

S.C. ARH-CON PROIECT S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE ANEXA LA EXPLOATATIILE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN p.c.,386/4, 389/18 - mun. Botosani, str. Tulbureni , nr.8 B	PR.NR. 322/2013
	beneficiar: HASCU LIVIU SI FLAMINZANU ADRIANA str. Imparat Traian, nr.35, sc.c, et 4, ap 13 - Botosani	Faza P.U.D

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

NR. PROIECT :	322/2013
DENUMIRE PROIECT :	CONSTRUIRE ANEXA LA EXPLOATATIILE AGRICOLE „P” si IMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT:	P.C. 386/4, 389/18 - MUN. BOTOSANI str. Tulbureni , nr.8 B
BENEFICIAR:	HASCU LIVIU SI FLAMINZANU ADRIANA
PROIECTANT GENERAL :	S.C. ARH-CON PROIECT S.R.L. –Botosani
DATA ELABORARII :	noiembrie 2013

1.2. *OBIECTUL LUCRARII*

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru realizarea unei anexe gospodaresti a exploatatiiilor agricole, parter, si imprejmuirea terenului studiat, în vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliului Local al municipiului Botosani. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico-economice, în baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii este situat pe parcela p.c. 386/4, 389/18, identificat NC 6935/5, CF 61176, mun. BOTOSANI. Terenul extravilan pe care se va construi viitoarea constructie este proprietate privata a lui Hascu Liviu si Flaminzanu Adriana, conf. C.V.C. nr. 324/15.04.2013 si are o suprafata totala de 911,00mp.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 306/05.06.2013 eliberat de Primaria Botosani si presupune construirea unei anexe gospodaresti Parter si imprejmuirea terenului aferent.

Anexa gospodareasca a exploatareii agricole este o constructie situata in extravilan, intr-o zona izolata si indepartata de localitatea de resedinta ,menita sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale , precum si spatii temporare pe timpul campaniilor agricole.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Incadrarea in localitate si in zona.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectului în cadrul localitatii

Investitia se va realiza pe terenul extravilan , proprietate privata a lui Hascu Liviu si Flaminzanu Adriana, conf. C.V.C. nr. 324/15.04.2013, situat pe parcela p.c. 386/4, 389/18, identificat cu nr.cadastral 6935/5, CF 61176, Steren – 911,00 mp, mun. BOTOSANI

Terenul in forma dreptunghiulara, are un front de 41.25m la calea acces, pe latura de Nord-Est se invecineaza cu terenul proprietate privata pe o lungime de 22.05m, pe latura de Sud-Est cu proprietate privata Lazar Florin pe o lungime de 41.25m iar pe latura de Sud-Vest cu o proprietate privata pe o lungime de 22.05m.

Situatia juridica a terenului in cauza este: extravilan, proprietate privata a lui Hascu Liviu si Flaminzanu Adriana, conf. C.V.C. nr. 324/15.04.2013

Calea de acces este si ea proprietate privata comuna din care 2/12 apartine lui Hascu Liviu si Flaminzanu Adriana, conform aceluiasi C.V.C. nr. 324/15.04.2013 .

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia se va realiza in baza studiilor de fundamentare: ridicare topografica si studio geotehnic.

Ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani si studiu geotehnic cu referat privind verificarea de calitate la cerinta Af, figureaza la anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Amplasamentul se situeaza in UTR nr. 59- TAG- zona cu terenuri agricole (arabile, fanete, vii, livezi) - conform documentatiei **faza P.U.G.** aprobat prin HCL nr. **180 din 25.11.1999 si 383/2011.**

Certificatul de urbanism nr.306/05.06.2013 stabileste conditiile necesare realizarii unei anexe gospodaresti .

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

Propunerile pe care le înainteaza beneficiarul vin în concordanta cu functiunile existente stabilite prin P.U.G.-Botosani si vin spre completarea functiunilor existente din U.T.R.nr.59 – terenuri agricole (arabile, fanete, pasuni, vii, livezi), anexa gospodareasca propusa sevindu-i ca punct de colectare, sortare si depozitare a produselor agricole .

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face subiectul prezentei documentatii, este amplasat municipal Botosani, in extravilanul localitatii, conf. C.U. Accesul principal carosabil si pietonal spre zona amplasamentului, se realizeaza de pe o cale de acces proprietate privata (o cota de 2/12 apartinandu-le si beneficiarilor) ce descarca in str. Tulbureni.

Parcarea în zona studiata va fi asigurata pe amenajarile din cadrul parcelei.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil dreptunghiular in S – 911.00 mp, cu front de 41,25 m la calea de acces.

Zonele de amplasament si vecinatatile în cadrul zonei studiate sunt:

- Nord-Vest - calea acces- front de 41.25m
- Nord-Est - terenul proprietate privata -o lungime de 22.05m
- Sud-Est - proprietate privata Lazar Florin - o lungime de 41.25m
- Sud-Vest - proprietate privata pe o lungime- o lungime de 22.05m

Zona invecinata este ocupata de terenuri agricole, anexe gospodaresti, circulatii pietonale si carosabile ale domeniului public. Proprietatile sunt delimitate de imprejmuiiri (din metal sau lemn) si porti la accese .

