

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a proiectului

NR. PROIECT : 2206/ 2022 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT : Strada Drumul Tatarilor Nr. 67E - Municipiul Botoșani

BENEFICIAR : persoane fizice

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

DATA ELABORARII : sep 2022

1.2 Obiectul studiului:

Obiectivul PUD-ului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuințe unifamiliale, racord la utilitățile existente în zona și împrejmuirea terenului.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Documentația P.U.D. a fost întocmită în baza temei propuse de beneficiar și în condițiile certificatului de urbanism Nr.545 din 17.08.2022 emis de Primăria Municipiului Botoșani.

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 lucrării prezentate, este situat în municipiului Botosani, UTR nr.57 Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare edilitara de tip urban - LMre1;

Zona de impozitare D.

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 din strada Drumul Tatarilor prin intermediul caii de acces – CF 53086

Limita de proprietate a fost pozitionata prin translare, pina la nivelul aleii de acces, parcelea cu care se invecineaza.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata – parcela proprietate

LA nord - vest: teren proprietate privata

LA nord - est: teren proprietate privata

LA sud - vest: teren proprietate privata

LA sud - est: cale de acces

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata teren 808,00mp atit din acte, cit si din masuratori – teren este liber.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul este situat in strada Drumul Tatarilor, adiacent zonei studiate se afla constructii nou executate cu functiune de locuire.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona are un caracter de zona de cu functiune rezidentiala cu cladiri de tip urban cu functiune exclusiva de locuire.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

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

- Teren teren : 808,00mp – teren liber, nu exista constructii.

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 seismicitate : 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, adiacent amplasamentului se regaseste o constructie, la o distanta de cca 9,00m., constructie realizata in ultimii ani.

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 pentru alimentare cu apa dar lipseste canalizarea.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua locala existenta in zona, apartinand Municipiului Botosani.

Telefonie

Reseaua locala de telefonie existenta in zona.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Alimentarea cu gaz se va face din reseaua de gaze naturale existenta in zona studiata.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unei locuinte unifamiliale noi, subsol partial, parter si mansarda, racordarea la utilitati precum si imprejmuirea terenului.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

Prin tema propusa se va solutiona amplasarea constructiei in asa fel incit sa se respecte prevederile stabilite prin certificatul de urbanism:

- amplasarea constructii ;
- organizarea accesului carosabil si pietonal;
- asigurarea utilitatilor : racord electric; apa; gaze naturale; bazin vidanjabil ;
- imprejmuire terenului pe toate laturile, respectiv a portilor de acces ;
- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIILOR

Doua construcții identice:

Construcții cu funcțiune de locuire la parter și mansarda și demisol pentru garaj și spații tehnice și de depozitare.

fundații continue sub ziduri din beton;
structura zidărie portanta cu sâmburi și centuri din beton armat;
planșeu din beton armat peste subsol și parter;
închideri exterioare cu zidărie și tâmplărie cu geamuri și uși PVC;
acoperiș tip șarpanta din lemn, în doua ape, învelitoare tabla.

Amenajări exterioare:

Alei carosabile și parcare
Trotuare și alei pietonale
Spații verzi

Utilități:

Racord electric
Racord apă – canalizare bazin vidanjabil
Racord gaz

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția se va amplasa în lungul parcelei, în așa fel încât să se poată respecta distanțele impuse prin codul civil și a unor derogări față de vecinătăți. Toate fațadele vor fi tratate cu deosebită atenție în privința volumetriei și a plasticii arhitecturale, datorată amplasării în sit.

4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Prin nua construcție ce apare în zona se va crea un precedent pentru viitoarea dezvoltare ce se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse în opera și a finisajelor fațadelor existente și propuse în într-un context unitar de imagine.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se propun intervenții la construcțiile existente, acestea neexistând.

4.6 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Prin realizarea obiectivului propus nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural, scopul și dorința este a îmbunătăți imaginea zonei.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționării impuse de acesta

Zona studiată 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 și 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 în vecinătatea amplasamentului

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

4.10 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente clădirilor și refacerea spațiilor verzi învecinate prin replantări de gazon și arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

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

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Cota terenului se va menține la nivelul actual se vor executa lucrări de sistematizare verticală și configurarea accesurilor auto și pietonale.

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

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea obiectivului sunt stabilite și definite prin documentația cadastrală și sunt marcate de împrejurimea ce este realizată de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

Construcțiile propuse se vor amplasa respectând aliniamentul stabilit prin PUD.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată	–	808,00 mp
Construcții propuse	–	150,50 mp
Alei trotuare	–	28,74 mp
Alei Carosabil	–	86,14 mp
	din care	22,70mp drum retragere împrejurime
Spații verzi	–	542,62 mp

Distante

Construcțiile se vor executa în lungul parcelei,

- la strada minim 8,00m de la împrejurime, latura de sud-est;
- la minim 0,60m pe latura de sud - vest, fatada ne avind ferestre de lumina;
- la minim 5,00m pe latura nord-vest, asigurindu-se fundul de lot;
- la minim 3,00m pe latura nord-est, asigurind accesul spre curte;

Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse, vor avea subsol parțial, parter și mansardă, înălțimea de nivel 2,70m, acoperiș tip șarpantă în două ape, terenul fiind în pantă soclu va avea înălțimea variabilă 0,30m la 1,65m.

Înălțimea maximă nu va depăși 7,90m, înălțimea la cornișa maxim 4,50m de la nivelul trotuarului.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 0,00 % P.O.T. propus = maxim 20,00 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. propus = 0,50

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la utilitățile existente în zona.

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 "

S. ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	808,00	100.00%	808,00	100.00%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
S.CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00%	150,50	18,63%
S. ALEI TROTUARE	0,00	0,00%	28,74	3,57%
S. ALEI CAROSABIL	0,00	0,00%	86,14	10,65%
S. SPATII VERZI	808,00	100,00%	542,62	67,15%

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea activitatii economice si a imaginii de ansamblu a zonei prin forma si volumetrie precum si prin natura materialelor propuse.

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

Investiția va fi realizata integral de către beneficiar, pe teren proprietate privata:

1. Pregatire amplasament ;
2. Echipare edilitara;
3. Constructii si cale acces ;
4. Racorduri utilitati ;
5. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile si reglementarile stabilite in cadrul P.U.D.-ului vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare, respectiv D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism
arh. Dan.O.Botez