

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.1
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza P.U.D.
	PROIECT NR. 102014	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E

Beneficiar: S.C. GEASIM S.R.L.

Adresă beneficiar: str. Cuza Vodă nr. 2
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Adresă investiție: Calea Națională Nr. 78A
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

PROIECTANT: S.C. LEO PROIECT S.R.L. Botoșani

Adresă proiectant: Calea Națională nr. 50, Sc. B, Ap. 14,
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Proiect nr. 102014

Data proiectării: August 2014

Exemplar Nr. 1

Proiectul conține piese scrise și piese desenate

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.2
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza P.U.D.
	PROIECT NR. 102014	

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:
SC LEO PROIECT SRL

Șef proiect:
Arh. urb. Monica BACINSCHI.....

Proiectant:
Arh. urb. Monica BACINSCHI.....

Desenat:
Arh. stg. Raluca BACINSCHI.....

Proiectant rețele edilitare:
Ing. urb. Dan BACINSCHI.....

Ridicare topografică:
Marius UNGUREANU-0134.....

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.3
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza P.U.D.
	PROIECT NR. 102014	

BORDEROU

I. PIESELE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTA DE RESPONSABILITĂȚI
- MEMORIUL GENERAL:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoaștere a documentației;
- 1.2. Obiectul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
 - 2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității;
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare;
 - 2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate;
- 2.2. Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV;

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.4
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema-program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; POT, CUT;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

II. PIESELE DESENATE

A1-ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

A2-ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

A3-REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A4-REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

A5-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI OBIECTIVE PUBLICE

A6-POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ (2 variante)

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.5
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

NR.PROIECT: 102014

FAZA P.U.D.

DENUMIREA PROIECTULUI: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E

AMPLASAMENT: Calea Națională nr. 78A, mun. Botoșani

BENEFICIAR: S.C GEASIM S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: SC LEO PROIECT SRL

DATA ELABORARII: Aug. 2014

1.2. Obiectul proiectului

Obiectul proiectului constă în elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui spațiu comercial care să integreze o structură de construcție mai veche, neterminată, situată într-un perimetru de protecție a unui monument istoric de arhitectură, Casa Ciulei.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției, în baza căreia beneficiara urmează să solicite eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivele menționate.

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea privată a beneficiarei.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între Beneficiară și Proiectant, având drept obiect elaborarea documentației urbanistice care să stea la baza elaborării unei documentații tehnice pentru AC.

Proiectul include prescripțiile din Certificatul de Urbanism nr. 250 din 17.04.2014, eliberat de Primaria Municipiului Botoșani.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. -Situarea obiectivului în cadrul localității

Investitia se va realiza pe terenul proprietate privată a beneficiarei, în intravilanul municipiului Botoșani, 14, în Calea Națională nr. 78A, în zona intersecției Căii Naționale cu str. Pod de Piatră, municipiul Botoșani.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.6
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza P.U.D.
	PROIECT NR. 102014	

2.1.2-Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat un Plan topometric.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la Anexe PUD.

Investiția a necesitat un Studiu Geologic.

Studiul și Referatul de specialitate figurează la Anexe PUD.

În urma studiilor de fundamentare se poate trage concluzia că investiția propusă se poate realiza în bune condiții pe amplasamentul propus.

2.1.3-Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate

Parcela se situează în UTR 14- conform P.U.G.- BOTOSANI - Llu2-subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu înălțimi peste 10 m.

Funcțiuni admise sunt IS-instituții publice și servicii și servicii de interes general și ISc-instituții comerciale.

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

Funcțiunile dorite de beneficiară, resursele amplasamentului și prescripțiile urbanistice ale UTR 14, sunt congruente unele cu altele, astfel încât investiția propusă, la parametrii dorți de beneficiară, se poate realiza pe acest amplasament.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.7
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Accesul pe parcelă se face din Calea Națională. Se va obține încă un acces, din strada Nicolae Iorga.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela propusă, are aliniament de 19,73 m, la Calea Națională.

