

MEMORIU GENERAL

CAP.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. DATE GENERALE

1. **Proiect:** - EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ.
2. **Amplasament:** - ALEEA ZORILOR, NR.4 (fost 6), SC. A, PARTER, AP.1, BOTOȘANI
3. **Proiectant:** - S.C. NEO-STYLE S.R.L., UNIRII, NR. 11, SC. A, AP. 1, BOTOȘANI
4. **Beneficiar:** - CRĂCIUN MARIUS GABRIEL, ALEEA ZORILOR, NR. 4 (fost 6), SC. A, PARTER, AP. 1, BOTOȘANI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specific și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.
- Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ”.
- Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 376 din 19.06.2015, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

De asemenea are ca obiectiv :

- dimensionarea, funcționarea respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- integrarea în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Beneficiarul va păstra destinația imobilului, cea de locuință.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor” - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr.91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr.286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr.528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernamentale nr.16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității :

Terenul studiat - în suprafață de 10,65mp – patrimoniul mun. Botosani, domeniu privat, este propus spre concesionare de Crăciun Marius Gabriel în scopul: extinderii apartamentului, păstrând destinația actuală de locuință.

Conform prescripțiilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani, elaborate de către S.C. URBANA S.A. București în mai 1999, terenul propus pentru construire este situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe Aleea Zorilor, nr. 4 (fost 6), sc. A, parter, ap.1 - UTR nr.32 – Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban – peste 10m.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 376 din 19.06.2015 eliberat de Primaria Municipiului Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția necesită ca studiu de fundamentare - ridicare topografică.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR nr.32, în zona de protecție a monumentului istoric casa Biebea – cod BT-II-m-B-01868 și casa Șipoteanu - cod BT-II-m-B-01869.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul Crăciun Marius Gabriel, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă, de locuințe și funcțiuni complementare din UTR nr.32 – stabilite prin PUG – Botoșani beneficiarul pastrand funcțiunea de locuința.

CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Aleea Zorilor nr.4 (fost 6), sc. A, parter, ap.1, și este teren viran aflat în proprietatea privată a primăriei Botoșani. Accesul carosabil și pietonal se face din Aleea Zorilor.

Accesul la obiectivul studiat se va face doar din interiorul apartamentului.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

Terenul studiat este compus din apartament proprietatea familiei Crăciun Marius Gabriel cu o suprafață utilă de 65,95mp; construită de 78,70mp și extinderea propusă cu o suprafață construită de 10,65 mp.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- frontal – Aleea Zorilor - existent;
- lateral stânga – Aleea Zorilor - existent;
- lateral dreapta – acces la bloc de locuințe - existent;
- posterior – bloc de locuințe - existent;

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Apartamentul studiat este în proprietatea familiei Crăciun Marius Gabriel, obținut prin contract de vânzare cumpărare autentificat, nr. 2780 din 08.12.2010 și are o suprafață utilă de 65,95mp și construită de 78,70mp.

Prin realizarea extinderii apartamentul își modifică suprafața utilă și cea construită.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona are actualmente un caracter predominant de locuințe colective.

Extinderea propusa se va armoniza cu fondul construit existent, respectiv blocurile de locuinte si extinderile de la parterul acestora, existente in acelasi front.

3.5. DESTINATIA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă predominant rezidențială - locuinte colective S+P+4 cu garaje la subsol. Beneficiarul va pastra destinatia initiala.

3.6. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat - în suprafață de 10,65mp – patrimoniul mun. Botosani, domeniu privat, este propus spre concesiune de Crăciun Marius Gabriel în scopul extinderii apartamentului cu destinația de locuință si acces doar din cadrul apartamentului.

3.7. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, construcția este amplasată în zona $a_g=0,20g$ ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu $q=0,7KPa$, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu CR 1-1-4/2012 “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”.

Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_{ok}=2.5 KN/m^2$, conform normative CR- 1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr.2.

Folosința actuală: teren aferent blocului de locuințe colective.

În zona studiată există blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4 si extinderi P in acelasi front, la scarile invecinate.

3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu apă, canalizare menajeră, sistem centralizat de alimentare cu caldură. Apartamentul este alimentată cu electricitate, gaze naturale și este racordată la rețeaua de telecomunicații. Incalzirea apartamentului se face cu o central termica proprie ce functioneaza pe gaze naturale.

