

s.c. **ADVAN CONSTRCTII** s.r.l. Botosani

BOTOSANI - Str.Cuza Voda nr.2, bl. 7F, sc. E
C.U.I. 25642570, J07/244/2009, CAEN 4120
RO86 TREZ 1165 069X XX00 5725 – Trezoreria Botoșani
Tel. 0372 777 599, e-mail: advanbt@yahoo.com

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	17/2013 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	CONSTRUIRE TERASA ACOPERITA (PARCARE) SI IMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT :	Calea Nationala nr. 34E, mun.Botosani, jud. Botosani
BENEFICIAR :	CĂLDARE MIHAIL
PROIECTANT GENERAL :	s.c. ADVAN CONSTRUCȚII s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	octombrie 2013

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construire Terasă acoperită (parcare) și împrejmuire teren, în vederea obținerii aprobării Consiliului 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 Calea Națională nr. 34E, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarului – CĂLDARE MIHAIL și DANIELA (soți).

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect CONSTRUIRE TERASĂ ACOPERITĂ (PARCARE) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 289 din 03.06.2013 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 proprietatea beneficiarului, situat în strada Calea Națională nr. 34 E, mun. Botoșani, județul Botoșani.

Terenul în forma neregulată, are un front de 9,43 m la Calea Națională (spre **NORD**) și 17,10 m la B-dul Mihai Eminescu (**spre SUD**), se învecinează la **VEST** cu teren proprietate privată Macarov Claudia, spre **EST** cu proprietate privată Stoian Aurica. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală trecută în certificatul de urbanism fiind teren curți construcții.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată CĂLDARE MIHAIL și DANIELA.

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 42 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul CĂLDARE MIHAIL sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR 42 – 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 Calea Națională nr. 34 E, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului (aflat pe direcția NORD), se realizează din Calea Națională și din b-dul Mihai Eminescu (aflat pe direcția SUD).

În prezent strada menționată (b-dul Mihai Eminescu) are lățimea carosabilului de 14,00 cu circulația auto pe 2 benzi pe sens și prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

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 **17,10 m** la b-dul Mihai Eminescu (spre SUD), **9,43 m** la Calea Națională (spre NORD) și cu o adâncime de **27,39 m** pe latura VEST și **31,56 m** pe latura EST, având suprafața totală de **365,00 mp**.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- strada Calea Națională (NORD)
- b-dul Mihai Eminescu (SUD) .
- proprietate privată Macarov Claudia (VEST)
- proprietate privată Stoian Aurica (EST)

Zona studiată este ocupată de instituții publice și servicii de interes general, respectiv curți construcții, străzi. 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 construcții. Pe teren se află o construcție parter în suprafață de 64,00 mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter de instituții publice și servicii de interes general.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P.

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

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (Calea Națională și b-dul Mihai Eminescu)
 - Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
 - Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoană fizică
- Acesta din urmă se regăsește în CAD 55684, 55684-C1 și CF 55684.

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:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,16

Tc - perioada de colț = 0.7

Msk - 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 o construcție cu regimul de înălțime parter:

În zonă s-au construit clădiri regimul de înălțime P.

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. Construcția propusă nu se va racorda la rețeaua de apă.

Canalizarea menajeră și pluvială

În zona amplasamentului există rețea de canalizare. Construcția nu se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră. Canalizarea pluvială - colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei.

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.

Construcția propusă nu se va încălzi.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei terase acoperite (parcare) și împrejmuire teren având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri:

a. Terasă acoperită (parcare) – pentru maxim 3 mașini cuprinzând:

Ac = 64,00 mp;

Ac_d = 64,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 10,65 m x 6,00 m

H cornișă = 3,50 m;

H max (coamă) = 4,50 m

b. ÎMPREJMUIRE

H = 2,00 m

c. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE ocupă o suprafață de 62,00 mp

d. PLATFORME, ACESE, PARCĂRI acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din strada b-dul Mihai Eminescu S = 85,00 mp

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 cea de terasă acoperită (parcare) (100%).

A constr. = 64,00 mp

clasa de importanta III

A desf. = 64,00 mp

categoria de importanta D

Clădirea propusă va avea structura pe cadre metalice. Învelitoare din tablă profilată cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi DISTANȚE

Construcția propusă vor fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală (EST), este situată la distanța de **10,05 m** față de limita de proprietății cu proprietate privată STOIAN AURICA, în partea posterioară este situată la **0,60 m** față de limita proprietății cu proprietate privată MACAROV CLAUDIA (VEST), laterală dreapta este situată la **5,05 m** față de clădirea existentă (NORD) și laterală stânga este situată la **0,60 m** față de limita proprietății cu b-dul Mihai Eminescu (SUD).

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto se face din rețeaua stradală existentă, b-dul Mihai Eminescu numai pe relația dreapta - la intrarea și ieșirea de pe amplasament. Accesul pietonal se poate face din Calea Națională și din b-dul Mihai Eminescu.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din b-dul Mihai Eminescu și Calea Națională.

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+4E).

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 stradă.

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 realizarea gardului în interiorul limitei de proprietate pe cele 3 laturi (laterale dreapta, stânga și posterior). Pe frontul stradal accesul va avea porți din structură metalică.

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 vor fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală (EST), este situată la distanța de **10,05 m** față de limita de proprietății cu proprietate privată STOIAN AURICA, în partea posterioară este situată la **0,60 m** față de limita proprietății cu proprietate privată MACAROV CLAUDIA (VEST), laterală dreapta este situată la **5,05 m** față de clădirea existentă (NORD) și laterală stânga este situată la **0,60 m** față de limita proprietății cu b-dul Mihai Eminescu (SUD).

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejmuirii în interiorul limitei de proprietate pe cele 4 laturi (la strada, laterală dreapta, stânga și posterior).

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția propusă vor fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală (EST), este situată la distanța de **10,05 m** față de limita de proprietății cu proprietate privată STOIAN AURICA, în partea posterioară este situată la **0,60 m** față de limita proprietății cu proprietate privată MACAROV CLAUDIA (VEST), laterală dreapta este situată la **5,05 m** față de clădirea existentă (NORD) și laterală stânga este situată la **0,60 m** față de limita proprietății cu b-dul Mihai Eminescu (SUD).

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este : o clădire P cu **înălțimea la cornișă Hcornișă = 3,50 m**; și **înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 4,50 m**
Folosința principală propusă a terenului este: terasă acoperită (parcare)
Suprafață teren = 365,00 mp din acte și 369,00 din măsurători.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare existent/propus P.O.T.= 17,5% / 35,0%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului existent/propus C.U.T. = 0,175 / 0,35

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Construcția nu se va racorda la rețeaua de alimentare cu apă

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Construcția nu se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră

Alimentarea cu caldură a imobilului

Construcția nu se va încălzi.

Alimentarea cu energie electrica

Construcția nu se va racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică

Instalații de telecomunicații

Construcția nu va fi racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **terasă acoperită (parcare)**;

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

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

Bilanț teritorial incintă

	Existent	Propus	Rezultat	
Suprafata teren	365,00 mp	-	365,00 mp	100,0%
Suprafata construita	64,00 mp	64,00 mp	128,00 mp	35,0%
Suprafata construita desfasurata	64,00 mp	64,00 mp	128,00 mp	-
Auprafta alei,circulații,parcaje	90,00 mp	85,00 mp	175,00 mp	48,0%
Suprafata spatii verzi	211,00 mp	-	62,00 mp	17,0%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1. POT = 35,0%, CUT=0,35

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru locuit.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire terasă acoperită (parcare)
- Platforme și trotuare incintă
- Accese carosabile
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejuriri

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. ADVAN CONSTRUCȚII s.r.l. Botoșani
arh. Maria Odae-Ciornea

Șef proiect
c.Arh. Mihai Mihăilescu