

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	34/2012 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	CONSTRUIRE HALA PENTRU SPALATORIE AUTO SI LUCRARI DE VULCANIZARE
AMPLASAMENT :	b-dul Mihai Eminescu nr. 91, BOTOSANI, mun. BOTOSANI
BENEFICIAR :	s.c. CONANCA s.r.l. Botoșani
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	iulie 2012

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construire hală pentru spălătorie auto și lucrări de vulcanizare, în vederea obținerii aprobării în Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI. 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 B-dul Mihai Eminescu nr. 91, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea soților Gașpar Florin și Elena Lăcrămioara și închiriat către s.c. CONANCA s.r.l. Botoșani - administrator SFEIR NADIM ADIB.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect CONSTRUIRE HALĂ PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO ȘI LUCRĂRI DE VULCANIZARE.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 135 din 05.03.2012 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan închiriat, situat în b-dul Mihai Eminescu nr. 91, BOTOSANI, județul BOTOSANI.

Terenul în forma neregulată, are un front de 56,17 m la b-dul Mihai Eminescu (**spre VEST**) se învecinează **la NORD** cu strada Nicolae Grigorescu, **la SUD** cu teren proprietate **s.c. CASTILIO s.r.l.** iar **la EST** cu teren proprietate **s.c. MEDIATOR s.r.l.** Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală fiind curți construcții.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate închiriată de către s.c. CONANCA s.r.l. Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR 14 - conform P.U.G. - BOTOȘANI - subzonă unități industriale, depozite, transport

- funcțiuni complementare admise : IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1 (existente), Pp, CCr
- funcțiuni interzise: I2, A, LMrf, LMre, Llu, Pcs, CCf, S

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul s.c. CONANCA s.r.l.; vin spre și în concordanță cu funcțiunile existente din zonă cu locuințe UTR 14 - stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în b-dul MIHAI EMINESCU NR. 91, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului (aflat pe direcția NORD), se realizează de pe strada Nicolae Grigorescu.

În prezent șoseaua menționată are lățimea carosabilului de 7,00 m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutieră de tip rigid în stare bună.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul este asigurată în incintă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, cu front de 56,17 m la b-dul Mihai Eminescu (spre VEST), latura posterioară de 53,12 m (spre EST) și cu o adâncime de **20,38 m** pe direcția NORD, având suprafața totală de **857,95 (844,95 mp conform ridicării topografice)**.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- b-dul Mihai Eminescu (VEST)
- strada Nicolae Grigorescu (NORD)
- proprietate privată s.c. CASTILIO s.r.l. (SUD)-cu acces din b-dul Mihai Eminescu
- proprietate privată s.c. MEDIATOR s.r.l. (EST)-cu acces din strada Nicolae Grigorescu.

Zona studiată este ocupată de societăți comerciale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de orice construcție. Pe teren se află un chioșc metalic în suprafață de 34,00 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu locuințe de tip urban.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime Parter și P+1/2E.

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (b-dul Mihai Eminescu și str. Nicolae Grigorescu)
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoană fizică și închiriată de s.c. CONANCA s.r.l.

Acesta din urmă se regăsește în CAD 3577 și CF 56450, CAD 36/II și CF 11065/N.

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/96 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

K_s - coeficient de seismicitate = 0,16

T_c - perioada de colț = 0.7

M_{sk} - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amplasarea imobilului există un chioșc metalic în suprafață de 34,00 mp.

3.9. Echiparea existentă

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

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apă rece se face printr-o conductă cu Dn 50 mm asigurând debitul pentru consum menajer și prepararea apei calde de consum de la rețeaua stradală din zona amplasamentului. Corespunzător funcțiunilor deservite, în conformitate cu STAS 1478/90 debitul de calcul pentru apa rece va fi:

Necesarul de apă rece pentru consum menajer va fi:

$Q_{ar1} = 1,00 \text{ l/s} = 3,60 \text{ mc/h} - \text{Dn } 50 \text{ mm}$

Racordul exterior de apă s-a prevăzut în montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime la adâncime de 1,10m. Înregistrarea consumului de apă se va face cu apometru Dn 25 mm, $Q = 10 \text{ mc/h}$ montat în căminul apometru proiectat, amplasat în incinta proprietății.

