

S.C. HARTStrada Victoriei nr. 1, Botoșani
tel. 0745 646 734J07/528/2004
C.U.I. 16877143**STUDIO S.R.L.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	08/2014 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ și ÎMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT :	strada Dimitrie Rallet nr. 14, mun. Botosani
BENEFICIAR :	CHIȚA VIOLETA FLORENTINA
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	februarie 2014

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extindere și mansardare locuință 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 strada Dimitrie Rallet nr. 14, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarului – CHIȚA VIOLETA FLORENTINA ȘI CONSTANTIN (soți).

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ și ÎMPREJMUIRE TEREN

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 62 din 05.02.2014 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 Dimitrie Rallet nr. 14, mun. Botoșani, județul Botoșani.

Terenul de formă neregulată, are un front de 15,18 m la strada Dimitrie Rallet (spre **NORD-EST**) și se învecinează la **NORD-VEST** cu teren proprietate privată **SUCEVEANU PETRU**, la **SUD-EST** cu teren proprietate privată **TUDOSE IULIAN**, la **SUD-VEST** cu teren proprietate Centrul Luceafărul. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOȘANI, folosința actuală trecută în certificatul de urbanism fiind teren curți construcții.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată CHIȚA VIOLETA FLORENTINA și CONSTANTIN (soți).

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic și 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 39 –LMu1 – conform P.U.G. - BOTOȘANI - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul CHIȚA VIOLETA FLORENTINA și CONSTANTIN (soți) sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR 39 – LMu1 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 strada Dimitrie Rallet nr. 14, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului (aflat pe direcția NORD-EST), se realizează de pe strada Dimitrie Rallet.

În prezent strada menționată are lățimea carosabilului de 7,00 m, asigurând circulația pe ambele sensuri, trotuare pe ambele laturi 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 **15,18 m** la strada Dimitrie Rallet (spre NORD-EST), latura posterioară de **13,32 m** (spre SUD-VEST) și cu o adâncime de aproximativ **23,38 m** pe latura SUD-EST, suprafața totală a terenului este de **335,00 mp** din acte.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Strada Dimitrie Rallet (NORD-EST)
- Proprietate privată Tudose Iulian (SUD-EST) – strada Dimitrie Rallet
- Proprietate privată Suceveanu Petru (NORD-VEST) – strada Dimitrie Rallet
- Proprietate de stat – Centrul Luceafărul -

Zona studiată este ocupată de locuințe, 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 cu destinația de locuință.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P, P+M.

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 (strada Dimitrie Rallet)
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoană fizică

Acesta din urmă se regasește în CAD 58866, CF 58866 și CAD 58863, CF 58863.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta următoarele: Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:

Regiunea - Campia Moldovei
Subregiunea - Jijia Superioara

Terenul prezintă o pantă spre sud-vest.

Stratificatia terenului este:

- umplutura de pamant;
- sol vegetal ;
- argila prafoasa galbena plastic vartoasa

În puțurile existente în zona apă subterană apare la adâncimi de 5.00 m.

Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICA 2

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.

3.9. Adâncimea apei subterane

În forajul executat apă subterană nu a fost interceptată fiind cantonată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajelor executate.

În puțurile existente în zona apă subterană apare la adâncimi de 5.00 m.

3.10. 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.

3.11. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amplasarea imobilului există o construcție parter:

În zonă s-au construit locuințe cu regimul de înălțime P+M.

3.12. 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. Locuința existentă este alimentată cu apă rece din rețeaua publică de apă amplasată în zona străzii Dimitrie Rallet.

Canalizarea menajeră și pluvială

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Locuința existentă este racordată la rețeaua publică de canalizare amplasată în zona străzii Dimitrie Rallet, cu 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:

- rețea electrică aeriană, de joasa 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 poate fi racordată (la cerința beneficiarului) la centrala telefonică ce deservește zona.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipul 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 nu prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care funcționează cu combustibil solid sau gaz.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea : extindere și mansardare locuință și împrejmuire teren

Extinderea se va realiza în fața și spatele locuinței. În partea laterală locuința existentă se află pe limita de proprietate. Se propune demolarea parțială a locuinței până la 1,00 m față de limita de proprietate.

Mansardarea se va realiza pe toată locuința rezultată.

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri:

a. LOCUINȚĂ cuprinzând:

Sc existentă = 67,00 mp;

Scd existentă = 67,00 mp

În urma demolării parțiale, a extinderii și mansardării locuinței au rezultat următoarele suprafețe:

Sc = 97,50 mp;

Scd = 195,00 mp;

Dimensiuni : în plan 13,00 m x 7,50 m

H cornișă = 4,80 m;

H max (coamă) = 7,40 m

b. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE ocupă o suprafață de 149,50 mp

c. PLATFORME, ACESE, PARCĂRI acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din strada Dimitrie Rallet S = 88,00 mp

- d. **ÎMPREJMUIRE** - transparent
H = 2,00 m ; L = 335,30 ml

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 locuire (100%).

