

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1202/2012 - FAZA P.U.D.

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI BIROURI

AMPLASAMENT : Botoșani str. Independentei nr.7A

BENEFICIAR : S.C. MOARA ARINI S.R.L.

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

DATA ELABORARII : octombrie 2012

1.2 Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui imobil P+2 având ca destinație spații comerciale la parter și birouri la etaj, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului BOTOSANI.

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 Independentei nr.7A BOTOSANI, județul BOTOSANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarului – S.C. MOARA ARINI S.R.L.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI BIROURI

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 508 din 04.07.2012 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 mun. Botosani. Terenul de forma regulata, are un front de 9,92 m la strada Independentei spre SUD, 9,59m la NORD spre carosabil si parcare incinta blocuri, precum si construcție P+1 Cizmărie, teren proprietate de stat, 21,97m la VEST trotuarul blocului B1. iar la EST 21,65m cu un teren ce este folosit drept cale de acces si deservire a postului TRAFU adiacent Dispensarului nr.2 teren proprietate de stat.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuala trecuta în certificatul de urbanism fiind teren curți construcții.

Situația juridică a terenului în cauză este:

intravilan, proprietate privată S.C. MOARA ARINI S.R.L. conform contract de schimb nr.2184/08/2009, teren situat în zona de protecție a monumentelor istorice (Biserica "Uspenia" - cod BT-II-a-A-01855)

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu necesită întocmirea de studii de fundamentare, altele decât studiu geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani studii ce figurează ca anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

UTR. Nr 3 – zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, cu regim de înălțime P+4

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul S.C. MOARA ARINI S.R.L. sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă cu locuințe UTR 3- stabilite prin P.U.G.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în strada Independenței nr.7A BOTOSANI, județul BOTOSANI.

În prezent terenul nu are acces auto și pietonal asigurat, pentru rezolvarea acestei disfuncționalități propunându-se amenajarea căii de acces și a unei parcuri de patru locuri din strada Independenței, reabilitându-se tot odată prin grija beneficiarului accesul la postul Trafo, acces ce va putea fi folosit și de beneficiar pentru deservirea și aprovizionarea spațiilor comerciale de la parterul construcției propuse.

În prezent, învecinat laturii de nord a amplasamentului există o zonă carosabilă parțial amenajată, de unde se va face accesul secundar la construcția propusă și unde se pot concesiona unu sau două locuri de parcare.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, cu front de 9,92 m la strada Independenței (spre SUD), latura posterioară de 9,59 m (spre NORD) și cu o adâncime de 21,97 m pe latura VEST respectiv 21,65 m pe latura EST, având suprafața totală de 211,00 mp.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- stradal - str. Independenței (SUD)
- proprietate Consiliu Local (EST) - acces deservire post trafo - neamenajată
- proprietate Consiliu Local (NORD)
- proprietate Consiliu Local (VEST) - trotuar bloc B1.

Amplasamentul nu este ocupat în prezent de construcții, există doar o împrejmuire de delimitare a proprietății cu un gard din plasa pe stâlpi metalici.

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

Zona actualmente are un caracter rezidențial cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) - Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban .

3.5 Destinatia cladirilor

Zona studiata învecinata amplasamentului este ocupata de clădiri de locuințe si funcțiuni complementare cu regim de înălțime P- Cizmărie, P+2- Dispensar, P+4- Blocuri,

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (str. Independentei)
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate de stat—în folosința indiviza a proprietarilor de apartamente
- Teren patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani

Terenul destinat construcției propuse - proprietate privata persoana juridica
- conform contract de schimb nr.2184/08/2009.

Acesta din urma se regăsește în CAD 6900, CF 51308.

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 s-au depistat accidente de teren, sub forma de beciuri, umpluturide pamint cu grosimi mari rezultate din surpari de beciuri

3.9 Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptate 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
In zona studiata se regasesc constructii de locuinte in blocuri cu regim de inaltime P+4 realizate in perioada 1980 – 1985 ce au o stare buna.

3.12 Echiparea existenta

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

Alimentare cu apa

În zona amplasamentului exista dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face din rețeaua publica de apa amplasata în zona străzii Independentei.

