

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a proiectului

NR. PROIECT : 1902 / 2019 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: " CONSTRUIRE CENTRU SOCIAL SI CATEHETIC"

AMPLASAMENT : Aleea Consatantin Gane Nr. 5C - Municipiul Botoşani

BENEFICIAR : PAROHIA SF. ANTONIE CEL MARE

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

DATA ELABORARII : ian 2019

1.2 Obiectul studiului:

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui centru social si catehetic in cadrul Parohiei Sfintul Antonie cel Mare din Municipiul Botosani.

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

Documentaţia P.U.D. a fost întocmita in baza temei propusa de beneficiar si in condiţiile certificatului de urbanism Nr. 874 din 03.12.2018 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 in administrarea Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrarii prezentate, este situat in municipiului Botosani, UTR nr.40

- Functiunea domonanta : Llu1

- Functiuni admise ; IS, LMu, Llu2, A, Pp, Ccf, Ccp,Ccr,

- Functiuni interzise ; LMre, LMrf, I1, I2,A, Pcs, Ccf, Ccp,Ccr, S.

- Reglementari fiscale – zona de impozitare "B"

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia necesita intocmirea de studii de teren, ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara si studiu geotehnic intocmit si vsrificat conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074-2007.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Zona din care face parte amplasamentul este zona cu functiuni rezidentiale - teren curti constructii.

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 pietonal direct din Aleea Constantin Gane si acces carosabli din A leea Tiberiu Crudu.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studziata – 1.698,00 mp

LA Nord-Est :

teren domeniu public

LA Sud-Est :

aleea Tiberiu Crudu – teren domeniu public

LA Sud-Vest :

teren domeniu public

LA Nord-Vest :

aleea Constantin Gane - teren domeniu public

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Teren parcela – 1.698,00 mp

Teren construit – 243,00 mp

Teren liber – 1.455,00 mp

Terenul pe care se doreste realizarea noii constructii este liber.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii locuinte in blocuri P+4 etaje, constructii executate in perioada anilor 1985-1990.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona are un caracter de zona de cu functiune rezidentiala cu cladiri de tip urban, avind ca functiune dominanta locuirea.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in categoria de proprietate privata a Municipiului Botosani:

- Teren construit – 243,00 mp

- Teren liber – 1.455,00 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 sisimicitate : 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 studiata, exisa construita Biserica parohiei, adiacent amplsamentului se regasesc constructii de blocuri, realizate in perioada 1985 - 1990.

3.12 Echiparea existenta

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

Alimentarea cu apa si canalizare

Pe amplasament exista 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

Exista retele de incalzire si retele de gaze naturale in afara zonei studiate.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unui Centru Social si Catehetic care sa deserveasca Parohia Sfintul Antonie cel Mare.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

Prin tema propusa se va realiza :

- amplasarea unei constructii noi

Centru Social si Catehetic va cuprinde spatii pentru activitatile specifice: sala de intruniri si spatii conexe si de deservire, biblioteca si birou parohial, grupuri sanitare si spatii de depozitare, circulatii si capela mortuara. Constructia va avea un pridvor pe doua laturi, prdvor ce va proteja accese din exterior la spatiile si functiunile incluse.

- organizarea accesului carosabil si a parcarii cu 5 locuri;
- organizarea accesului carosabil;
- refacere 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

CENTRU SOCIAL SI CATEHETIC:

Construcție - parter si mansarda si demisol partial

fundații izolate sub stilpi si continue sub ziduri din beton;
 structura cadre din beton armat;
 planșee din beton armat peste subsol si parter;
 închideri exterioare cu zidărie si tâmplărie cu geamuri si uși PVC;
 acoperiș tip șarpanta din lemn, învelitoare tabla.

amenajări exterioare:

