

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1410/2014 – Faza **P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT:

**EXTINDERE, MANSARDARE, REFUNCTIONALIZARE SPATII SI
SCHIMBARE INVELITOARE**

AMPLASAMENT : Calea Nationala Nr.30 - Botosani

BENEFICIAR : S.C. PNEUS S.R.L.

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

DATA ELABORARII : Mai 2014

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru extinderea spatiilor existente pe parter, in vederea refunctionalizarii ca spatii comerciale - vinzare acumulatori, anvelope si piese auto, de prestari servicii - vulcanizare si cosmetica auto, administrative - birouri si depozitare - anvelope pentru schimbul vara-iarna. Partea de depozitare se va organiza in mansarda ce urmeaza a fi construita peste corpul de cladire aflat pe latura sudica la limita de proprietate spre S.C. JATEX S.A.

Pentru realizarea obiectivului propus este necesar intocmirea documentatiei P.U.D. si obtinerea aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani .

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 Calea Nationala nr.30 - zona de acces a fostei S.C. MOLDOVA S.A. zona unde se afla constructiile ce fac obiectul prezentei documentatii.

Terenul pe care se va realiza extinderea construcțiilor existente, mansardarea si refunctionalizarea spatiilor este proprietatea S.C. PNEUS S.R.L.

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 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 Botosani figureaza ca anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

UTR. Nr. 53 – zona unitati industriale, depozite si transport.

Zona de impozitare - B

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul S.C. PNEUS S.R.L.

sunt in concordanta cu functiunile existente in zona UTR 53 - stabilite 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, Strada Calea Nationala Nr.30 - zona industriala a municipiului, zona de acces la fosta S.C. Moldova S.A. si in vecinatatea S.C. JATEX S.A.

Accesul la amplasament se face din Calea Nationala, spatiile dispun de platforme carosabile si spatii de parcare.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul compus din doua parcele situate de o parte si de alta a caili de acces este ocupat in prezent de doua corpuri de cladire legate de o zona acoperita , zona ce a reprezentat poarta de acces la fosta S.C. MOLDOVA S.A. alei si trotuare pietonale, platforme carosabile si spatii de parcare.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

| | | |
|-------------------------|---|------------|
| Zona studiată | – | 1533,52 mp |
| Teren S.C. PNEUS S.R.L. | – | 1102,92 mp |
| Cale comuna de acces | – | 430,60 mp |
| Constructii existente | – | 370,76 mp |
| Carosabil si parcare | – | 889,62 mp |
| Alei trotuare | – | 273,14 mp |

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona amplasamentului are specific urbanistic si arhitectural de zona industrială, constructiile au caracter si functiuni de productie, depozitare, transport si comercial.

3.5 Destinatia cladirilor

Constructiile care fac obiectul interventiei au destinatii actuale de spatii comerciale si depozitare , de spatii de prestari servicii si spatii de birouri pentru administratia societatii.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista doar tipuri de terenuri ce se incadreaza in categorii de proprietate diferite:

- Teren in proprietatea S.C. PNEUS S.R.L. - 1102,92 mp ;
- Teren cale de acces - folosinta comuna - 430,60mp ;

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic 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 6054-77 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 peste 5.50m 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 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100/92 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.10m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77

3.11 Analiza fondului construit existent.

In zona studiata se regasesc constructii cu caracter industrial cu regim de inaltime P, realizate in perioada 1960 - 1970, avind destinatia initiala de zona de acces - cabina poarta si spatii de acces, constructii ce au suferit o serie de interventii pentru a putea fi folosite ca spatii comerciale si de prestari servicii in prezent. Constructiile sunt intr-o stare buna, dar se doreste reorganizarea functionala si extinderea suprafetelor construite.

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, la care sunt racordate constructiile existente.

Alimentare cu energie electrica

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

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studiata sunt racordate la reseaua telefonica a municipiului Botosani.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Constructiile existente sunt racordate la retelele existente in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere extinderea constructiilor existente atit in parter cit si o mansardare partiala in vederea reorganizarii functionale a spatiilor .