Ea are o formă poligonală alungită, cu o lungime aproximativă de 54 m, și o lățime medie de 16 m. Suprafața parcelei este de 763,95 mp.

Parcela se învecinează cu trotuarul Căii Naționale la Est, cu proprietatea SC Tati SRL la Vest și la Sud, și cu proprietatea SC TADAS SRL la Nord.

Folosința actuală a parcelei este de curți construcții.

Parcela este delimitată parțial de o împrejmuire provizorie, neautorizată..

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela studiată este ocupată în prezent, pe o suprafață de 152,64 mp de o construcție neterminată, un bloc de locuințe proiectat în regim S+P+8E, cu spații comerciale la parter, fosta Scară N1D a blocului de colț Pod de Piatră, executată până la placa peste parter, inclusiv.

În rest, vegetație spontană, sălbatică.

La momentul elaborării P.U.D., terenul nu era însămânțat cu nici o cultură agricolă.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

Zona are un caracter mixt, pe lângă caracterul rezidențial, de locuințe multifamiliale, P+4E, P+8E, cu înălțimi maxime de 28 ml, caracter dominant, întâlnim și construcții P+E, P+2E ale unor instituții, private sau de stat.

Zona este de o importanță deosebită pentru municipiu, fiind una din cele 7 intersecții majore, de tip urban, ale Căii Naționale a municipiului Botoșani, axa principală a orașului.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Zona studiată este ocupată, dominant, de construcții destinate locuirii, locuire de tip urban. Sunt însă și clădiri destinate prestărilor de servicii și comerțului.

Astfel, în zonă sunt magazine pentru comerț cu amănuntul, mărfuri alimentare și industriale, 2 Autogări călători, Bazarul orașului, Serviciul județean de medicină legală.

Funcțiunile enumerate se încadrează în funcțiuni complementare locuirii.

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

În zona studiată, terenurile se încadrează în două categorii de proprietate:

- zona străzii, Calea Națională - domeniu public de interes local,;
- terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice private; edificate, în general, cu construcții pentru prestări servicii;

Identificarea parcelei în studiu se face în planurile urbanistice anexate și prin CF.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.8
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele concluzii:

Conform fișelor de stratificație a lucrărilor de prospectare efectuate, terenul de fundare din zona studiată prezintă următoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal;
- argilă prăfoasă, macroporică;
- argilă galbenă, plastic vârtoasă.

Tectonica zonei

Municipiul Botoșani este situat în apropiere de fractura care trece pe lângă localitățile Ibănești-Borzești-Todireni (cca. 20 km).

Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentre mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasiu le numește „cutremure moldavice”).

Între anii 1893 - 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- ' În mai 1895 - ora 5 h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- ' În 28 decembrie 1898 - ora 1 h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- ' În 7 mai 1902 - ora 16 h 35 min., Botoșani, gr., local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani - Curtești, Dorohoi se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Între anii 1893 - 1916 - pe linia Botoșani - Dorohoi s-au înregistrat cutremurele:

- ' În 10 septembrie 1893 - Botoșani gr. 3, Curtești gr. 3;
- ' În 31 august 1884 - Botoșani gr. 4, Dorohoi gr. 3;
- ' În 6 februarie 1904 - Botoșani gr. 3;
- ' În 6 octombrie 1908 - Botoșani gr.4;
- ' În 7 iunie 1912 - Botoșani grd. 4 și Dorohoi gr.4.

Clima zonei studiate

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani - Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 0 C, cu temperatura lunară minimă de -4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm., cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie - august, după care scad, în intervalul decembrie-aprilie.

În zona municipiului Botoșani și a comunelor limitrofe, sunt dominante vânturile de nord-est (23,6 %) sud-est (18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord - est (6,4 %). Ca urmare, roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.9
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

Condiții de fundare

- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate. Construcția propusă se poate edifica pe amplasamentul propus.
- Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prăfos galben plastic vârtos. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos prafos galben plastic vârtos.