Alee carosabila si parcare
 Trotuare si alei pietonale
 Spatii verzi

Imprejmuire teren si porti de acces, imprejmuire ce 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 Centrului Social si Catehetic se va amplasa in spatele Bisericii, paralel cu Aleea Tiberiu Crudu, pe o latura si cealalta latura paralel cu limita de proprietate din latura sud-vestica, in limita distantelor impuse prin codul civil, s-a prevăzut un spațiu minim admis fata de vecinatati, pentru a lăsa cit mai mult teren liber pe zona de incinta de unde se face si accesul la noile spatii. Accesul carosabili se va face din Aleea Tiberiu Crudu, zona unde a fost amplasata si parcare de 5 locuri, in incinta fiind prevazuta o platforma carosabila pentru accesul la centru social cit si la capela mortuara a parohiei.

Constructia in forma de "L" se va amplasa spre latura din sud-est si latura de sud-vest, accesul fiind asigurat din incinta prin intermediul unui pridvor deschis.

Se va reface împrejmuirile terenului pe toate laturile si va avea reconfigurata zona pietonala, racordinduse cu aleile si trotuarele de acces existente in zona Bisericii.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Noua construcție apăruta in cadrul incintei nu va intra in concurenta volumetrica cu Biserica, ci va crea doar un cadru de fundal.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se propun intervenții la construcțiile existente, acestea nefacind obiectul temei.

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 (alinierea 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	–	1.698,00 mp
Construcții existente	–	243,00 mp
Construcții propuse	–	210,00 mp
- centru social catehetic	-	174,00 mp
- pridvor deschis	-	36,00 mp
Alei trotuare	–	326,32 mp
Alei Carosabil + parcare 5loc	–	201,51 mp
Spatii verzi	–	717.17 mp

Construcția D+P+M va cuprinde funcțiunea de Centru Social si Catehetic si spatiile de deservire necesare activității de baza.

Distante

Construcția noua, locuinta, se va executa paralel cu Aleea Tiberiu Crudu la o distanta de cca. 6,90m față de la limita de proprietate, respectiv 0,90m; pe latura de nord-est, distantele sunt de cca. 3,10m, spre latura sud-vest distantele fata de limita de proprietate sunt de 0,90m, fațada având doar geamurile de la casa scarii respectiv grupuri sanitare; distantele spre nord-vest sunt variabile 50,44m respectiv 55,73m; fapt ce denota respectarea distantelor si condițiilor impuse de codul civil.

Construcția se va amplasa spre fundul de lot lasind spre latura de nord-est o distanta de 3,10m de limita de proprietate, pentru accesul carosabil in incinta.

Înălțimea construcțiilor

Construcția propusă va avea parter, mansarda și demisol parțial, acoperiș tip șarpantă în patru ape,

Înălțimea maximă nu va depăși 10,00m, pe zona cea mai înaltă, H coama 8,00m / 9,50m în zona demisolului

Înălțimea la cornișă variabilă de la 5,10m / 6,60m în zona demisolului, de la nivelul trotuarului

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 14,31 % P.O.T. propus = 26,68 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,170 C.U.T. propus = 0,447

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

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la utilitățile existente în incintă.

BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat în cadrul prezentului PUD sunt prezentate în cadrul bilanțului și în planșa A.03 REGLEMENTARI URBANISTICE

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	1698,00	100,00%	1698,00	100,00%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	243,00	14,31%	243,00	14,31%
S.CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00%	210,00	12,37%
S. ALEI TROTUARE	411,41	24,23%	326,32	19,22%
S. ALEI CAROSABIL	277,51	16,34%	201,51	11,86%
S. TEREN AGRICOL	766,08	45,12%	717,17	42,24%

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va duce la îmbunătățirea activității economice și a imaginii de ansamblu a zonei prin formă și volumetrie precum și prin natura materialelor propuse.

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

Investiția va fi realizată integral de către beneficiar:

1. Pregătire amplasament ;
2. Echipare edilitară;
3. Construcții și cale acces ;
4. Împrejmuire și porți de acces.
5. Spații verzi – refaceri.

Propunerile și reglementările stabilite în cadrul P.U.D.-ului vor sta la baza fazelor următoare 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