

MEMORIU DE PREZENTARE

1. SCOPUL LUCRARIII

SUPRAFATA TEREN = 4500,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA / DESFASURATA = APROX. 1499,30 mp

Scopul prezentei lucrari este obtinerea avizului de oportunitate pentru investitia "CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER", mun. Botosani, jud. Botosani, str. Uzinei, Nr. 1, NR., CF 51921, NR. CF 51917, NR. CF 51922.

Fundamentarea intregii investitii se bazeaza pe:

Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;

2. DATE GENERALE

CF 51921 - Botosani, nr.cad.51921, S=4500,00mp

CF 51917 - Botosani, nr.cad.51917, S=591,00mp

CF 51922 - Botosani, nr.cad.51922, S=639,00mp

2.1. TITULARUL PROIECTULUI

Titularul proiectului :

S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL

2.2. AUTORUL LUCRARI

S.C. SARD PROIECT S.R.L. cu sediul in Cluj Napoca, str.13 Septembrie nr.3, ap.2,
inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J12/2597/2006

2.3. DENUMIREA PROIECTULUI

Denumirea obiectivului este "CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU
MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI
PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE
PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN,
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER" - mun. Botosani, jud.
Botosani, str. Uzinei, Nr. 1, NR., CF 51921, NR. CF 51917, NR. CF 51922.

3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

2.1 AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI

Amplasamentul obiectivului este in intravilanul orasului Botosani, jud. Botosani, pe str.
Uzinei, nr. 1, CF NR., CF 51921, NR. CF 51917, NR. CF 51922.

CF 51921 - Botosani, nr.cad.51921, S=4500,00mp

CF 51917 - Botosani, nr.cad.51917, S=591,00mp

CF 51922 - Botosani, nr.cad.51922, S=639,00mp

Tipul de proprietate :

Imobil proprietate teren CF 51921 (4500 mp), proprietate SC REWE
PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.

Imobil proprietate teren CF 51917 (591 mp), proprietate SC BOLD IMPEX SRL.

-drept de servitute de trecere peitonală si auto SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG
ROMANIA SRL

Imobil proprietate teren CF 51922 (639 mp), proprietate BOLD-CHIRILA TONINO-IURI.

Construtie Sc = 49 mp CF 51922, C1 constructie proprietate BOLD-CHIRILA TONINO-
IURI

-drept de servitute de trecere peitonală si auto SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG
ROMANIA SRL

2.2. INCADRAREA IN TERITORIUL ORASULUI SI ACCESIBILITATEA

Terenul studiat se afla in judetul Botosani, orasul Botosani, Str. Uzinei, nr. 1.

Terenul are o forma neregulata si este relativ plan. Dimensiunea frontului la strada Uzinei este de cca. 18,92 m (CF 51917). Dimensiunea frontului la strada Aprodul Purice este de cca. 158,08m (CF 51921, CF 51922).

Incinta va fi organizata cu accesele si parcarile necesare functionarii in conditii optime a supermarketului.

Terenul dispune de toate retelele de utilitate existente in zona.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Municipiul Botosani este situat in nord-estul Romaniei, in zona de contact dintre regiunea dealurilor inalte de pe stanga Vaii Siretului, in vest, si cea a dealurilor joase a Campiei Moldovei ce se intinde catre est.

Dealurile din partea de vest a orasului fac parte din Podisul Sucevei – sectorul seii Bececea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulita) si cu altitudini minime, 150 m, in partea de sud-vest si nord -est. Intre relieful inalt din vest, cu caracter de coasta si cel de campie colinara din est, exista un culoar depresionar (uluc) in care este asezat mun. Botosani.

Teritoriul orasului propriu-zis are o suprafata de 4132 ha, si un caracter usor alungit pe directia nord-sud. Altitudinea medie a orasului este de 163 metri. Caracteristic acestei regiuni este relieful de dealuri joase sau campii deluroase, dezvoltate pe depozite monoclinale (usor inclinate spre sud-est), cu pante slabe, cu vai foarte largi, cu interfluvii ca niste platouri si cu energie de relief redusa. Zona dealurilor inalte ce apartine Podisului Sucevei se caracterizeaza prin extinderea unor altitudini absolute care depasesc frecvent 300 m si printr-o fragmentare accentuata a terenului.

Hidrologia zonei.