Canalizarea menajeră și pluvială

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 110 mm, cu descărcare în caminul existent din zonă.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la - 0,50.

Alimentare cu energie electrică

În prezent în zonă, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații:

- rețea electrică aeriană de joasă tensiune, inclusiv iluminat public;

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Construcția ce face obiectul actualului PUD nu va fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

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

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

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care utilizează drept combustibil gazele naturale.

În zona studiată, în vecinătatea amplasamentului există rețele de distribuție gaze naturale. Rețeaua este în general aeriană și îngropată, de presiune redusă cu $D_n = 4''$.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unui hale pentru spălătorie auto și lucrări de vulcanizare având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

a. HALĂ Parter cuprinzând:

Ac = 168,75 mp;

Ad = 168,75 mp;

Dimensiuni : în plan 22,50 m x 7,50 m

H cornișă = 3,50 m;

H max (coamă) = 5,00 m

b. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială.

c. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE ocupă o suprafață de 232,20 mp

d. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI acces carosabil și pietonal din pavele autoblocante din strada Nicolae Grigorescu S = 423,00 mp (4 locuri de parcare)

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi spălătorie auto și lucrări de vulcanizare (100%).

A constr. = 168,75 mp

clasa de importanta III

A desf. = 168,75 mp

categoria de importanta C

Construcția propusă va avea structura pe cadre metalice cu închideri exterioare din panouri tip "sandwich". Acoperirea construcției se va face cu panouri de tip "sandwich" cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală (la b-dul M. Eminescu), situată la distanța de **5,25 m** față de limita de proprietate cu b-dul Mihai Eminescu, în partea posterioară la **4,40 m** față de limita de proprietate cu s.c. MEDIATOR s.r.l. (EST), lateral stanga la **14,90 m** față de limita proprietății cu strada Nicolae Grigorescu (NORD) și laterală dreapta la **14,82 m** față de limita proprietății cu s.c. CASTILIO s.r.l. (SUD).

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto se face din rețeaua stradală existentă, strada Nicolae Grigorescu.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv strada Nicolae Grigorescu și b-dul Mihai Eminescu. ***Depozitarea anvelopelor, în vederea comercializării, vor fi expuse pe un rastel metalic etajat, amplasat conform planșei A3 - Reglementări Urbanistice - și va avea o capacitate de maxim 1000 de bucăți.***

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la **5,00 m** la **10,00 m**.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus (P, P+1, P+2).

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

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de b-dul Mihai Eminescu.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări 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 condiții speciale de protecție.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în reabilitarea spațiilor verzi. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat, cu panta spre sud. Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

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

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală (la b-dul M. Eminescu), situată la distanța de **5,25 m** față de limita de proprietate cu b-dul Mihai Eminescu, în partea posterioară la **4,40 m** față de limita de proprietate cu s.c. MEDIATOR s.r.l. (EST), lateral stanga la **14,90 m** față de limita proprietății cu strada Nicolae Grigorescu (NORD) și laterală dreapta la **14,82 m** față de limita proprietății cu s.c. CASTILIO s.r.l. (SUD).

P.O.T. existent/propus – 3,96% / 23,63 %

C.U.T. existent/propus – 0,0396 / 0,236

h.maxim – 5,00 m

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se pastrează alinierea împrejuririi la limita de proprietate pe cele 4 laturi (frontal, laterale dreapta, stânga și posterior)

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală (la b-dul M. Eminescu), situată la distanța de **5,25 m** față de limita de proprietate cu b-dul Mihai Eminescu, în partea posterioară la **4,40 m** față de limita de proprietate cu s.c. MEDIATOR s.r.l. (EST), lateral stanga la **14,90 m** față de limita proprietății cu strada Nicolae Grigorescu (NORD) și laterală dreapta la **14,82 m** față de limita proprietății cu s.c. CASTILIO s.r.l. (SUD).

