

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoastere a proiectului**

**NR. PROIECT :** 1313/2013 – Faza **P.U.D.**

**DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIE GARAJ**

**AMPLASAMENT :** Strada Clonel Tomoroveanu - zona Spitalului de Copii  
Sf. Paraschiva Botosani

**BENEFICIAR :** STOLERIU SORIN

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

**DATA ELABORARII :** Iunie 2013

### **1.2 Obiectul studiului**

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru amplasarea si construirea unui garaj. Pentru realizarea obiectivului propus este necesar obtinerea aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani si concesiunea unei suprafete de teren necesare realizarii constructiei .

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, Strada Colonel Tomoroveanu - zona Spitalului de Copii Sf. Paraschiva, zona unde se afla deja construita o baterie de garaje.

Terenul pe care se va realiza garajul teren aflat in domeniul privat al Municipiului Botosani, drept pentru care se solicita concesiunea unei suprafete de 24,06 mp.

## **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 Consiliului Local Botosani.

#### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investitia nu necesita intocmirea de studii de fundamentare, doar ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza ca anexe.

### **2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate**

UTR. Nr.34 – zona de institutii publice si servicii de interes general.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul STOLERIU SORIN, sunt in concordanta cu functiunile existente in zona UTR 34 - stabilite prin P.U.G.

## **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul mun. Botosani, Strada Colonel Tomoroveanu - zona Spitalului de Copii Sf. Paraschiva, in zona invecinata amplasamentului se afla construita o baterie de garaje.

Accesul principal la se face din aleea si platforma carosabila existenta la limita terenului ce face obiectul prezentei documentatii.

### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul pe care se doreste construirea garajului este situat in vecinatatea centralei termice si in aliniament cu celelalte garaje existente in zona si nu este ocupata in prezent de nici un fel de constructii.

### **3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Zona studiata	– 1900.97 mp
Constructii existente	– 544.27 mp
Alei carosabile si trotuare	– 1241.23 mp
Spatii verzi	– 115.47 mp

### **3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Adiacent zonei studiate se afla constructii de garaje, centrala termica si un corp de cladire a Spitalului de Copii.

### **3.5 Destinatia cladirilor**

Zona actualmente are caracter de zona de institutii publice si servicii de interes general.

### **3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

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

- Teren cota indiviza constructii - 544.27 mp ;
- Teren administrat C.L. Botosani - 1356.70 mp ;
- Din care teren propus pentru concesiune - 24.06 mp.

### **3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Din analiza studiului geotehnic 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 seismicitate : 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 studiata se regasesc constructii de locuinte in blocuri cu regim de inaltime P+4 si constructii institutii publice - Spitalul de Copii P+4 realizate in perioada 1970 – 1980, centrala termic de zona si o baterie de garaje realizate 2000 - 2010 constructii care au o stare buna.

### **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 face din reseaua locala a municipiului Botosani.

#### **Telefonie**

Imobilele aflate in prezent in zona studiata sunt racordate la reseaua telefonica a municipiului Botosani.

#### **Alimentarea cu caldura si gaze naturale**

Constructiile existente sunt racordate la retelele existente in zona.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unui garaj auto .

### **4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei**

Motivat de faptul ca in zona exista deja calea de acces, garaje construite si amplasamentul este liber se solicita concesiunea terenului in vederea construirii unui garaj.

Se doreste realizarea unei constructii parter din materiale durabile care sa fie in spiritul celorlalte garaje construite deja.

Pentru realizarea celor propuse mai sus, pe lunga bunele intentii ale beneficiarului, este necesar concesiunea unei suprafete de teren de 24.06 mp.

#### **Caracteristicile constructiei propuse:**

fundatii din beton continue sub ziduri;  
zidarie portanta din caramida cu simburi si centuri din beton armat  
fara planseu cu acoperis sarpanta intr-o singura panta.

### **4.3 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

#### **Distante**

Constructia propusa va realiza o distanta de 5,00cm de garajului metalic existent spre centrala termica pastindu-se aliniuamentul celorlalte garaje realizate din zidarie.

#### **Accesul la obiectiv**

Accesul la garaj se face direct din aleea carosabila existenta in zona.

### **4.4 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

Integrarea, amenajarea si armonizarea cu fatadele existente in zona, se va realiza prin regimul de inaltime, forma si finisajele fatadelor, aducind un plus de imagine.

### **4.5 Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Prin grija beneficiarului se vor asigura conditiile necesare interventiei in cazul reabilitarii fatadelor constructiei existente.

### **4.6 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Prin realizarea constructiei nu vor exista interventii defavorabile asupra cadrului natural.

### **4.7 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionarii 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 speciale de protectie.

### **4.8 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

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

#### **4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

In vecinatatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impuna anumite prevederi sau restrictii.

#### **4.10 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare**

La finalizarea lucrarilor de constructie, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente cladiri si refacerea spatiilor verzi inveciante.

#### **4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulatie**

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

#### **4.12 Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Cota terenului se va mentine la nivelul actual.

#### **4.13 Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)**

##### **Alinierea constructiilor**

Limitele terenului propus pentru realizarea garajului sunt date de frontul corespunzator garajelor realizate din zidarie existente in zona.

##### **Suprafete de teren - functiuni**

Zona studiată	– 1900.97 mp
Constructii existente	– 544.27 mp
Constructii propuse	– 24.06 mp
Carosabil si trotuare	– 1217.17 mp
Spatii verzi amenajate	– 115.47 mp

**Teren solicitat pentru concesiune in vederea extinderii – 24.06 mp**

##### **Inaltimea constructiilor**

Obiectivul propus prin aceasta documentatie are regim parter si nu va depasi inaltimea 4,20m la fatada principala .

##### **Procentul de ocupare a terenurilor**

P.O.T. propus = 29,89 %

##### **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

C.U.T. propus = 0,742

**Parametrii urbanistici nu sunt influentati de realizarea obiectivului.**

#### **4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

Constructia nu se va racorda la utilitati .

## **2. 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 "

Bilant teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	1900.97	100%	1900.97	100%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	544.27	28.63%	544.27	28.63%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	24.06	1.66%
S. CAROSABIL, TROTUARE	1241.23	65.30%	1217.17	63.64%
S. SPATII VERZI	115.47	6.07%	115.47	6.07%

### 3. CONCLUZII

#### 6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea imaginii zonei prin volumetrie, forma si natura materialelor propuse.

#### 6.2 Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea PUD-ului

Investitia va fi realizata integral de catre beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare ;
3. Construire garaj si racordarea la clea de acces existenta ;
4. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al mun. Botosani, investitorul pe baza CU emis de primaria mun. Botosani va putea trece la fazele DTAC.

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

Coordonator urbanism  
arh. D.O.Botez