

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1515 / 2015 – Faza **P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA

AMPLASAMENT : Botosani Aleea Constantin Iordachescu Nr. 1A Judetul Botosani

BENEFICIAR : **DUMBRAVANU SINZIANA VOICHITA**

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

DATA ELABORARII : Octombrie 2015

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru cstruirea unei locuinte unifamiliale precum si refacerea imprejmuirii pe zona dinspre strada - calea de acces din Aleea Constantin Iordachescu. Pentru realizarea obiectivului propus, s-a intocmit prezenta documentatie de urbanism care a fost solicitata prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Botosani.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico-economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii prezentate, este situat in intravilanul Municipiului Botosani NC 63795 CF 63795 suprafata de 575.00mp.

Terenul pe care se vor realiza constructiile este teren aflat in proprietate privata . Proiectul s-a intocmit in conformitate cu contractul incheiat intre beneficiar si proiectant, avnd ca obiect CONSTRUIRE LOCUINTA in conditiile certificatului de urbanism Nr.599 din 11.09.2015

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 in intravilanul Municipiului Botosani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu necesita intocmirea de alte studii de fundamentare, decit ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Studiu geotehnic.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Terenul aflat in UTR 20 - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, pina la 10,00m - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul sunt in concordanta cu functiunile existente in zona - locuinte.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in localitatea Ctatamarasti Deal, accesul principal la parcela se face din drumul existent adiacent parcelei.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pe care se doreste realizarea locuintei si anexelor nu este ocupata in prezent de nici un fel de constructii.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studziata – 575,00 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii de locuinte cu regim de inaltime P si P+1 .

3.5 Destinatia cladirilor

Zona actualmente are un caracter de zona de locuinte si functiuni complementare.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul parcelei studiate, terenul se incadreaza categoria de proprietate:
- Teren proprietate privata in suprafata de 575,00mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic anexat prezentei documentatii, 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 2.50m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS 6054-77 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 5.50m 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 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100/92 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de sisimicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.10m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77

3.11 Analiza fondului construit existent.

In zona studziata se regasesc constructii de locuinte in blocuri cu regim de inaltime P si P+1 realizate in perioada dupa anul 2000 ce au o stare buna.

3.12 Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezina dupa cum urmeaza :

Alimentarea cu apa, fara canalizare

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare alimentare apa.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala .

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere realizarea unei constructii noi cu functiunea de locuire, precum si refacerea imprejmuirii la calea de acces pe amplasament.

4.2 Funcționalitatea si amplasarea construcțiilor

Pe lingă dorința de a se realiza o construcție care sa aibă funcțiunea de locuința unifamiliala, se propune amenajarea terenului spre calea de acces realizându-se o alee carosabila, spatii de parcare, o alee pietonala si spatii verzi amenajate.

Amplasarea construcțiilor s-a făcut cu respectarea condițiilor legale impuse prin certificatul de urbanism si de codul civil.

Caracteristicile construcțiilor

Locuința D+P:

fundații din beton continue sub ziduri;

elevații din beton armat;

zidărie portanta din cărămida cu sâmburi din beton armat;

planșee si scări din beton armat;

acoperiș tip șarpanta din lemn de rășinoase.

Construcții propuse:

Locuința - P: 125,57mp; D: 85,50mp; terase: 15,80mp.

S.C. -- 141,37 mp

S.D. -- 226,87 mp

Alei carosabile – 47,97 mp

Alei pietonale si trotuare – 56,07 mp

Spatii verzi amenajate – 329,59 mp

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Amplasarea construcției pe parcela s-a făcut ținând cont de faptul ca accesul la parcela se face printr-o cale de acces colaterala Aleii Constantin Iordachescu si nu in ultimul rând de distantele legale fata de limitele de proprietate si de vecinatati .

Accesul la construcțiile nou create

Accesul la construcții propuse se va realiza printr-o alee carosabila si una pietonala din drumul de acces existent pe latura de Nord.

4.4 Integrarea, amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Integrarea si armonizarea cu construcțiile existente in zona, se va realiza prin regimul de inaltime, s-a propus demisol si parter, volumetria fațadelor, materialele folosite la finisajul construcțiilor si respectarea parametrilor urbanistici impuși zonei.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu exista construcții pe amplasament.

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

Prin realizarea construcțiilor propuse nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural .

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 condiții speciale de protecție.

4.8 Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării

Prin realizarea acestor 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 inveciante 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, intervențiile prin lucrările de sistematizare verticala sunt minime.

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

Alinierea construcțiilor

Construcția propusa s-a amplasat in lungul parcelei, de o parte a unei alei carosabile, ce va fi folosita si ca parcare individuala cu distante destul de mari fata de limitele de proprietate, frontul la strada aflându-se la o distanta de peste 20m.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată	–	575,00 mp
Construcții propuse	–	141,37 mp - locuința 125,57; terase 15,80mp
Alei carosabile	–	47,97 mp
Alei pietonale și trotuare	–	56,07 mp
Spatii verzi amenajate	–	329,59 mp

Înălțimea construcțiilor

Construcția care s-a propus prin această documentație este parter și demisol parțial și nu influențează în nici un fel regimul de înălțime al zonei.

Înălțimea în zona P de la C.T.S. - la cornișa 3,30m, la coama 6,90m

Înălțimea în zona D+P de la C.T.S. - la cornișa 5,85m, la coama 8,85m

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 24,58 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 0,394

Parametrii urbanistici nu sunt influențați de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția se va racorda la utilitățile existente în zona respectiv alimentarea cu energie electrică, și apă - canal. Încălzirea spațiilor de locuire se va face prin intermediul unei centrale termice individuale pe combustibil solid - lemne sau peleti.

2. BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat în cadrul prezentului PUD sunt prezentate în cadrul bilanțului :

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșa A.03

“ REGLEMENTARI URBANISTICE ”

Bilanț teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	575,00	100%	575,00	100%
S. CONSTRUCTII	-	-	141,37	24,58%
S. ALEI CAROSABIL	-	-	47,97	8,34%
S. ALEI , TROTUARE	-	-	56,07	9,76%
S. SPATII VERZI	-	-	329,59	57,32%

3. CONCLUZII

6.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va duce la îmbunătățirea performanței urbanistice a zonei și a imaginii fațadelor prin volumetrie, formă și natura materialelor propuse.

6.2 Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea PUD-ului

Investiția va fi realizată integral de către beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare și racorduri edilitare;
3. Construire locuință, cale acces auto și pietonală ;
4. Spații verzi – amenajări și refaceri.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare.