

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1615/2016 - FAZA P.U.D.

DENUMIRE PROIECT :

REAMENAJARE SPATII COMERCIALE, SCHIMBARE DESTINATIE DIN BIROURI
IN LOCUINTE, ETAJARE IMOBIL P+3 SI CONCESIUNE TEREN PENTRU PARCARE

AMPLASAMENT : Botoșani str. Independentei nr.5H

BENEFICIAR : S.C. WIN PROD INVEST S.R.L.

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

DATA ELABORARII : august 2016

1.2 Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru refunctionalizarea imobilului aflat în construcție, schimbarea destinației din birouri în locuințe, etajare P+3E și concesionare teren pentru parcare, 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.5H BOTOSANI, județul BOTOSANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarului – S.C. WIN PROD INVEST S.R.L.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având la baza tema propusă de beneficiar și Certificatul de Urbanism nr. 351 din 31.05. 2016 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, în curs de realizare, pe terenul intravilan aflat în 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 și parcare incinta blocuri, precum și construcție P atelier croitorie, 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 și deservire a postului TRAFU adiacent Dispensarului nr.2 teren proprietate de stat.

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

Situația juridică a terenului în cauză este:

intravilan, proprietate privată S.C. WIN PROD INVEST S.R.L. conform contract de vânzare cumpărare nr.2333/27.11.2015, 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. WIN PROD INVEST 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 calea de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în strada Independenței nr.5H BOTOSANI, județul BOTOSANI.

În prezent imobilul este în faza de execuție - cota + 0,00, conform autorizației de construire 295/12.09.2014, pentru rezolvarea accesului auto și pietonal 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 de parcare amenajată, de unde se va face accesul secundar la construcția propusă și unde se vor concesiona concesiona un număr de încă patru locuri de parcare necesare deservirii construcției.

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 este ocupat în prezent de construcția propusă (aflată la cota + 0,00) prin autorizația de construire, există o împrejmuire de delimitare a proprietății cu un gard de protecție pentru organizarea de șantier.

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de construcția aflată în execuție.

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- Croitorie, P+1- 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 vânzare cumpărare nr.2333/27.11.2015.

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 in: 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 P100-1rezulta 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+3 cu spatii comerciale la parter, locuinte la etaj 1, etaj 2 si etaj 3, avand urmatoarele capacitati functionale :

AC propusa	= 179,96 mp
Constructii	= 148,16 mp
Accese	= 31,80 mp

ADC propusa = 670,58 mp

P = 179,96 mp; E1 = 163,54 mp; E2 = 163,54 mp; E3 =163,54 mp.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

- extinderea se va realiza corespunzător frontului ocupat de apartamentul existent, atât la fațada principală cât și la cea posterioară și se va executa doar la parter.

Caracteristicile construcției

structura pe cadre din beton armat;
fundatii din beton continue sub ziduri și izolate sub stâlpi ;
elevații din beton armat;
planșee din beton peste parter și etaje;
scări din beton armat;
acoperiș tip șarpantă.

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Construcția propusă se va realiza la 1,20m de fațada laterală a blocului B1, paralel cu aceasta, la 4,50m față de fațada dispensarului respectiv postul trafo și la 9,90m față de strada Independenței.

Accesul la spațiile nou create

Accesul la spațiile nou create, la fațada principală din strada Independenței, iar la fațada posterioară a construcției din platforma carosabilă aflată în partea de nord a amplasamentului.

4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și armonizarea noii construcții cu fațadele existente în zonă, se va realiza prin regimul de înălțime, materialele utilizate la finisajul fațadelor și prin amenajările exterioare propuse.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

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

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

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

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 ecologică și diminuarea poluării

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

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

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

4.10 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor realiza accesul la spații, trotuarele aferente construcției, parcare, calea de acces ce deservește postul trafo și amenajarea spațiilor verzi învecinate construcției și amplasamentului prin plantări de gazon, gard viu, arbori și arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Lucrările executate nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Cota terenului se va menține la nivelul actual

4.13 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Alinierea construcțiilor

Datorită frontului existent decalat la strada Independenței, la amplasarea noii construcții s-a ținut cont de acest fapt realizându-se un front cu retrageri succesive în trepte.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată	241,00 mp
Teren proprietate	211,00 mp
Construcții propuse	179,96 mp
Alei pietonale și trotuare	10,55 mp
Carosabil și parcuri	50,49 mp
- din care concesiune	30,00 mp

- se propune totodată concesiunea a 4 locuri în parcare existentă la fațada posterioară a blocului .

Înălțimea construcțiilor

Obiectivul propus P+3.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 50,88 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 1,896

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la rețelele de utilități existente în zonă în vecinătatea amplasamentului.

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat în cadrul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu sunt prezentate în prezentate în planșa A.03 " REGLEMENTARI URBANISTICE "

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

2. BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat în cadrul prezentului PUD sunt prezentate în cadrul bilanțului :

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa A.03

" REGLEMENTARI URBANISTICE "

Bilanț teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	211,00	100%	241,00	100%
S. CONSTRUCTII	179,96	85,28%	179,96	74,67%
S. CAROSABIL PRCARI	20,49	9,71%	50,49	20,95%
S. ALEI SI TROTUARE	10,75	5,01%	10,55	4,38%
S. SPATII VERZI	0,00	0,00%	0,00	0,00%

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+3;
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 D. Chiriac

Coordonator urbanism
arh. Dan O. Botez