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de constructii.

P.O.T. existent = 0 %; C.U.T. existent = 0,00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona in momentul de fata, conf. PUG Botosani, U.T.R. nr.59 are destinatia de terenuri agricole (arabile, fanete, pasuni, vii, livezi) si functiuni complementare (anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole).

3.5. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

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

- Zona strazilor

Strada Tulbureni- domeniu public de interes local

Calea de acces - proprietate privata comuna

- Terenuri private – proprietati private

-Terenul studiat- teren proprietate privata aparținând lui Hascu Liviu si Flaminzanu Adriana

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului existent rezulta urmatoarele:

Cercetarea geotehnică s-a făcut până la o grosime a formațiunilor geologice, care să asigure cunoașterea terenului de fundare a construcției în conformitate cu prevederile Indicativului NP 074/2007.

Din punct de vedere litologic-stratigrafic, terenul studiat se caracterizează după cum urmează:

-la suprafață, pe o grosime de circa 0,40 m, apare solul argilo-prafos, apoi luturi eluviale, argila prafoasă galbenă vartoasă care se menține până la adâncimi de peste 4 m, după care urmează argila prafoasă galbenă cu zone de nisip și rare concrețiuni calcaroase până la 6m.

Concluzii și recomandări:

-fundarea se va putea face în stratul 2 la adâncime de cel puțin 1,20m;

-pământul se încadrează la tipul "argila prafoasă" având presiune convențională de calcul $P_{conv} = 200 \text{ KPa}$;

-adâncimea apei freatice se află la peste 6,50 m;

-nu se vor executa compactări prin bătărie pe tip frigos, la temperatură sub 0 grade, sau când pământul este înghețat;

-se recomandă prevenirea umezirii terenurilor de fundare cu ape din pierdere de la rețelele și construcțiile hidro-edilitare;

- se recomandă executarea de jur-împrejurul construcțiilor a unor trotuare, compactarea foarte bună a terenului, eventual o impermeabilizare a acestuia și îndepărtarea apelor reziduale și a oricărui tip de umețire a terenului pe cel puțin o rază de 1 m.;

-marirea adaptabilității construcției la deformațiile terenului;

- conductele purtătoare de apă ce intră sau ies din constructive vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;

-prin sistematizarea verticală se va executa o bună scurgere a apelor de precipitații pentru a nu patrunde în terenul de sub fundații;

3.7. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora.

După analiza geomorfologică și consultarea lucrărilor de foraje executate în zona se constată că amplasamentul nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.

3.8. Adincimea apei subterane

Apa subterana nu a fost interceptata pana la o adancime de 6,50 m de la nivelul terenului.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

K_s – coeficient de seismicitate = 0,16g

T_c – perioada de colt = 0,7 s

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.00-1.10m de la suprafata terenului

3.10. Echiparea existenta

În zona amplasamentului exista posibilitatea racordarii la energie electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unei CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIILOR AGRICOLE P si imprejmuire.

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiecte:

- A. CONSTRUIRE ANEXA P-** compusa din zona sortare , zona depozitare (grau, porumb, soia, cartofi) , si grup sanitar.

Anexa $A_c = A_{cd} = 100.00$ mp

Terasa $A_c = A_{cd} = 40.00$ mp

Total $A_c = A_{cd} = 140.00$ mp

Dimensiunile in plan sunt conform plansei anexate (U3- Reglementari urbanistice)

$H_{max}(\text{coama}) = 6.60$ m.

$H_{max}(\text{streasina}) = 3.50$ m.

Podul rezultat va fi folosit la uscarea cerealelor in mod traditional.

Terasa acoperita protejeaza si functioneaza ca un depozit deschis pentru echipamente, unelte si temporar a unelor produse.

- B. CONSTRUIRE IMPREJMUIRE-** cu stalpi si plase de sarma, fara fundatii si soclu.

$H = 1,80$ m

Lungime = 126.00ml.

C. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- racord energie electrica din rețeaua electrica existent in zona
- alimentare apa din put de apa de adancime,
- canalizare proprie dotata cu bazin vidanjabil,
- telefonie mobila in zona.

◆ Alimentare apa din put de apa de adancime

Construcția se va racorda la un put forat prevazut cu hidrofor, printr-un branșament proiectat.

Apa rece de consum va îndeplini condițiile de potabilitate conform prescripțiilor prevăzute în STAS 1342.

Hidrofor

- Vas expansiune 50 l
- Putere pompa minim 900 W
- Tensiune 220 V
- Pompa centrifugala, monocelulara, cu turbina din alama
- Motor asincron, monofazat

◆ Canalizare proprie dotata cu bazin vidanjabil

În zona aferentă construcției nu există rețea de canalizare publică,

Rețelele exterioare de canalizare vor prelua apelor uzate din clădire și le vor dirija către bazinul vidanjabil proiectat, amplasat în incinta proprietății. Conducta care preia apele menajere de la imobil se realizează din PVC 110 mm.