Presiunea de calcul, pentru dimensionarea la limită a fundațiilor, se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare $D = 1,2 \text{ m}$ - $P_{pl} = 150 \text{ Kpa}$
- pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ - $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$
- pentru adâncimea de fundare $D = 2,0 \text{ m}$ - $P_{pl} = 190 \text{ Kpa}$

În zonă, din punct de vedere hidrologic, nivelul apei subterane este situat la adâncimi de 2,50-3,00 m de la CTN. În perioadele cu ploi abundente, nivelul hidrostatic fluctuează pe verticala cu cca 1,00 -2,00 m.

Nivelul hidrostatic fluctuează pe verticală și este strict dependent de cantitatea de precipitații și pierderile din rețelele apa canal.

Se recomandă luarea de măsuri pentru excluderea exfiltratiilor din rețelele apa canal de la obiectivele vecine și a obiectivului ce urmează a fi construit.

Din punct de vedere al riscului la alunecare amplasamentul studiat se încadrează în categoria zonelor cuprins între $K_m = 0,28$ - (zone cu potențial redus spre mediu).

Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupa A, la proiectarea, execuția și apoi exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului P7/2007.

• La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și de natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 și C29- 86.

• În conformitate cu Normativul P100-1/2013, zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$;
- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

• La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține municipiul Botoșani, zona C - după STAS 10101/21-92 și zona B - după STAS 10101/20-92.

• Adâncimea de îngheț – dezgheț, conform STAS 6054-77, este de 1,10 m.

• În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare, inclusiv normele P.S.I.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.10
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Zona amplasamentului are stabilitatea generală și locală asigurată. Nu se semnalează pe amplasament existența unor accidente subterane—beciuri, gropi de gunoi dezafectate.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată la adâncime de 2,5-3,00 ml de la nivelul terenului, fapt ce nu implică acordarea unor măsuri deosebite la realizarea hidroizolației precum și a protecției fundațiilor contra acțiunii apelor subterane.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

În conformitate cu Normativul P100-1/2013, zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$;
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

3.11. Analiza fondului construit existent

Zona studiată este ocupată, dominant, de construcții destinate locuirii, locuire de tip urban. Locuirea este servită de construcții relativ noi, cu o vechime de 30-40 ani. Starea construcțiilor este bună.

3.12. Echiparea edilitară existentă

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

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece este prezentă prin rețeaua municipală de distribuție apă, aflată la 5 m de parcelă, în Calea Națională și în str. Nicolae Iorga.

3.12.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Canalizarea menajeră și pluvială este prezentă prin rețeaua municipală de canalizare, aflată la 5 m de parcelă, în Calea Națională.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Parcela poate beneficia de bransament propriu la rețeaua de distribuție eON Electrica, după îndeplinirea condițiilor tehnice în zonă.

Este prezent și iluminatul public, pe Calea Națională și str. Nicolae Iorga.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Parcela are în apropiere rețeaua de distribuție Termica, la circa 50 m, pe Calea Națională.

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Parcela are rețeaua de distribuție eON Gaz, pe Calea Națională și str. Nicolae Iorga.

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

Parcela are rețeaua de internet și CTV la o distanță de 4 m, pe Calea Națională.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.11
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema-program

Tema-program propusă de beneficiară, este continuarea construcției rămasă neterminată, extinderea ei, și ridicarea întregului corp de clădire până la nivelul etajului 2.

Tema de proiectare prevede realizarea următoarelor obiective - clădiri și utilități:

- a. SPAȚIUL COMERCIAL: construcție S+P+2E;
- b. TROTUARE: trotuar perimetral din beton, turnat la fața locului, având suprafețe crescute la aliniament.
- c. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentarea cu apă, racordul la rețeaua de canalizare, energia electrică, gazele naturale și CATV+internet se vor asigura din rețelele municipale, aflate în proximitate. Încălzirea interioară se va asigura cu ajutorul unei centrale proprii, cu combustibil solid sau g.n.
- d. SPAȚIILE VERZI-AMENAJĂRILE EXTERIOARE: se vor planta cu gazon și arbori decorativi toate spațiile verzi rezultate din amenajarea parcelei, conform A3-Reglementări urbanistice.
- e. ACCESE, PARCĂRI: se va asigura accesul auto la construcție printr-un drum de acces de incintă, se va asigura acces pietonal pe trei laturi ale construcției.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare, cu resursele urbanistice oferite de parcelă și cu cerințele specifice de derulare a acestei investiții.

