

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a proiectului

NR. PROIECT : 1817 / 2018 – Faza P.U.D.

**DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,
ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**

AMPLASAMENT : strada Havuzului Nr.11- Municipiul Botoşani

BENEFICIAR : DANILA VASILICA

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

DATA ELABORARII : mai 2018

1.2 Obiectul studiului:

Obiectivul PUD-ului este elaborarea soluţiei urbanistice pentru construirea unei locuinţe unifamiliale, anexe, magazie, foisor şi împrejmuirea parţială a terenului.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizaţiei de construire.

Documentaţia P.U.D. a fost întocmită în baza temei propusă de beneficiar şi în condiţiile certificatului de urbanism Nr. 406 din 06.06.2018 emis de Primăria Municipiului Botoşani.

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 în administrarea Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrării prezentate, este situat în municipiului Botosani, UTR nr.8

Zona rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2 (pînă la 10,00m) - Subzona exclusiv rezidenţială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban; Zona de impozitare D.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia necesita întocmirea de studii de teren, ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi studiu geotehnic întocmit şi verificat conform Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii, indicativ NP 074-2007.

2.1.3. Prescripţii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Zona din care face parte amplasamentul este zona cu funcţiuni rezidenţiale - teren curţi construcţii.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul prin aceasta documentatie sunt in concordanta cu functiunile existente in zona si cu reglementarile stabilite prin documentatiile anterioare de urbanism si prin P.U.G. aprobat prin HCL 106 si 255/2009.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul Municipiului Botosani, avind acces direct din strada Havuzului.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata – 591.00 mp

- LA Nord :
teren proprietate privata
- LA Est :
strada Havuzului
- LA Sud :
teren proprietate privata
- LA Vest :
teren proprietate privata

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul pe care se doreste realizarea noilor constructii este liber.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii pe latura de Nord si Sud, dincolo de strada si visavis, constructii nou executate cit si constructii mai vechi.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona are un caracter de zona de cu functiune exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural cu functiune dominanta de locuire.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doar categoria de proprietate privata:

- Teren liber - 591.00 mp ;

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic anexat 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 peste 2.50m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS 10101/21-92 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 2.50m 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 10101/21-92 corelat cu Normativ NP074/2014 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.20

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.10m de la suprafata terenului,

3.11 Analiza fondului construit existent.

In zona, adiacent amplasamentului se regasesc constructii noi, realizate in ultimii ani.

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.

Alimentare cu energie electrica

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

Telefonie

Reteaua locala de telefonie existenta in zona.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Nu exista retele de incalzire, exista doar retele de gaze naturale in zona studiata.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unei locuinte, constructii anexe, foisor, magazie si beci, precum si realizarea imprejmuirii spre strada Havuzului.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

Prin tema propusa se va realiza prin :

- amplasarea unei constructii - locuinta unifamiliala;
- anexa ce va cuprinde magazie, foisor si un beci ;
- organizarea accesului carosabil si pietonal;
- imprejmuire si porti de acces;
- asigurarea utilitatilor : racord electric; apa si canal; gaze naturale;
- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

Caracteristicile construcțiilor

C1. construcție locuința:

Construcție cu funcțiuni de locuire - parter si mansarda
fundații continue sub ziduri din beton;
structura zidărie portanta cu sâmburi si centuri din beton armat;
planșeu din beton armat peste parter;
închideri exterioare cu zidărie si tâmplărie cu geamuri si uși PVC;
acoperiș tip șarpanta din lemn, in doua ape, învelitoare tabla.

C2. construcție anexa:

Construcție cu funcțiuni de depozitare - parter si subsol
fundații continue sub ziduri din beton;
beci cu ziduri din piatra;
planșeu din beton;
structura din lemn cu inchideri din panouri OSB, la magazie, si foisor deschis;
planșeu din beton armat peste parter;
acoperiș tip șarpanta din lemn, învelitoare tabla.

amenajări exterioare:

Alee carosabila si parcare

Trotuare si alei pietonale

Spatii verzi

Împrejmuire teren si porti de acces, imprejmuire ce se va realiza pe latura spre strada si se va executa de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

utilități:

Racord electric

Racord apa - canal

Racord gaz

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția locuintei se va amplasa in lungul parcelei, paralel cu strada, in limita distantelor impuse prin codul civil, s-a prevăzut un spațiu minim admis pe latura învecinata spre nord, pentru a lăsa cit mai mult teren liber pe zona de sud. Fațada principala orientata spre strada Havuzului, de unde se face si accesul atât pietonal, cit si carosabil.