Orasul Botosani, acestea este incadrat de doua rauri principale: Sitna (principalul afluent al Jijiei) si Dresleuca, un afluent al Sitnei. Din cauza acumularii de la Catamaresti, raul Sitna are un debit mic in dreptul orasului Botosani. In apropierea orasului mai sunt cateva acumulari mai mari de apa (sub forma de lacuri) si mai multe acumulari mici (gen iazuri). Printre cele mari, sunt de mentionat lacurile Catamarasti, pe raul Sitna, in suprafata de 164 ha – Irigatii, Pescuit, Curtesti, pe raul Dresleuca, in suprafata de 39 ha – irigatii, pescuit, Dracsani, pe raul Sitna, in suprafata de 574 ha – Pescuit si lacul Stauceni.

Clima.

Clima este temperat continentală, influentata puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determina ca temperatura medie anuala sa fie mai redusa decat in restul tarii (8-11°C), cu precipitatii variabile, cu ierni sarace in zapada, cu veri ce au regim scazut de umezeala, cu vanturi predominante din nord-vest si sud-vest.

2.4. VECINATATI

Mun. Botosani se afla la 40 km fata de mun. Suceava si 108 km fata de mun. Iasi.

Terenul studiat se afla in apropierea Stadionului Municipal si in apropierea Autogarii Botosani.

2.5. INFRASTRUCTURI PUBLICE EXISTENTE IN ZONA

Zona in care va fi amplasata investitia dispune de retele de alimentare cu energie electrica, de alimentare cu apa si de canalizare.

2.6. OCUPAREA SI FOLOSINTA ACTUALA A TERENULUI

Folosinta actuala – teren curti constructii.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate-UTR nr. 51, parcela situata partial in IS – Zona pentru institutii si servicii publice de interes general si partial CCf – cai de comunicatie feroviara si constructii aferente.

Funciunea dominanta: CCf, Functiuni admise: IS, CCr, CCp, Functiuni interzise: LMu1, LMu2, Lmre, LMrf, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, S.

Reglementari fiscale specifice – Zona de impozitare „B”.

Imobil proprietate teren CF 51921 (4500 mp), proprietate SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.

Imobil proprietate teren CF 51917 (591 mp), proprietate SC BOLD IMPEX SRL.

Imobil proprietate teren CF 51922 (639 mp), proprietate BOLD-CHIRILA TONINO-IURI.

Construtie Sc = 49 mp CF 51922, C1 constructie proprietate BOLD-CHIRILA TONINO-IURI

Utilitati existente: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie, salubritate, energie termica, transport urban si televiziune prin cablu. POTmax propus = max 50%, CUTmax = 0,5. Utilizari permise: construirea de institutii publice si servicii.

In prezent terenul pe care se va dezvolta investitia nu este liber de constructii.

Constructiile existente sunt propuse pentru demolare.

2.7. CONDITII CONSTRUCTIVE

Perimetrul cercetat se incadreaza potrivit normativului “Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri”, indicativ P 100-1/2013, in zona seismica cu o valoare a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si o perioada de control (colt) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77: “Teren de fundare – ADANCIMI MAXIME DE INGHET – Zonarea teritoriului Romaniei”, in zona cercetata adancimea maxima de inghet este 100-110 cm.

Pentru incarcările date de vant, conform STAS CR-1-1-4-2012 “Actiuni in constructii. INCARCARI DATE DE VANT”, presiunea dinamica a vantului $q_b = 0,7$ kPa, pentru un interval mediu de recurenta $IMR=50$ ani.

Incarcarile date de zapada, conform STAS CR-1-1-3-2012 "Actiuni in constructii. INCARCARI DATE DE ZAPADA", vor avea o greutate de referinta de 2,5 kN/m², pentru un interval mediu de recurenta IMR=50ani.

4. PREZENTAREA INTERVENTIEI

Se propune construirea unui supermarket, care va deservi zona adiacenta si intreaga localitate, completand reseaua comerciala existenta.

Amplasarea pe teren a constructiei se va face in partea de vest a lotului, zona dinspre est unde se vor demola cladirea C1 va fi folosita pentru al doilea acces auto pe sit cat si pentru amenajarea acceselor auto, si parcarilor necesare investitiei.

Limitele fata de vecinatati vor fi conform planului de situatie anexat.

