

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaștere a proiectului**

**NR. PROIECT :** 2209 / 2022 – Faza P.U.D.

**DENUMIRE PROIECT:**  
**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – SHOWROOM PIESE AUTO**

**AMPLASAMENT :** Strada I.C. Bratianu Nr. 67 - Municipiul Botoșani

**BENEFICIAR :** S.C. GUTEN FARTH S.R.L.

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

**DATA ELABORARII :** oct. 2022

### **1.2 Obiectul studiului:**

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui spatiu comercial destinat prezentarii si vinzarii pieselor auto, in parterul constructiei, iar in demisol se vor amenaja spatii de depozitare piese si componente auto, spatii ce urmeaza a se racorda la utilitatile existente in zona.

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

Documentația P.U.D. a fost întocmita in baza temei propusa de beneficiar si in condițiile certificatului de urbanism Nr. 479 din 26.07.2022 emis 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 administrarea Municipiului Botosani Strada I.C.Bratianu Nr.67.

Amplasamentul lucrarii prezentate, este situat in municipiului Botosani, UTR nr.25, Lmu2 - Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban si cu echipare edilitara de tip urban;

Zona de impozitare B.

#### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investitia necesita intocmirea de studii de teren, ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara si studiu geotehnic intocmit si vsrificat conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074-2007.

#### **2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate**

Zona din care face parte amplasamentul este zona cu functiuni rezidentiale - teren curti constructii .

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul prin aceasta documentatie sunt in concordanta cu functiunile existente in zona si cu reglementarile stabilite prin documentatiile anterioare de urbanism si prin P.U.G. aprobat prin HCL 106 si 255/2009.

## **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul Municipiului Botosani, avind acces direct atat din Strada I.C. Bratianu ci si din Strada Humarie.

### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Zona studziata – parcela proprietate și vecinatati.

LA Nord - vest: teren proprietate privata

LA Nord - est: strada Humarie

LA Sud - est: teren proprietate privata

LA Sud - vest: strada I.C. Bratianu.

### **3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Suprafata teren 459,00mp atat din acte, cit si din masuratori – teren este liber.

### **3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Adiacent zonei studiate, parcelei, exista doua constructii, amplasate in aliniamentul strazii I.C. Bratianu.

### **3.5 Destinatia cladirilor**

Zona are un caracter de zona de cu functiune rezidentiala cu cladiri de tip urban cu functiune domonanta de locuire.

### **3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

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

- Teren teren : 459,00mp – teren liber, nu exista constructii.

### **3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Din analiza studiului geotehnic anexat rezulta următoarele:

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 interceptate la adancime de peste 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 sisimicitate : 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, adiacent amplsamentului se regasesc doua constructii, cu vechime considerabila, aflate într-o stare mediocra.

### 3.12 Echiparea existenta

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

#### **Alimentarea cu apa si canalizare**

In zona amplasamentului exista retele pentru alimentare cu apa si canalizare.

#### **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua locala existenta in zona, apartinind Municipiului Botosani.

#### **Telefonie**

Reteaua locala de telefonie existenta in zona.

#### **Alimentarea cu caldura si gaze naturale**

Alimentarea cu gaz se va face din reseaua de gaze naturale existenta in zona studziata.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unui spatiu comercial de prezentare, desfacere și depozitare pentru piese auto, parter si demisol, amplasat spre fundul de lot in asa fel incit spre strada I.C. Bratianu sa se faca accesul la spatiul comercial – showroom din parter, amenajind si o parcare pentru 5 masini, pentru personal si clienti, din strada Humarie facindu-se accesul la spatiul de depozitare din demisol, pentru aprovizionare cu marfa. Constructia se va racordarea la utilitati existente in zona si se va reface imprejmuirea terenului.

### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

Prin tema propusa amplasarea constructiei parter si demisol se va face in partea din spate a parcelei, in asa fel incit accesul sa se poata face din ambele strazi:

- accesul public din strada I.C. Batianu la spatiul comercial din parterul constructiei;
- accesului de aprovizionare din strada Humarie la nivelul demisolului;
- constructia nu va avea ferestre de vedere si accese in zona unde distanta fata de limita de proprietate este mai mica de 2,00m, respectind astfel prevederile codului civil.
- asigurarea utilitatilor: racord electrizonela unde; apa si canalizare; gaze naturale;
- refacere imprejmuire terenului;
- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

## **CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIILOR**

**Construcții cu funcțiune comerciala la parter și depozitare la demisol.**  
fundații izolate din beton;  
structura cadre din beton armat;  
planșeu peste parter din beton armat;  
închideri exterioare cu panouri termoizilante si tâmplărie cu geamuri si uși PVC;  
acoperiș tip șarpanta, ferme metalice, in doua ape, învelitoare tabla.

### **Amenajări exterioare:**

Alei carosabile si parcare  
Trotuare si alei pietonale  
Spatii verzi

### **Utilități:**

Racord electric  
Racord apa – canalizare  
Racord gaz

### **4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcția se va amplasa in lungul parcelei, spre posteriorul parcelei, respectind distantele impuse prin codul civil și a unor derogari fata de vecinatati. Toate fatadele vor fi tratate cu deosebita atentie in privinta volumetriei si a plasticii arhitecturale, datorata amplasarii in sit.

### **4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente**

Prin noua construcție apăruta in zona se va crea un precedent pentru viitoarea dezvoltare ce se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse in opera si a finisajelor fațadelor existente si propuse în într-un context unitar de imagine.

### **4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu se propun intervenții la construcțiile existente, acestea neexistând.

### **4.6 Principii si modalități de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

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

### **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 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 clădirilor si refacerea spatiilor verzi învecinate prin replantări de gazon si arbuști decorativi.

#### 4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Nu se fac intervenții pe domeniul public, lucrările executate nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă și vizează doar parcela proprietate.

#### 4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Cota terenului se va menține la nivelul actual se vor executa lucrări de sistematizare verticală și configurarea accesurilor auto și pietonale.

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

##### Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea obiectivului sunt stabilite și definite prin documentația cadastrală și sunt marcate de împrejmuirea ce este realizată de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

Construcția propusă se va amplasa respectând aliniamentul stabilit prin PUD.

##### Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată	–	459,00 mp
Construcția propusă	–	120,50 mp
Alei trotuare	–	36,79 mp
Alei Carosabil	–	210,01 mp
Spații verzi	–	91,70mp

##### Distante

Construcția se va executa în lungul parcelei, în așa fel încât accesul public se va face din strada I.C. Brătianu, iar aprovizionarea să se facă din strada Humarie.

Fata de limita de proprietate:

- la strada I.C. Brătianu minim 10,00m, latura de sud-vest;
- la minim 0,60m pe latura de nord - vest, fațada ne având ferestre de vedere;
- la minim 2,00m pe latura nord-est, asigurându-se accesul din strada Humarie;
- la minim 1,20m pe latura sud-est, asigurându-se un acces pietonal;

Fata de construcțiile învecinate:

- la Vest 6,88m;
- la Sud 15,21m.

##### Înălțimea construcțiilor

Construcția propusă, va avea demisol – depozit de cca 4,50m, parter – showroom de cca 4,00m, acoperiș tip șarpantă în două ape cca 1,80m, terenul fiind în pantă înălțime maximă în zona demisol - cornișă va fi de cca 8,50m, în zona parter cca 5,00m la care se va adăuga acoperișul tip șarpantă.

##### Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 0,00 % P.O.T. propus = 26,25 %

##### Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. propus = 0,525

Calculul coeficienților conform P.U.G. și R.L.U. 7.3.2.b.24 pentru tot lotul și cele două construcții ce urmează a se executa.

#### 4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la utilitățile existente în zonă respectiv energie electrică, apă și canalizare și gaze naturale.

## 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 "

S. ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	459,00	100.00%	459,00	100.00%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
S.CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00%	120,50	26,25%
S. ALEI TROTUARE	0,00	0,00%	36,70	8,02%
S. ALEI CAROSABIL	0,00	0,00%	210,01	45,75%
S. SPATII VERZI	861,00	100,00%	91,70	19,89%

### 5. CONCLUZII

#### 5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

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

#### 5.2 Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Investiția va fi realizata integral de către beneficiar, pe teren cota indiviza, cu posibilitati de lotizare ulterior realizarii constructiilor:

1. Pregatire amplasament ;
2. Echipare edilitara;
3. Constructii si cale acces ;
4. Racorduri utilitati ;
5. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile si reglementarile stabilite in cadrul P.U.D.-ului vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare, respectiv D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism  
arh. Dan.O.Botez