Canalizarea menajera si pluviala

Canalizarea a fost prevăzuta în rețeaua publica de canalizare amplasata în zona străzii Independentei, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticala către exteriorul incintei.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 110 mm, cu descărcare în rețeaua publica de canalizare. Racordurile care vor trece pe sub pardoseala se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la - 0,50.

Alimentare cu energie electrica

În prezent în zona, în vecinătatea amplasamentului exista rețele de energie electrica si de telecomunicații:

- rețea electrica subterana si aeriana, de joasa tensiune, inclusiv iluminat public;

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiata sunt racordate la rețeaua telefonica aeriana sau în canalizare ce deservește aceasta parte a municipiului Botoșani. Construcția ce face obiectul actualului PUD va fi racordata la centrala telefonica ce deservește zona. Soluția de racordare va fi data de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandata.

Alimentarea cu căldura si gaze naturale

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

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

Soluția optima pentru încălzire, o constituie centralele termice care funcționează cu gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unei constructii P+2 spatii comerciale si birouri, avand urmatoarele capacitati functionale :

AC propusa = 151.14 mp
ADC propusa = 453.42 mp

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

- extinderea se va realiza corespunzator frontului ocupat de apartamentul existent, atat la fatada principala cat si la cea posterioara si se va executa doar la parter.

Caracteristicile construcției

structura pe cadre din beton armat;
fundatii din beton continue sub ziduri si izolate sub stâlpi ;
elevații din beton armat;
planșee din beton peste parter si etaje;
scari din beton armat;
acoperis tip sarpanta.

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Construcția propusa se va realiza la 1,20m de fațada laterala a blocului B1, paralel cu aceasta, la 4,50m fata de fațada dispensarului respectiv postul trafo si la 9,90m fata de strada Independentei.

Accesul la spatiile nou create

Accesul la spatiile nou create, la fațada principala din strada Independentei, iar la fațada posterioara a construcției din platforma carosabila aflata in partea de nord a amplasamentului.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Integrarea si armonizarea noii construcții cu fațadele existente in zona, se va realiza prin regimul de inaltime, materialele utilizate la finisajul fațadelor si prin amenajările exterioare propuse.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura condițiile necesare intervenției in cazul reabilitării fațadelor construcției existente învecinate.

4.6 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

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

4.7 Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționării impuse de acesta

Zona studiata 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 ecologica si diminuarea poluării

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

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populației.

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului

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

4.10 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor realiza accesul la spatii, trotuarele aferente construcției, parcare, calea de acces ce deservește postul trafo si amenajarea spatiilor verzi invecinate construcției si amplasamentului prin plantari de gazon, gard viu, arbori si arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Lucrările executate nu vor influenta traficul auto si pietonal din zona.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va menține la nivelul actual

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

Alinierea construcțiilor

Datorita frontului existent decalat la strada Independentei, la amplasarea noii construcții s-a ținut cont de acest fapt realizând-se un front cu retrageri succesive in trepte.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată

Teren proprietate	– 211.00 mp
Construcții propuse	– 151.14 mp
Alei pietonale si trotuare	– 31.33 mp
Spatii verzi	– 28.53 mp
Teren amenajat adiacent parcelei	– 200.00 mp

Inaltimea construcțiilor

Obiectivul propus P+2.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 71.63 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 2,148

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la rețelele de utilitati existente in zona in vecinătatea amplasamentului.

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat in cadrul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu sunt prezentate in prezentate in plansa A.03 " REGLEMENTARI URBANISTICE "

NOTA : SE VOR AMENAJA PRIN GRIJA BENEFICIARULUI, ADIACENT ZONEI STUDIATE, O SUPRAFATA DE 200,00mp. pentru parcare si clea de acces si deservire post trafo.

2. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat in cadrul prezentului PUD sunt prezentate in cadrul bilantului :

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa A.03 " REGLEMENTARI URBANISTICE "

Bilant teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	211.00	100%	211.00	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	0.00	0.00%	0.00	0.00%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	151.14	71.63%
S. ALEI SI TROTUARE	0.00	0.00%	31.33	14.84%
S. SPATII VERZI	0.00	0.00%	28.53	13.52%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea imaginii la strada Independentei prin regimul de inaltime, prin volumetrie, forma si natura materialelor folosite.

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

Investitia va fi realizata integral de catre beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare ;
3. Construire imobil P+2;
4. Trotuare de garda ;
5. Parcare;
6. Refacere cale de acces zona post trafo;
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