Proiectul propus este in linia proiectelor folosite pentru magazinele de tip PENNY existente in tara, pentru a urmari o linie unitara a brandului.

Imobilul are regim de inaltime parter si dimensiunile maxime in plan de 32,04 x 52,44 m.

Cota superioara a acoperisului tip terasa este de 5,35 m.

Suprafata construita - desfasurata propusa este de aproximativ 1499,30mp

Magazinul cuprinde diferitele zone functionale necesare investitiei:

- zona de intrare - iesire din zona caselor de marcat;
- spatiul salii de vanzare organizat pe sortimente - marfuri alimentare si nealimentare;
- spatiul de sortare a marfurilor dupa receptionarea acestora, cu functiunile conexe _ rampa de acces, dulap frigorific, spatiu depozitare masina de curatenie;
- spatii social - administrative _ grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, camera odihna personal, birou sef magazin;
- spatii tehnice;
- spatiul salii de vanzare - magazin produse din carne si branzeturi;
- spatiul de receptie marfa, dulapuri frigorifice si camere de pregatire carne, mezeluri si branzeturi - magazin produse din carne si branzeturi;
- spatii social - administrative pentru personalul de deservire magazin produse din carne si branzeturi.

Accesele si fluxurile functionale din magazin _ al cumparatorilor, de aprovizionare cu marfa si fluxul personalului de deservire sunt separate. Spatiile tehnice au deasemenea accese separate si directe din exterior.

Centrul comercial propus este o constructie monobloc.

Structura de rezistenta este din stalpi si ferme prefabricate, cu fundatii de tip pahar, prefabricate sub stalpi.

Peretii de inchidere sunt realizati din panouri sandwich de 10 cm grosime, dispusi pe grinzi de fundatie. Compartimentarile interioare sunt din zidarie de caramida de 25 cm grosime si sistem gips-carton de 15 cm grosime.

Acoperisul este din grinzi prefabricate din beton armat cu inaltime variabila pentru realizarea pantei, tabla cutata, termo si hidroizolatie.

5. INDICATORI PROPUȘI

Suprafata zonei reglementate este de 4500,00mp.

Organizarea estimativa a functiunilor ce se propun este prezentata in tabelul de mai jos.

FUNCTIUNE	Suprafata (mp)	Procent (%)
S TOTAL ZONA REGLEMENTATA	4500,00	100,00
S ESTIMATA FUNCTIUNE MAJORA (CONSTRUCTIE MAGAZIN)	1499,30	33,31
S ESTIMATA CIRCULATIE AUTO SI PIETONALA	1392,27	30,94
S ESTIMATA RAMPA ANDOCARE	161,79	3,59
S ESTIMATA PARCARI (pavaj)	555,46	12,34
S ESTIMATA SPATIU VERDE	891,18	19,82

Indicatori urbanistici propusi

P.O.T. maxim propus = max. 50,00%

C.U.T. maxim propus = max. 0,5

6. INTEGRAREA INVESTIȚIEI PROPUȘE ÎN ZONĂ

6.1. PREVEDERI ALE UNOR DOCUMENTATII SAU STUDII ELABORATE ANTERIOR

Folosinta actuala - teren curti constructii.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate-UTR nr. 51, parcela situata partial in IS - Zona pentru institutii si servicii publice de interes general si partial CCf - cai de comunicatie feroviara si constructii aferente.

Funcțiunea dominantă: CCf, Funcțiuni admise: IS, CCr, CCp, Funcțiuni interzise: LMu1, LMu2, Lmre, LMrf, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, S.

Reglementari fiscale specifice – Zona de impozitare „B”.

Aliniament parcela: stradal – str. Aprodul Purice, lateral – proprietati private persoane fizice si/sau juridice, posterior – zona CFR.

Alinierea constructiilor: - stradal – se va reglementa prin PUZ.

Retrageri obligatorii: - stradal – se va reglementa prin PUZ, lateral – se va reglementa prin PUZ, posterior – se va reglementa prin PUZ

6.2. CAI DE ACCES IN ZONA AMPLASAMENTULUI SI MODERNIZAREA CIRCULATIILOR

Accesul la obiective se va realiza prin racordarea la caile de comunicatie publice a unor circulatii carosabile si pietonale de incinta (interne) ce vor servi ca accese.