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

Motivat de faptul ca S.C. PNEUS S.R.L. desfasoara o activitate complexa: de comerț, servicii, si administrație, momentan in spatiile existente, spatii ce nu mai corespund cerințelor si exigentelor actuale, dorește extinderea si refunctionalizarea spatiilor si înlocuirea acoperișului de tip terasa cu unul de tip șarpanta considerat mai eficient.

Interventile ce urmează a fi făcute se vor realiza cu materiale durabile de buna calitate care sa aducă pe linga rezolvarea problemelor funcționale si un plus de imagine zonei.

Caracteristicile construcției - lucrări de intervenție:

extinderile pe parter vor avea:

fundații din beton continue sub ziduri si izolate sub stâlpi;

zidărie portanta din cărămida cu sâmburi si centuri din beton armat;

planșeu din beton

acoperiș șarpanta peste terasa existenta, din lemn de rășinoase intr-o singura panta.

mansarda parțiala se va realiza:

zidărie portanta din cărămida cu sâmburi si centuri din beton armat;

acoperiș șarpanta din lemn de rășinoase intr-o singura panta.

lucrări de refunctionalizare spatii:

se vor reorganiza spatiile comerciale, spatiile de birouri si spatiile pentru prestări servicii, se va dezafecta grupul sanitar alipit fațadei posterioare.

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Intervenția propusa ca extindere se va realiza atât spre fațada la Calea Naționala cit si spre fațada posterioara, remodelându-se frontul la strada prin reorganizarea si redimensionarea golurilor de vitrine si uși.

se vor reorganiza zonele de acces pietonal si platformele si spatiile de parcare.

Accesul la obiectiv

Accesul la spatiile nou create prin refunctionalizare si extindere, se va face ca si in prezent din Calea Nationala, dar va fi mai facil si mai bine organizat.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea si armonizarea cu fațadele existente in zona, se va realiza prin regimul de inaltime, forma si finisaje, aducând un plus personalitate si de imagine zonei.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura condițiile necesare unor intervenției ulterioare in cazul reabilitării fațadelor construcției existente.

4.6 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Prin realizarea construcției - extinderii nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționării impuse de acesta

Zona studiată nu cuprinde spații verzi existente, 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 trotuarele aferente clădirilor și spațiile de parcare.

4.11 Profile 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

Limitele terenului proprietate privată nu vor fi depășite prin extinderile propuse, frontul la stradă corespunzător fațadei pe zona de extindere nu va influența aliniamentul construcțiilor existente.

Suprafețe de teren - funcțiuni

| | |
|-------------------------|--------------|
| Zona studiată | – 1533,52 mp |
| Construcții existente | – 370,76 mp |
| Construcții propuse | – 90,59 mp |
| Construcții desființate | – 6,12 mp |
| Carosabil și parcare | – 856,87 mp |
| Trotuare | – 221,42 mp |

Înălțimea construcțiilor

Obiectivul propus prin această documentație are regim parter și parțial parter și mansardă și nu va depăși înălțimea 8,00m la fațada principală P+M și 6,50m pe zona P.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 29,68 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 0,412

Parametrii urbanistici nu sunt influențați de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția este racordată la utilități .

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 | |
|-------------------------|----------|--------|---------|--------|
| ZONA STUDIATA | 1533,52 | 100% | 1533,52 | 100% |
| CONSTRUCTII EXISTENTE | 370,76 | 24,18% | 370,76 | 24,18% |
| EXTINDERI PROPUSE | 0,00 | 0,00% | 90,59 | 5,91% |
| CONSTRUCTII DESFIINTATE | 0,00 | 0,00% | 6,12 | 0,40% |
| CAROSABIL, PARCATI | 889,62 | 58,01% | 856,78 | 55,87% |
| TROTUARE | 273,76 | 17,81% | 221,42 | 13,64% |

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea imaginii zonei prin volumetrie, forma si 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 extinderi si mansarda ;
4. Platforme crosabile si parcare – refaceri.

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

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al mun. Botosani, semnarea contractului de concesiune, investitorul pe baza Certificatului de Urbanism emis de primaria Municipiului Botosani va putea trece la fazela D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism
arh. D.O.Botez