Funcțiunea principală a construcției va fi cea de spațiu comercial, cuprinzând:

- Subsol-depozitare marfă,
- Parter-spațiu comercial-magazin articole casnice,
- Etaj I-Spațiu comercial-magazin produse industriale,
- Etaj II-Spațiu comercial-birouri.

Sc = 380 mp; (353,20 mp clădire + 25,87 mp trepte acoperite)

Scd = 1.238,11 mp;

Dimensiuni maxime în plan 15,50 m x 32,00 m.

Hmax. construcție = 16 m, de la CTS.

Categoria de importanță C

Clasa de importanță III,

Construcția propusă va continua structură existentă, de cadre din beton armat, închideri din zidărie blocuri din BCA cu sistem termic la exterior, planșee din beton armat.

Acoperiș tip șarpantă ascunsă, învelitoare din tablă tip țigla.

Golurile din zidărie vor fi prevăzute cu ferestre tamplarie din PVC, geam termopan.

DISTANȚE

Limita de proprietate dintre parcela studiată și parcela proprietate SC TADAS SRL a fost stabilită la 10 cm. distanță față de construcția existentă, neterminată. S-a făcut un acord notarial între proprietarii parcelelor alăturate, acord prin care este permisă construirea (continuarea și terminarea construcției) pe limita de proprietate, permițându-se goluri de ferestre înspre proprietatea vecină, pentru nivelurile construcției care vor depăși cota unui parter înalt, 6-7 m.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.12
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

Distanțele la care se amplasează corpul de clădire rezultat sunt:

- față de aliniamentul de la Calea Națională, la 2,88 m.(distanță existentă)
- față de limita de proprietate din Nord, parcela proprietate SC TADAS SRL, 10 cm.(distanță existentă). Viitoarea construcție a SC TADAS SRL va respecta rostul de dilatare între corpurile de clădiri, de 0,5 m.
- în Sud, față de limita de proprietate 4,60 m, iar față de Bazarul Tati, 22 m.
- în Vest, față de limita de proprietate 14 m, față de construcția neterminată a SC Tati SRL 29,37 m.

Față de monumentul de arhitectură "Casa Ciulei", cod BT-II-m-B-01893, care găzduiește astăzi Serviciul Județean de Medicină Legală, se păstrează o distanță de 50 m. Între construcția propusă a se finaliza și respectivul monument se interpune o altă parcelă, pe care este construită Autogara Prisco, regim de înălțime P+1E.

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto se va face dinspre str. Nicolae Iorga, pe o cale de acces cu sens unic, lată de minim 4,00 m, traseul ei parcurgând întâi parcela alăturată, proprietate SC Tadas SRL, parcela studiată și deubșând în Calea Națională. Pentru proiectarea și funcționarea acestei căi de acces există acordul notarial al ambelor părți.

Circulația pietonală se va desfășura din/spre Calea Națională, corpul de clădire fiind prevăzut cu două accese directe în stradă, cu trepte.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul mașinilor de pompieri se poate face pe cale de acces cu sens unic, pentru fațadele din posterioară și laterală stânga, și din Calea Națională, pentru fațada principală.

Fațada din Nord a construcției, alăturată construcției SC Tadas SRL, va fi de tip calcan, zidărie din BCA, fără deschideri și goluri la nivelul Parterului. La etaj, fațada va avea ferestre îndreptate înspre parcela SC Tadas SRL. La nivelul Parterului, și construcția SC Tadas SRL va avea zid calcan, fără goluri.

4.4. Integrarea noilor construcții, armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zona mai largă, se va realiza prin funcțiunea complementară locuirii, prin regimul de înălțime, prin stilul arhitectonic asemănător fondului construit al zonei (blocuri anii 1980), prin finisajele și materialele utilizate.

4.5. Principii de intervenție asupra construcției existente.

În continuarea și extinderea construcției existente se va respecta stilul și proporțiile stabilite la ansamblul construit al intersecției Podul de Piatră.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente

Acoperișul va fi în sistem șarpantă ascunsă.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.13
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 102014	P.U.D.

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

Soluția adoptată pentru continuarea și finalizarea construcției s-a stabilit avându-se în vedere faptul că oricum o construcție era edificată, fiind realizate Subsolul și Parterul.

Parcela de teren pe care este situată construcția a rezultat din retrocedare de proprietate, nefiind rezervată special pentru acest tip de construcție.

Declivitatea terenului fiind medie, construcția a fost prevăzută cu un subsol circulabil, $h = 2,50$ m, care devine, înspre fațada dinspre Calea Națională, demisol.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă 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 a acestora.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Extinderea propusă nu va influența semnificativ poluarea din zonă, și nu va influența semnificativ zona din punct de vedere ecologic. Deșeurile vor fi preluate prin containere Urban Serv, de pe o platformă de depozitare special amenajată.

Apele uzate vor fi colectate și deversate, prin rețeaua de canalizare proprie, în rețeaua SC TADAS SRL (există înțelegere notarială) apoi în municipală de canalizare, conform planurilor anexate.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent nu sunt propuse spre a fi realizate obiective publice. Spațiul adiacent construcției va fi amenajat pentru accesul cumpărătorilor, zone de staționare, pavaj protector.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi și a amenajărilor exterioare

S-a păstrat o rezervă de teren, resursă ce va putea fi folosită la înființarea unor suprafețe de gazon și la plantarea a 6 arbori și arbuști ornamentali.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Calea de acces are profil de alee de incintă, circulabilă auto.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul pe care se va construi aleea cu sens unic se va sistematiza vertical, obținându-se un traseu continuu, fără salturi bruște de cotă.

Cota terenului pentru construcție nu se va modifica.

Construcția va avea cota ± 0.00 la o înălțime de 0,15 m față de CTS, la fațada posterioară.

Va fi necesar un trotuar perimetral betonat, cu o lățime de 0,60 m.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL S+P+2E Cale Națională nr. 78A, mun. Botoșani	Pag.14
	BENEFICIAR: S.C. GEASIM S.R.L. Botoșani	Faza P.U.D.
	PROIECT NR. 102014	

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; POT, CUT

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Construcția propusă va avea o înălțime la streșină Hstreășină =13,00 m de la cota ±0,00 și o Hmax.=16,00 m de la cota ±0,00.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR POT=50%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI CUT=1,70

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă rece, alimentarea cu apă caldă, canalizarea apelor uzate. Alimentarea cu apă, racordul la rețeaua de canalizare, se vor asigura din rețelele municipale, aflate în proximitate. Bransamentele la aceste rețele vor fi pe terenul proprietate SC Tadas SRL, existând în acest sens un acord notarial între cele două părți.

Alimentarea cu căldură a construcției

Încălzirea interioară se va asigura cu ajutorul unei centrale proprii, cu combustibil solid sau g.n.

Alimentarea cu energie electrică

Racordul la rețeaua de energie electrică, se va asigura din rețeaua municipală, aflată în proximitate, după îndeplinirea condițiilor tehnice specifice.

Instalații de telecomunicații

De la rețelele de telecomunicații din proximitate. În proximitate sunt 3 rețele de telecomunicații.

5.CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va eradica o zonă insalubră din centrul orașului și va crea un spațiu modern pentru comerț.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiară, cu toate etapele unei investiții:

1. Pregătire amplasament.
2. Construcția propriu-zisă.
3. Racordarea la utilități.
4. Spații verzi, amenajări peisagistice exterioare.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (PTh, DE). După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, beneficiara, pe baza unui CU emis de Primăria Botoșani, va putea trece la fazele de proiectare PT, DE.

Șef proiect,
Arh. urb. Monica BACINSCHI