

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1611 / 2016 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DEPOZIT DE MATERIALE DE CONSTRUCTII

AMPLASAMENT : Str. Garii nr. 2 Botosani

BENEFICIAR : S.C. PALCOM S.R.L.

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

DATA ELABORARII : martie 2016

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui nou depozit de materiale de constructii, pe langa cel existent, in incinta S.C. PALCOM S.R.L. prin:

- amplasarea noii constructii alaturat depozitului existent;
- reorganizarea fluxurilor, circulatiei, platformelor verzi in interiorul parcelei;
- refacera sitului si reamenajarea spatiilor verzi.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico-economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii prezentate, este situat in intravilanul municipiului Botosani Str. Garii Nr. 2, zona de depozite existente care isi desfasoara activitate S.C. PALCOM S.R.L.

Documentatia P.U.D. a fost intocmita in baza temei propusa de beneficiar si in conditiile certificatului de urbanism nr. 72 din 05.02.2016

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 administrarea Municipiului Botosani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu necesita intocmirea de studii de fundamentare, doar ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara .

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Zona din care face parte amplasamentul este zona de unitati industriale, depozite si transport - UTR nr.42.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul S.C. PALCOM S.R.L. sunt in concordanta cu functiunile existente in zona si cu reglementarile stabilite prin documentatiile anterioare de urbanism si prin P.U.G.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul mun. Botosani, avind accesul la caile de comunicatie, respectiv trama stradala a Municipiului bine definite si functionale, motiv pentru care nu se propun schimbari la situatia existenta.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pe care se doreste realizarea noii constructii este liber si situat in laterala depozitului existent.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studiată	– 5852.00 mp
Construcții existente	– 531.25 mp
Alei Carosabile	– 2291.22 mp
Platforme depozitare	– 2494.59 mp
Spatii verzi amenajate	– 532.94 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii industriale si de depozite iar in fata spre Calea Nationala blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona actualmente are un caracter de zona de unitati industriale, depozite si transport.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doar categoria de proprietate privata:

- Teren privat – teren cota indiviza bloc si spatii - 5852.00 mp ;

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic anexat rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in :

Regiunea - Campia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioara

Stratificarea terenului este :

- Sol vegetal.
- Argila prafoasa galbena, consistent virtoasa.
- Apa subterana a fost interceptata la adancime de 2.50m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS 10101/21-92 este de 1.10m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Realizarea de fundatii, astfel incat sa se asigure o adancime de fundare care sa depaseasca cota de inghet.

3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Zona amplasamentului are stabilitate generala si locatia asigurata. Nu se semnaleaza pe amplasament existenta accidentelor subterane.

3.9 Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 2.50m de la nivelul terenului, fapt ce nu implica acordarea unor masuri deosebite la realizarea hidroizolatiei precum si a protectiei fundatiilor.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancimea de inghet

Conform STAS 10101/21-92 corelat cu Normativ NP074/2014 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.20

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.10m de la suprafata terenului,

3.11 Analiza fondului construit existent.

In zona studiata se regasesc constructii de depozite cu regim de inaltime P realizate in perioada 2004 - 2005 ce au o stare buna.

3.12 Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza :

Alimentarea cu apa si canalizare

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare alimentare apa si canalizare.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala a municipiului Botosani.

Telefonie

Constructia existenta din zona studiata este sunt racordata la reseaua telefonica a municipiului Botosani.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Imobilul este racordat la retelele de gaze naturale existente in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unui nou depozit de materiale de constructii pe langa cel existent si reamenajarii incintei conform noilor conditii.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

Prin tema se propune ca dezvoltarea activitatii S.C. PALCOM S.R.L. sa fie una de substanta avind nevoie de o suprafata construita mai mare fapt ce se va realiza prin :

- construirea unui nou depozit identic cu cel existent zidrept scop de a imbunatati atit activitatea comerciala cit si imaginea si plastica arhitecturala de ansamblu si se va realiza;
- reorganizarea functionala a spatiilor de depozitare in aer liber din incinta;
- reorganizarea aleelor crosabile de incinta;
- refacera sitului si reamenajarea spatiilor verzi.

Caracteristicile construcțiilor

construcție existentă:

Depozit materiale de construcții - parter

fundații izolate din beton;
structura metalică;
închideri cu panouri din tablă;
acoperiș șarpanta, învelitoare tablă.

construcție propusă:

Depozit materiale de construcții - parter

fundații izolate din beton;
structura metalică;
închideri cu panouri din tablă;
acoperiș șarpanta, învelitoare tablă.

amenajări exterioare:

reamenajare platforme depozitare
refacere alei carosabile
refacere sit și spații verzi

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Construcția nouă se va executa paralel, lângă construcția existentă și va respecta reglementările codului civil.

Accesul la spațiile nou create

Accesul la spațiul nou se va realiza din aleea carosabilă din incintă, reconfigurată după realizarea noii construcții.

4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea și armonizarea cu fațadele existente în zona, se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse în opera și a finisajelor fațadelor existente și propuse în într-un context unitar de imagine.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se propun intervenții la construcțiile existente.

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

Prin realizarea obiectivului propus nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural, scopul și dorința este a îmbunătăți imaginea zonei.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționării 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 speciale de protecție.

4.8 Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării

Prin realizarea acestei lucrări 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 vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impună anumite prevederi sau restricții.

4.10 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente clădiri si refacerea spatiilor verzi inveciante prin replantări de gazon 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 nu se impun lucrari.

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

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea constructiei sunt date de aliniamentul depozitului existent, fatada laterala a acestuia si platforma invecinata

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiata	– 5852.00 mp
Construcții existente	– 531.25 mp
Construcții propuse	– 495.69 mp
Alei Carosabile	– 2813.62 mp
Platforme depozitare	– 1283.23 mp
Spatii verzi amenajate	– 728.21 mp

Inaltimea construcțiilor

Obiectivul propus prin aceasta documentație este pe parter, identic ca inaltime construcției existente.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 9,078 % P.O.T. propus = 17,55 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,091 C.U.T. propus = 0,175

Parametrii urbanistici nu sunt influențați de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția noua se va racorda la utilitățile existente in cadrul incintei.

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 :

S. ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	5852.00	100%	5853.00	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	531.25	9.08%	531.25	9.08%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	495.69	8.47%
S. PLATFORME DEPOZITARE	2494.59	42.63%	1283.23	21.93%
S. ALEI CAROSABILE	2291.22	39.15%	2813.62	40.08%
S. SPATII VERZI	532.94	9.14%	728.21	20.44%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea activitatii economice si a imaginii de ansamblu a zonei prin forma si volumetrie precum si prin natura materialelor propuse.

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 cale acces si reabilitare fatade ;
4. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de primaria mun. Botosani va putea trece la faza D.T.A.C.

Proiectant general
S.C. CASA CHIRIAC S.R.L.
c.arh. Chiriac Marcel

Coordonator urbanism
arh. D.O.Botez