◆ Racord energie electrica din rețeaua electrica aeriana

În prezent în zona, în vecinatatea amplasamentului exista rețele de energie electrica de joasa, medie și înalta tensiune, la care se va racorda și construcția propusă

D. SPATIU VERDE - ocupa o suprafata de 606.00mp.

- plantatii de aliniament la frontul drumului,
- teren faneata, gradina legume.

D. PLATFORMA AUTO, DEPOZITARE - 125.00mp- realizata din pietris

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcției

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

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de depozit produse agricole.

Anexa va fi compusă din zona depozitare, zona sortare și grup sanitar

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

- DISTANTE

Anexa propusa va fi amplasata pe următoarele aliniamente:

- fata de limita dinspre calea de acces - 4,65 m
- fata de limita din nord-est (proprietate privata) - 7,00 -7,75m

- fata de limita din sud-est (Lazar Florentin) - 5,00 m
- fata de limita din sud-vest (proprietate privata) - 22,40 m

ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto si pietonal se face din calea de acces existenta, pe latura de nord-vest, conform plansei anexate

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din calea de acces existenta.

4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate, prin destinatia cladirilor si prin regimul de inatime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu sunt constructii existente.

4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiilor propuse cu cele existente:

Conform P.U.G. al municipiului Botosani aprobat –folosinta actuala trecuta în certificatul de urbanism fiind teren agricol (fânețe, pasuni, vii,livezi) cu permisiuni de realizari de constructii aferente exploatatiilor agricole- armonizarea se va realiza prin materialele utilizate si conformarea acoperisului – sarpanta in doua ape.

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strazile adiacente.

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia propusa nu va influenta semnificativ poluarea din zona. Indeprtarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

Aceste lucrari constau in plantatii de aliniament la frontul drumului;
Restul spatiului verde va fi folosit ca teren pentru faneata, gradina legume

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie

Terenul in cadrul zonei studiate este slab inclinat, cu panta dinspre nord-est spre sud-vest. Construirea anexei nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a constructiilor la teren, respectand configuratia topografica a acestuia.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

- asigurarea unor accese carosabile si pietonale lesnicioase la cladire.
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.

4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Anexa va avea regimul de inaltime Parter

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf.extras C.F.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII

Anexa propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- fata de limita dinspre calea de acces - 4,65 m
- fata de limita din nord-est (proprietate privata) - 7,00 -7,75m
- fata de limita din sud-est (Lazar Florentin) - 5,00 m
- fata de limita din sud-vest (proprietate privata) - 22,40 m

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Anexa Parter

H max (coama) = 6,60 m

H cornisa = 3,50 m

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare propus P.O.T. = 15,37 %

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 0,15

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- ◆ Alimentare apa din put de apa de adancime

Construcția se va racorda la un put forat prevazut cu hidrofor, printr-un bransament proiectat. Apa rece de consum va îndeplini condițiile de potabilitate conform prescripțiilor prevăzute în STAS 1342.

- ◆ Canalizare proprie dotata cu bazin vidanjabil

În zona aferentă construcției nu există rețea de canalizare publică,

Rețelele exterioare de canalizare vor prelua apelor uzate din clădire și le vor dirija către bazinul vidanjabil proiectat, amplasat în incinta proprietății. Conducta care preia apele menajere de la imobil se realizează din PVC 110 mm.

- ◆ Racord energie electrica din rețeaua electrica aeriana

În prezent în zona, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrica de joasa, medie și înalta tensiune, la care se va racorda și construcția propusă

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al constructiilor: **anexa la exploatarele agricole**
- zona cu spatii verzi (**faneata, gradina legume**) și spatii plantate de aliniament-
- zona platforma depozitare-**
- zona pentru echipare edilitara-**bazin vidanjabil, put de mare adancime**

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșa U3 –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Bilant teritorial incinta

	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA PARCELA	911,00	100%	911,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	140,00	15,37%
CIRCULATII PIETONALE	-	-	40,00	4,39%
PLATFOMA DEPOZITARE	-	-	125,00	13,72%
SUPRAFATA SPATII VERZI	911,00	100%	606,00	66,59%

P.O.T. = 15,37 %

C.U.T. = 0,15

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Investitia propusa creaza locuri de munca si spatii de depozitare necesare derularii unor investitii.

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

Investitia se va realiza integral de beneficiar

1. Eliberare amplasament
2. Echipare
3. Construire obiective studiate
4. Platforme si trotuare incinta
5. Accese carosabile si parcare.
6. Spatii verzi, amenajari exterioare, imprejmui.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh-DE)

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de Primaria Botosani va putea trece la fazele DTAC si PTh de proiectare.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, acesta se constituie in act de autoritate al administratiei locale si capata valoare juridica.

Pe parcursul elaborarii documentatiei, investitorul va obtine toate avizele si acordurile emise de organele in drept, potrivit legislatiei in vigoare.

In cazul devierii de conducte, aceasta operatiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investitie si cu asistenta tehnica de specialitate.

Intocmit
arh. Sfetcu Mihaela

Coordonat
arh. urb. Munteanu . I. Rodica