A constr. Totală	= 97,50 mp	clasa de importanta III
A desf. Totală	= 195,00 mp	categoria de importanta D

Extinderea și mansardarea locuinței va avea structura pe cadre din b.a. cu închideri exterioare din BCA. Planșeul peste parter va fi din lemn, învelitoare din tablă profilată cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevazute cu uși și ferestre din tâmplarie PVC.

4.3. **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală locuința este situată la distanța de **6,30 m**, față de limita de proprietate cu strada Dimitrie Rallet (NORD-EST); în partea stânga a proprietății locuința se va situa la **1,00 m**, față de limita de proprietate cu proprietate Tudose Iulian (SUD-EST), în laterală dreapta a proprietății locuința este situată la minim **5,05 m** față de limita de proprietate cu Suceveanu Petru (NORD-VEST), în partea posterioară a proprietății locuința se va situa la min. **3,80 m**, față de limita de proprietate Centru Luceafăru (SUD-VEST).

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se face din rețeaua stradală existentă, strada Dimitrie Rallet.

În prezent strada menționată are lățimea carosabilului de 7,00 m asigurând circulația pe ambele sensuri și trotuar de 1,75 m pe ambele laturi. Carosabilul auto și pietonal prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Dimitrie Rallet.

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+M).

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 refacerea spațiilor verzi din incintă.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat, cu panta spre nord-est. 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 locuința este situată la distanța de **6,30 m**, față de limita de proprietate cu strada Dimitrie Rallet (NORD-EST); în partea stânga a proprietății locuința se va situa la **1,00 m**, față de limita de proprietate cu proprietate Tudose Iulian (SUD-EST), în laterală dreapta a proprietății locuința este situată la minim **5,05 m** față de limita de proprietate cu Suceveanu Petru (NORD-VEST), în partea posterioară a proprietății locuința se va situa la min. **3,80 m**, față de limita de proprietate Centru Luceafăru (SUD-VEST).

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

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

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală locuința este situată la distanța de **6,30 m**, față de limita de proprietate cu strada Dimitrie Rallet (NORD-EST); în partea stânga a proprietății locuința se va situa la **1,00 m**, față de limita de proprietate cu proprietate Tudose Iulian (SUD-EST), în laterală dreapta a proprietății locuința este situată la minim **5,05 m** față de limita de proprietate cu Suceveanu Petru (NORD-VEST), în partea posterioară a proprietății locuința se va situa la min. **3,80 m**, față de limita de proprietate Centru Luceafăru (SUD-VEST).

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse sunt clădiri P+M (extindere și mansardare locuință) cu înălțimea la cornișă :

Hcornișă locuință = 4,80 m

și înălțimea maximă la coamă :

Hmax (coama) locuință = 7,40 m

Folosința principală propusă a terenului este: locuință

Suprafață teren = 335,00 mp din acte.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent/propus = 20,0 % / 29,1%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent/propus = 0,20 / 0,582

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Locuința existentă este alimentată cu apă rece din rețeaua publică de apă amplasată în zona străzii Dimitrie Rallet.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara local prin intermediul centralei termice, Necesarul de apă caldă va fi:

$Q_c = 0,70 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} > Dn 32 \text{ mm}$

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Locuința existentă este racordată la rețeaua publică de canalizare amplasată în zona străzii Dimitrie Rallet.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Soluția optimă pentru încălzire - este cea cu centrală termică proprie, funcționând cu combustibil gazos sau solid. Centralele termice individuale țin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorința acestora de contorizare a consumului de energie și combustibil și de posibilitatea de acționare asupra acestor consumuri, precum și de etapizarea construcțiilor și de posibilitățile financiare de investire.

Necesarul de energie termică estimat pentru încălzirea locuințelor individuale este:

Pentru încălzirea unui volum construit de 530 mc

Necesarul termic estimat pentru încălzire și preparare apă caldă $Q_{nec} = 42 \text{ Kw}$

Centrala termică va fi unică și va deservi întregul ansamblu.

Centrala termică se va monta într-un spațiu cu respectarea reglementărilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme și standarde conexe.

În centrala termică se vor monta 1 cazan de 42 kW.

CONCLUZII

1. Elementele constructive ale anvelopei se recomanda a fi realizat din termosistem, tâmplarie, etc, cu o conductivitate termica cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate.
2. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh; DTAC, DE), soluțiile vor ține seama și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate; precum și de spațiile disponibile în fiecare clădire.

Alimentarea cu energie electrica

Locuința existentă este racordată la rețeaua cu energie electrică

Instalații de telecomunicații

Locuința existentă este racordată la centrala telefonică ce deserveste zona

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **locuința**;

- 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. parcelă proprietate	335,00 mp	100,00%
S. construită la sol	97,50 mp	29,10%
S. circulații pietonale și carosabile	88,00 mp	26,30%
S. spații verzi	149,50 mp	44,60%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapă 1. POT = 29,10 %, CUT=0,582

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru locuit.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Extindere și mansardare locuință
- Platforme și trotuare incintă
- 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. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu