

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1409/2014 – Faza **P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT:

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE S+P+2E

AMPLASAMENT : Aleea Liceului Nr.19A - Botosani

BENEFICIAR : S.C. VICNIC S.R.L.

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

DATA ELABORARII : Mai 2014

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construire unui bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+2E.

Pentru realizarea obiectivului propus este necesar intocmirea documentatiei P.U.D. si obtinerea aprobarii Consiliului Local al 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, Strada Aleea Liceului nr.19A - invecinat Scolii nr.12.

Terenul pe care se va realiza obiectivul este proprietatea S.C. VICNIC S.R.L. in cota1/2 cu S.C.FAY SYSTEM S.R.L.

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 proprietate privata.

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 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban.

Zona de impozitare - A

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul S.C. VICNIC S.R.L. 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 Strada Aleea Liceului nr.19A - invecinat Scolii nr.12.

Accesul la amplasament se face din Aleea Liceului, colateral amplasamentului existind o alee de acces de serviciu la incinta Scolii nr.12.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul compus dintr-o parcela de forma rectangulara, este liber si este marginit de strada Aleea Liceului la o distanta de 1,45-1,55m (30,00mp) de imprejmuirea ce delimiteaza proprietatea, pe latura din stiga: teren proprietate privata - o constructie parter la la circa 5,50m, pe latura din dreapta: o alee betonata ce asigura accesul de serviciu la incinta Scolii nr.12, pe latura din spate: teren incinta Scolii - cladirea Scolii P+2 - fara geamuri spre amplasament, avind alipite pe parter doua constructii anexe - magazii.

Se remarca faptul ca partea dreapta a strazii Aleea Liceului, parte pe care se afla si amplasamentul in studiu, nu exista trotuar pietonal pe toata lungimea strazii, fapt ce ar permite folosirea terenului la realizarea parcarii (5-6 locuri) adiacent strazii.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

| | | |
|---|----|-----------|
| Zona studiata | – | 688,68 mp |
| Teren S.C. VICNIC S.R.L. | -- | 407,00 mp |
| Carosabil + cale de acces | – | 251,68 mp |
| Teren liber (intre strada si limita de proprietate) | – | 30,00 mp |

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona amplasamentului are specific urbanistic si arhitectural de zona de locuinte colective in blocuri cit si locuinte individuale, precum si functiuni complementare.

3.5 Destinatia cladirilor

Constructiile care fac obiectul documentatiei au destinatia stabilita ca locuinte colective in bloc, in subsol spatii tehnice si boxe de depozitare pentru locatari .

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista tipuri de terenuri ce se incadreaza in categorii de proprietate diferite:

- Teren in proprietatea S.C. VICNIC S.R.L. - 407,00 mp ;
- Teren strada si cale de acces - domeniu public si domeniu privat al Municipiului Botosani - 281,68mp ;

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 peste 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 se regasesc constructii cu regim de inaltime diferit de la P - locuinte individuale realizate in perioada 1950 - 1970, locuinte colective in blocuri P+4 realizate in perioada 1980 - 1990, scoala P+2 realizata cam in aceeasi perioada.

Constructiile aflate in zona sunt intr-o stare relativ buna, cele pe parter avind o vechime mai mare si un sistem constructiv perimat.

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, la care sunt racordate constructiile existente in zona.

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 executarii unei constructii de locuinte colective in bloc cu regim de inaltime S + P + 2E cu 5 apartamente (1x 3c; 2 x2c; 2x 1c) spatii de depozitare si spatii tehnice in subsol, spatii de parcare, cite unul pentru fiecare apartament, amenajare a terenului si aspatiilor verzi de pe amplasament. reorganizarii functionale a spatiilor .

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției

Motivat de faptul ca zona este dominant de locuire, S.C. VIC NIC S.R.L. împreuna cu S.C. FAY SYSTEM S.R.L. cei doi coproprietari doresc realizarea unui bloc de locuinte care sa satisfaca cerinte actuale atit ca functionalitate cit si de confort pentru viitorii locatari.

Se propune amplasarea constructiei aproximativ in centrul parcelei cu o usoara deviere de la ax spre dreapta - cum privim din strada, spre calea de acces catre scoala, fapt ce rezolva distantele fata de vecinatati. Fatada principala si accesul spre Aleea Liceului, zona unde se propune si realizarea parcarii de 5 locuri, motivat de faptul ca exista acel teren liber intre strada si limita de proprietate de 1,50m (mentionam ca pe aceasta parte, strada nu are trotuar, nici posibilitate de a fi creat) si de faptul ca circulatia pe Aleea Liceului nu este intensa fiind o circulatie de deservire nu de tranzit .