În zona studiată exista retelele edilitare fata de care se vor pastra distantele impuse prin avizele de amplasament eliberate de detinatori, precum si masurile impuse in vederea protejarii acestora pe timpul executiei lucrarilor de construire a extinderii propuse.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

Prin tema de proiectare convenită între beneficiar și proiectant se cere extinderea apartamentului fara amenajarea unui acces din exterior si pastrarea destinației de spațiu de locuit.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu si concesionarea terenului.

La baza prezentului proiect au stat:

- tema de proiectare;
- acte de proprietate;
- certificatul de urbanism nr. 376 din 19.06.2015 eliberat de Primaria Municipiului Botosani;

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiective – clădiri și utilități:

- Extindere apartament – Sc. = 10,65mp;
- Trotuar de protectie – refacerea trotuarului de protectie în zona afectată de investiția propusă;

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Apartamentul își modifică suprafața utilă și cea construită datorita extinderii astfel:

Suprafața construita apartament existent	= 78,70 mp
Suprafața construita extindere apartament	= 10,65 mp
TOTAL suprafata construita rezultata	= 89,35 mp

Clasa de importanta – III ;

Categoria de importanță a clădirii: – "C".

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Pentru realizarea investiției:

- se vor realiza fundatiile extinderii.
- se va turna placa (din beton armat) la aceeași cota cu cea din apartamentul existent.
- se va realiza structura din zidarie de caramida eficienta, samburi, stâlpi si grinzi din beton armat.
- se va turna placa din beton armat peste parter la aceiasi cota cu cea a apartamentului de deasupra, astfel incat aticul extinderii va depaseasca cota placii existente cu 60cm (cu acceptul notarial al vecinilor de la etajul 1, direct afectati).
- se va realiza izolatia termica si hidrofuga a terasei peste extindere.
- peste inchiderile extinderii realizate cu caramida eficienta de 30cm, se va aplica un termosistem de 5cm și se va monta tâmplăria din PVC de culoare alba.
- se va desface parapetul geamului de la dormitorul mic al apartamentului, existent la fațada principala a blocului si montarea unei usi pentru realizarea legaturii functionale cu apartamentul existent.

- se va turna un trotuar de protecție.
- dupa terminarea lucrarilor de construire se va reface si amenaja spatiul verde din fata apartamentului.

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 – se vor folosi materiale similare.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Ca interventii la constructia existenta în cadrul zonei studiate se mentioneaza desfacerea zidariei de umplutura din dreptul parapetului de la geam, la fațada principala a apartamentului.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Nu se intervine asupra circulației carosabile și pietonale din zonă.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luand în calcul forma terenului și amplasarea în raport cu clădirile și rețelele existente.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACEASTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației. Situatia amplasamentului in zona de proiectie a monumentelor istorice nu necesita a fi impuse conditii speciale de protecție.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Constructia ce face obiectul studiului nu va influenta semnificativ poluarea în zonă și nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al populației.

Aceste lucrări constau în refacerea trotuarului de protecție și amenajarea spațiilor verzi.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, în zona aferentă obiectivului să fie refacut spațiul verde prin plantarea de flori și arbuști ornamentali precum și prin semanarea de gazon.

4.11. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Investiția propusă nu va influența traficul auto și pietonal din zonă, extinderea propusă fiind de dimensiuni reduse și fără acces din strada.

4.12. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală importante. Aleea de protecție din jurul extinderii va urmări panta terenului existent.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcției față de vecinătăți este prezentată în planșa A3 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR

Nu este cazul, apartamentul este racordat la utilitățile existente în zonă și va deservi și extinderea propusă.

CAP.5. CONCLUZII

Prezentul proiect a fost elaborat cu respectarea măsurilor generale de protecția muncii cuprinse în normele tehnice în vigoare.

În timpul execuției, beneficiarul și constructorul vor respecta documentația tehnică și avizele legale, beneficiarul având în plus obligația legală de a asigura controlul calității lucrărilor prin desemnarea unui reprezentant atestat.

Beneficiarul este obligat a întocmi documentația tehnică necesară pentru Organizarea de Șantier, conform legilor în vigoare.

La aplicarea proiectului, executantul lucrării trebuie să completeze proiectul cu toate măsurile specifice de protecția muncii care rezultă ca necesare din condițiile concrete de realizare a lucrărilor.

Planul Urbanistic de Detaliu privind „**EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINATIA LOCUINTA**”, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Botoșani împreună cu Caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de Urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PUD – ul va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

ÎNTOCMIT,

c.arh. Munteanu Iacob Rodica