In vederea asigurarii unor conditii de trafic conforme cu normele in vigoare, in zona de acces propusa se va realiza acelasi sistem rutier cu circulatiile existente. Magazinul va beneficia de 2 accese, unul de pe strada Uzinei in partea de sud-est a parcelei si unul de pe strada Aprodul Purice in partea de sud-vest a terenului.

Profilul strazilor si aleilor existente si traseul acestora se mentine, fara a li se aduce vreo modificare.

6.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA. REGLEMENTARI

Amplasamentul obiectivului este in intravilanul orasului Botosani, jud. Botosani, pe str. Uzinei, nr.1, CF nr. 51921, CF nr. 51922, CF nr. 51917.

CF 51921 – Botosani, nr.cad.51921, S=4500,00mp

CF 51917 – Botosani, nr.cad.51917, S=591,00mp

CF 51922 – Botosani, nr.cad.51922, S=639,00Mp

SUPRAFATA CONSTRUITA / DESFASURATA = APROX. 1499,30mp

6.4. ECHIPARE EDILITARA

• ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

• CANALIZARE

Canalizarea de va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

➤ ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru asigurarea energiei electrice necesare functionarii constructiei situate pe amplasament se va realiza racordarea la reseaua existenta.

●ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul. Incalzirea se va face prin intermediul sistemelor de climatizare si convectoarelor electrice.

➤ TELECOMUNICATII

Telecomunicatiile se vor realiza prin retele de telefonie mobila cu acoperire in zona.

➤ GOSPODARIE COMUNALA

Deseurile menajere vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi din cadrul localitatii sau la cea mai apropiata groapa de gunoi disponibila, pe baza unui contract cu o firma specializata.

7. CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Amplasamentul este situat in intravilanul orasului Botosani in apropiere de stadionul Municipal si de autogara Botosani.

Activitatea de comert si amenajarile specifice care se vor realiza ulterior vor duce la valorificarea superioara a vadului comercial al zonei.

Lucrarile si amenajarile de modernizare a circulatiei auto si pietonale vor creste gradul de accesibilitate a zonei, marind cota de interes pentru terenurile din zona.

La nivelul orasului efectele produse de implemetarea activitatii comerciale vor fi benefice atit din punct de vedere social cit si economic.

Se vor infiinta noi locuri de munca, ceea ce va duce la o ocupare superioara a fortei de munca si la cresterea veniturilor populatiei, cu efecte directe in privinta statutului social al celor implicati.

Activitatile economice pe care la va desfasura investitia vor duce si la o crestere a veniturilor realizate de autoritati prin intermediul taxelor si impozitelor incasate, ceea ce va permite o crestere a resurselor financiare destinate activitatilor bugetate de autoritatile locale.

CONCLUZII

Investitia ce se va implementa in localitatea Botosani, judetul Botosani, nu va modifica radical structura zonelor functionale din oras sau activitatile socio - economice ce se desfasoara in zona.

Diversele utilitati vor fi asigurate prin urmatoarele lucrari si utilaje:

- alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la reseaua existenta;
- alimentarea cu apa si canalizare se vor realiza prin racordarea la retelele existente;
- deseurile menajere vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi din cadrul localitatii sau la cea mai apropiata groapa de gunoi disponibila, pe baza unui contract.

Principalele concluzii ce se desprind sunt:

- orasul isi va mentine si pentru viitor profilul dar isi va valorifica mai bine potentialul economic;
- cresterea volumului investitiilor locale si a dinamicii acestuia;
- cresterea volumului incasarilor la bugetul local al orasului;

8. CATEGORII DE COSTURI NECESARE REALIZARII INVESTITIEI

Costuri publice

Realizarea investitiei nu necesita alocarea unor fonduri publice, toate lucrarile prezentate urmind sa se realizeze din fonduri private.

Costuri private

In vederea asigurarii conditiilor de desfasurare a activitatilor comerciale, beneficiarul va suporta costurile necesare executarii urmatoarelor lucrari :

- Amenajare acces;
- Refacerea racordurilor cu celelalte circulatii auto si pietonale in scopul asigurarii acceselor existente in zona;
- Amenajarea incintei destinata activitatilor comerciale;
- Amenajarea si echiparea ariei functionale destinata dotarilor sociale si echiparii edilitare, inclusiv a parcarii destinate autoturismelor.

întocmit,

ARH. CRISTINA BARLADEANU

