu spații comerciale la parter cu regimul de înălțime P+4 (spre sud), se învecinează **la NORD** cu o trotuarul de la strada Vârnăv, la **EST** și **VEST** cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI,

folosința actuală fiind teren aferent blocului de locuințe.

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 33 – Llu2** - conform P.U.G. - BOTOȘANI - subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - peste 10.0 m

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul s.c. FIDES-M s.r.l., vin spre și în concordanță cu funcțiunile existente din zonă cu locuințe UTR 33-Llu2- 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 pe str. Vârnav nr. 22, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul pietonal se va realiza din trotuarul de la str. Vârnav.

Blocul de locuințe cu spații comerciale la parter P+4^E este amplasat pe str. Vârnav nr. 22,. În prezent str. Vârnav are lățimea carosabilului de o bandă, asigurând circulația auto pe un singur sens și prezintă îmbrăcăminte rutieră.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face pe banda dreapta a str. Vârnav.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată a terenului este de 3,30 mp pentru alee acces, trepte + podest și are dimensiunile în plan de 3,65 m x 0,90 m.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Teren aferent blocului de locuințe la est și vest
- Trotuarul la str. Vârnav
- Spațiile comerciale situate la parterul blocului și teren aferent blocului la nord

Zona studiată este ocupată de locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv spații comerciale la parter de bloc, străzi domeniu public.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de orice construcție.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter predominant rezidențial cu clădiri cu locuințe colective și cu spații comerciale la parter, de tip urban.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m).

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

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (str. Vârnav)
- Terenuri proprietate de stat-în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente
- 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 nu există nicio construcție:

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 este racordat la rețeaua de apă.

Canalizarea menajeră și pluvială

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

Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Spațiul comercial 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 municipul 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 combustibil gazos sau energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este amenajare unui acces din exterior la fatada spatiu comercial, schimbare tamplarie existenta cu tamplarie termopan având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

a. ACCES DIN EXTERIOR cuprinzând:

A totală = 3,30 mp;

Alee acces = 01,73 mp;

Podest + trepte = 01,57 mp

Dimensiuni extindere: în plan 3,65 m x 0,90 m

b. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE

Refacere spații verzi - cca. 35,00 mp.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Funcționalitatea construcției sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a întregii construcții va fi cea de spațiu comercial.

Au . = 105,76 mp

clasa de importanta III

categoria de importanta D

Aleea de acces se va realiza cu pavele autoblocante iar treptele și podestul se va realiza pe o structura metalica.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Aleea de acces și podest+trepte va fi amplasată pe următoarele aliniamente: la fatada posterioara a blocului orientată spre str. Vârnav cu dimensiunea în plan cu **3,65 m x 0,90 m**.

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal se face din trotuarul la str. Vârnav.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv str. Vârnav.

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.

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 redus.

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.

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 sau vegetației pentru a fi impuse condiții speciale de protecție din acest punct de vedere.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Accesul, 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

După terminarea lucrărilor se va reface spațiile verzi afectate.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat de la vest la est. Accesul 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)

Aleea de acces și podest+trepte va fi amplasată pe următoarele aliniamente: la fatada posterioara a blocului orientată spre str. Vârnav cu dimensiunea în plan cu **3,65 m x 0,90 m**.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Aleea de acces și podest+trepte va fi amplasată pe următoarele aliniamente: la fatada posterioara a blocului orientată spre str. Vârnav cu dimensiunea în plan cu **3,65 m x 0,90 m**.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este alea acces și podest+trepte

Folosința propusă pentru extindere este: acces spațiu comercial.

Suprafață teren = 3,30 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare 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 este racordat la rețeaua de apă.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Spațiul comercial este racordat la rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Spațiul comercial are sursă proprie de încălzire.

Alimentarea cu energie electrica

Spațiul comercial este racordat la rețeaua electrică.

Instalații de telecomunicații

Clădirea este racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **locuințe și spații comerciale;**

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

Bilanț teritorial

	PROPUS	
Suprafață teren de concesionat	3,30	100%
Suprafață alee acces, trepte+podest	3,30	100%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1. POT = nerelevant, CUT=nerelevant

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse – amenajare acces direct din exterior.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Amenajare acces
- Refacere spații verzi conform punct 4.10 – nu este cazul

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare 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. ADVAN CONSTRUCȚII s.r.l. Botoșani
c.arh. Maria Odae-Ciornea

Șef proiect
c.Arh. Mihai Mihăilescu