Caracteristicile construcției - lucrări de amenajari exterioare:

Constructia propusa :

fundații din beton continue sub ziduri si izolate sub stâlpi;
structura pe cadre din beton armat, plansee si scari din beton armat, zidărie de inchidere si de compartimentare din caramida si BCA, acoperiș tip șarpanta din lemn de rășinoase comfigurat dupa forma cladirii - pante de 30*si o inaltime la coama ce nu va depasi 4,50m de la nivelul planseului peste etajul doi, incluzindu-se si un atic de 30-40cm, invelitoare din tabla tip tigla .

Lucrari de amenajari exterioare :

sistemizare verticala, realizarea spatiilor de parcare si racordarea lor la caile de acces, alei si trotuare pietonale, trotuare de garda, si spatii verzi amenajate.

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Volumetria constructiei propuse se incadreaza in specificul zonei, fatada paralela cu strada, ne avind o vibratie agresiva, golurile - ferestrele principale fiind pozitionate pe fatada principala si cea posterioara si mai puti pe fatadele laterale - ferestre bucatarii.

Distantefata delimita de proprietate: spre strada 5,50m; stinga(Ignat Ghe.) 5,50m; dreapta(calea de acces) 2,80m; spate 3,20m, fata de vecinatati constructia se incadreaza in limitele stabilite, datorita amplasarii si regimului propus S+P+2E.

Accesul la obiectiv

Accesul la spatiile nou create se face prin intermediul unei alei de acces pietonal di strada, respectiv din spatiile de parcare realizate spre Aleea Liceului.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea si armonizarea cu fațadele existente in zona, se va realiza prin regimul de inaltime, forma si materialele de finisaje ce urmeaza a fi folosite, aducând un plus personalitate si de imagine zonei.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura condițiile necesare unor intervenției ulterioare in cazul reabilitării fațadelor construcției existente sau altor lucrari.

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

La realizarea construcției nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zona protejată si condiționării impuse

Zona studiată nu cuprinde spații verzi existente, 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 ecologică si diminuarea poluării

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

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care să impună anumite prevederi sau restricții.

4.10 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor realiza trotuarele aferente clădirii, alea pietonală și spațiile de parcare, amenajarea spațiilor verzi de pe tot amplasamentul.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Lucrările executate nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Cota terenului se va menține la nivelul actual.

4.13 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului proprietate privată nu vor fi depășite prin extinderile propuse, frontul la strada corespunzător fațadei pe zona de extindere nu va influența aliniamentul construcțiilor existente.

Suprafețe de teren - funcțiuni

| | | | |
|------------------------------------|---|------------------|-------------------------------------|
| Zona studiată | – | 688,68 mp | |
| Teren (proprietate privată) | – | 407.00 mp | + 281.68 mp (domeniu public) |
| Construcții propuse | – | 149,94 mp | |
| Parcări (5 locuri) | – | 45.90 mp | + 19.82 mp (în afara parcelei) |
| Carosabil | – | | + 251.68 mp |
| Aleii trotuare | – | 42,76 mp | + 10.18 mp |
| Spații verzi amenajate | – | 168.40 mp | |

Înălțimea construcțiilor

Obiectivul propus prin această documentație are regim S+P+2E - c.t.s. la -1,20; înălțimea (8,40 + 1,20) nu va depăși la cornisa limită de 10,00m impusă.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 36,84 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 1,129

Conform R.L.U. valorile indicilor de densitate pot fi majorați prin hotărârea C.L.M.B. dacă în interiorul clădirii se vor realiza spații de depozitare și spații tehnice necesare funcțiunii de bază, cu respectarea normelor în vigoare.

Menționăm că în subsolul clădirii se vor executa spații tehnice și spații de depozitare - boxe care să deservească locatarilor imobilului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția se va racordata la utilitățile existente in zona .

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. PARCELA | 407,00 | 100% | 407,00 | 100% |
| S. CONSTRUCTII | 0,00 | 0,00% | 149,94 | 36,84% |
| S. CAROSABIL PARCARI | 0,00 | 0,00% | 45.90 | 11,28% |
| S. ALEI TROTUARE | 0,00 | 0,00% | 42.76 | 10,51% |
| S. SPATII VERZI | 0,00 | 0,00% | 168.40 | 41.37% |

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la cresterea fondului locativ al Municipiului cu cinci apartamente noi, cu un grad sporit de confort si 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 edilitara;
3. Constructie S+P+2E ;
4. Platforme crosabile parcare, alei pietonale, spatii verzi.

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 Certificatului de Urbanism emis de primaria Municipiului Botosani va putea trece la fazela D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism
arh. D.O.Botez