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este o construcție parter înălțimea la cornișă **Hcornișă = 3,50 m**; și înălțimea maximă la coamă **Hmax (coama) = 5,00 m**

Folosința principală propusă a terenului este: spălătorie auto și lucrări de vulcanizare.

Suprafață teren = 857,95 mp (conform actului de proprietate), 844,95 mp conform ridicării topografice.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T.= 23,63 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0,236

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se face printr-o conductă cu Dn 50 mm asigurând debitul pentru consum menajer și prepararea apei calde de consum de la rețeaua stradală din zona amplasamentului. Corespunzător funcțiunilor deservite, în conformitate cu STAS 1478/90 debitul de calcul pentru apă rece va fi:

Necesarul de apă rece pentru consum menajer va fi:

$$Q_{ari} = 1,00 \text{ l/s} = 3,60 \text{ mc/h} \rightarrow \text{Dn } 50\text{mm}$$

Racordul exterior de apă s-a prevăzut în montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime la adâncime de 1,10 m.

Înregistrarea consumului de apă se va face cu apometru Dn 25 mm, Q= 10 mc/h montat în căminul apometru proiectat, amplasat în incintă la limita proprietății.

Lucrările de săpătură pentru șanțuri vor fi executate manual, de la rețeaua stradală spre clădire, cu sprijinirea malurilor.

Astuparea șanțului cu pământ se va face lăsând liberă zona îmbinării țevilor.

După efectuarea probei de etanșeitate și de rezistență hidraulică și numai după remedierea eventualelor defectiuni, șantul va fi astupat integral, pământul fiind compactat cu maiul de mână, în straturi succesive de 20 cm.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara local prin intermediul aparatelor de spălat.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descărcare în separatorul de hidrocarburi și evacuate în căminul existent din zonă.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu pantă de 2%, 3%, conducta plecând de la - 0,50.

Lucrările de săpătură se vor executa manual.

Umplerea la cotă a șanțurilor se va face în straturi uniforme de 10 cm grosime.

Căminele de vizitare se vor executa din beton, cu secțiune rectangulară (monolit) cu respectarea condițiilor standardizate.

Fundațiile căminelor de vizitare se vor executa din beton C8/10 și vor fi amenajate cu rigole corespunzătoare dimensiunilor de canal proiectat.

Căminele de vizitare vor fi acoperite cu rame și capace din fontă, conform STAS 2308/83, tip necarosabil. Execuția traseelor de canalizare se va face conform planului de situație la cotele prevăzute în acesta.

CONCLUZII

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTh, DTAC, DE), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și a celorlate avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Construcția propusă nu necesită alimentare cu căldură.

Alimentarea cu gaze naturale

Construcția propusă nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a avut în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene,
- clădirea va fi dotată cu receptoare aferente activității propuse; la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare : PE 132, PE155, PE136

Pentru calculul necesarului de putere la nivelul postului de transformare se va stabili puterea de calcul pentru fiecare linie care alimentează grupurile de consumatori :

Puterile necesare: $P_i=18$ kw; $P_a=15$ kw

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stâlp electric.

Instalații de telecomunicații

Clădirea poate fi racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani la cerința beneficiarului.

CONCLUZII

1. Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune și medie tensiune, precum și amplasarea postului de transformare, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de SC E-ON – ELECTRICA - SA, la comanda investitorilor.
2. Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de ROMTELECOM, la comanda investitorului.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **unități industriale, depozitare, transport;**

- zona cu spații verzi și spații plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial incintă

	PROPUS	
S. parcel	857,95 mp	100,00%
S. construită	202,75 mp	23,63%
S. circulații pietonale și carosabile	423,00 mp	49,30%
S. spații verzi	232,20 mp	27,07%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etape 1. POT = 23,63%, CUT=0,236

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează locuri de muncă.

Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire Imobil P
- Platforme și trotuare incintă
- Accese carosabile
- Spații verzi, amenajări exterioare, refacere împrejurimi

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE)
După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani,
investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de
proiectare.

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu