

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a proiectului

NR. PROIECT : 1708 / 2017 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: AMPLASARE STATIE MOBILA DISTRIBUTIE CARBURANTI

AMPLASAMENT : Str. Doboşari nr. 114 Botoşani

BENEFICIAR : OLARU MITICA

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

DATA ELABORARII : mai 2017

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru amplasarea unei statii mobile pentru distribuirea carburantilor si a dotarilor aferente necesare bunei functionari prin:

- organizarea fluxurilor, circulatiei, platformelor carosabile in interiorul parcelei;
- amplasarea containerului-rezervor si a elementelor de semnalizare;
- echiparea cu utilitatile specifice;
- 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 Strada Dobosari Nr. 114.

Documentatia P.U.D. a fost intocmita in baza temei propusa de beneficiar si in conditiile certificatului de urbanism nr. 291 din 21.04.2017

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, UAT a Municipiului Botosani, aflat in proprietate privata.

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 rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pina la 10,00m) zona care face parte din UTR nr.20.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul 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 accesese la caile de comunicatie, respectiv trama stradala a Municipiului bine definite si functionale, motiv pentru ce 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 vecinatatea strazii Dobosari.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Teren proprietate - total parcela proprietate **8.900,00 mp**
din care:

In zona studziata	905,00 mp
Teren proprietate privata	600,00 mp
Teren proprietate municipiu	305,00 mp

Construcții existente	– 149,53 mp - in afara zonei studiate
Construcții propuse	– 20,00 mp
Platforme Carosabile	– 361,46 mp
Spatii verzi amenajate	– 218,54 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate la momentul actual nu se afla constructii pe o raza destul de mare, locuinte cu regim de inaltime P, P+1, P+2.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona actualmente are caracter de zona de locuinte si functiuni complementare.

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 proprietate privata	600,00 mp
Teren proprietate municipiu	305,00 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

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 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 poate fi racordata la reseaua telefonica a municipiului Botosani.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Imobilul este nu necesita racordare la retelele de gaze naturale sau incalzire.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in amplasarea unui modul staie mobila distributie carburanti si crearea conditiilor optime pentru functionare.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

Prin tema se propune ca activitate de baza comercializarea si distribuirea carburantilor auto si auxiliar comercializarea altor produse compatibile activitatii de baza.

- organizarea fluxurilor, circulatiei, platformelor carosabile in interiorul parcelei;
- amplasarea containerului-rezervor, a cabinei statiei si a elementelor de semnalizare;
- echiparea cu utilitatile specifice;
- refacera sitului si reamenajarea spatiilor verzi.

Caracteristicile construcțiilor

container rezervor:

Achiziționat ca produs finit de la producător autorizat, echipat cu cabina stație, pompe, spațiu pentru gestiune și personal, având toate agrementele și dotările pentru amplasare și buna funcționare.

amenajări exterioare:

amenajare platforme carosabile și de acces
asigurarea racordurilor la utilități
amenajare și refacere sit și spații verzi

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Construcțiile se vor amplasa în condițiile impuse de normativele în vigoare și de fluxurile de intrare - ieșire și vor respecta reglementările codului civil.

Accesul la spațiile nou create

Accesul la stația de distribuție carburanți se va realiza din strada Doboșari, prin reconfigurarea accesului existent pe fluxul de intrare și crearea unui nou pentru fluxul de ieșire, trotuarul spre strada va rămâne la cota existentă, platforma carosabilă de incintă realizându-se la aceeași cota cu trotuarul, racordurile cu strada se vor face cu rampe pe zona spațiilor verzi existente între trotuar și strada.

4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și armonizarea fațadelor 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.

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 lucrări 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 vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care să impună anumite prevederi sau restricții.

4.10 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor reabilita și reface spațiile verzi învechite prin replantări de gazon și arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

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

Accesul auto, existent în zonă, se face din Calea Națională pe o alee carosabilă cu dublu sens de circa 6m; accesul din strada Rîndunicii, tot dublu sens, este folosit doar în situații speciale. Aleile carosabile de incintă sunt dimensionate pentru traficul greu.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Cota terenului se va menține la nivelul actual nu se impun lucrări.

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

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt date de aliniamentul existent la stradă, limitele de proprietate pe lateral și delimitarea propusă către parcela proprietate.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Teren proprietate - total parcela		8.900,00 mp
din care:		
In zona studiată		905,00 mp
Teren proprietate privată		600,00 mp
Teren proprietate municipiu		305,00 mp
Construcții existente	–	149,53 mp - în afara zonei studiate
Construcții propuse	–	20,00 mp
container	18,00mp	
pompe	1,10mp	
totem	0,90mp	
Platforme Carosabile	–	361,46 mp
Spații verzi amenajate	–	218,54 mp

Înălțimea construcțiilor

Obiectivul propus prin această documentație este pe parter, identic ca înălțime construcției existente.

h cornișă = 4,00m; H maxim = 6,00m

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 1,68 % P.O.T. propus = 1,90 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,017 C.U.T. propus = 0,019

Parametrii urbanistici au fost calculați pentru întreaga parcelă - 8.900,00mp.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Containerele se vor racorda la utilitățile existente în 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 :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	8.900,00	100%	8.900,00	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	149,53	1,68%	149,53	1,68%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	20,00	0,22%
S. ALEI CAROSABILE	401,07	4,51%	735,53	8,57%
S. SPATII VERZI	8.349,40	93,81%	7.967,94	89,53%

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. Amplasare obiective;
5. 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