Construcția anexa se va amplasa spre latura din sud-vest, accesul fiind asigurat printr-o alee pietonala, ce porneste din zona parcarii si caii de acces carosabil..

Se va reface împrejuririle terenului pe latura spre strada si va avea configurata zona de acces cu porți si o zona pentru elementele de contorizare a utilităților ce se amplasează la limita de proprietate.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Prin noile construcții apărute in zona se va crea un precedent pentru viitoarea dezvoltare ce se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse in opera si a finisajelor fațadelor existente si propuse în intr-un context unitar de imagine.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se propun intervenții la construcțiile existente, acestea neexistând.

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

Prin realizarea obiectivului propus nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural, scopul si dorința este a îmbunătăți imaginea zonei.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționării impuse de acesta

Zona studiata 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 ecologica si diminuarea poluării

Prin realizarea acestei lucrări nu sunt create surse de poluanți care sa necesite reabilitare din punct de vedere ecologic al zonei. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populației.

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului

In vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impună anumite prevederi sau restricții.

4.10 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente clădiri si refacerea spatiilor verzi învecinate prin replantări de gazon si arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Lucrările executate nu vor influenta traficul auto si pietonal din zona.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va menține la nivelul actual nu se impun lucrări.

4.13 Regimul de construire (aliniera si înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea obiectivului sunt stabilite si definite prin documentația cadastrală si vor fi marcate de împrejmuirea ce urmează a se realiza de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

Construcția propusa se va amplasa respectând aliniamentul stabilit prin PUD.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiata	–	591,00 mp
Construcții propuse	–	115,33 mp
- locinta	-	86,08 mp
- anexa	-	29,25 mp
Alei trotuare	–	113,48 mp
Alei Carosabil	–	74,14 mp
Spatii verzi	–	348,18 mp

Construcția P+M (locuinta) va cuprinde funcțiunea de locuire si spatiile de deservire necesare activității de baza.

Construcția S+P (anexa) va avea ca funcțiune depozitarea, magazie, beci si un foisor deschis partial.

Distante

Construcția noua, locuinta, se va executa paralel cu strada Havuzului, la o distanta de cca. 5,00m față de la limita de proprietate; pe latura de nord, distantele sunt de cca. 2,00m, fațada având doar geamurile de la casa scarii respectiv baie; spre latura sud distantele fata de limita de proprietate cele mai mari si sunt variabile incepind de la 8,00m; pe latura de vest distantele sunt deasemenea variabile incepind de la 3,12m; fapt ce denota respectarea distantelor si condițiilor impuse de codul civil.

Construcția anexa se va amplasa spre fundul de lot la cca. 2,00m de limita de proprietate pe laturile deschise ale foisorului si cca. 1,30m pe latura (nord) unde se va afla magazia.

Înălțimea construcțiilor

Locuinta propusa va avea parter si mansarda, acoperiș tip șarpanta in doua ape, soclu va avea înălțimea variabila 0,45m la 0,60m

Înălțimea maxima nu va depăși 7,80m, înălțimea la cornișa 4,50m de la nivelul trotuarului

Anexa va fi parter si subsol (beci) cu inaltimea la streasina cca. 2,50m si inaltimea maxima de 3,30m de la nivelul trotuarului.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 0,000 % P.O.T. propus = 14,56 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,000 C.U.T. propus = 0,291

COEFICIENTI CALCULATI CONFORM P.U.G. și R.L.U. 7.3.2.b.24

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția noua se va racorda la utilitățile existente in zona.

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 “

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	591.00	100.00%	591.00	100.00%
S. CONSTRUCTII LOCUINTA	0.00	0.00%	86,08	14,56%
S.CONSTRUCTII ANEXA	0.00	0.00%	29,15	4,95%
S. ALEI TROTUARE	0.00	0.00%	113,48	19,20%
S. ALEI CAROSABIL	0.00	0.00%	74,14	12,54%
S. TEREN AGRICOL	591.00	100.00%	348,18	48,75%

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea activitatii economice si a imaginii de ansamblu a zonei prin forma si volumetrie precum si prin natura materialelor propuse.

5.2 Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Investiția va fi realizata integral de către beneficiar:

1. Pregatire amplasament ;
2. Echipare edilitara;
3. Constructii si cale acces ;
4. Imprejmuire si porti de acces.
5. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile si reglementarile stabilite in cadrul P.U.D.-ului vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare, respectiv P.A.C.

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

Coordonator urbanism
arh. Dan.O.Botez