

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaştere a proiectului**

**NR. PROIECT :** 2406 / 2024 – Faza P.U.D.

**DENUMIRE PROIECT:**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA D+P, GARAJ (2 BOXE) SI IMPREJMUIRE TEREN**

**AMPLASAMENT :** Strada Eroilor Nr. 8 - Municipiul Botosani

**BENEFICIAR :** RAILEANU ALEXANDRU

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

**DATA ELABORARII :** iunie 2024

### **1.2 Obiectul studiului:**

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unei locuinte unifamiliale D+P, a unui garaj prevazut cu doua boxe si imprejmuirea terenului, obiective ce urmeaza a se racorda la utilitatile existente in zona.

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

Documentația P.U.D. a fost întocmita in baza temei propusa de beneficiar si in condițiile certificatului de urbanism Nr. 404 din 12.06.2024 emis de Primăria Municipiului Botosani.

## **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 proprietate, intravilan, aflat in administrarea Municipiului Botosani Strada Eroilor Nr.8.

Amplasamentul lucrarii prezentate, este situat in municipiului Botosani, UTR nr.8, Lmrf1, zona cu functiuni complementare admise Lmu2.

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 verificat conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074-2007 precum si un aviz S.G.A Botosani, amplasamentul fiind situat in vecinatate piniului Luizoiaia.

#### **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 180/25.11.1999, 584/20.12.2023.

## **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 direct atit din Strada Eroilor .

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

Zona studiată – parcela proprietate și vecinatati.

LA Nord - vest: Piriu Luizoaia

LA Nord - est: teren proprietate privata

LA Sud - est: Strada Eroilor

LA Sud - vest: teren proprietate privata

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

Suprafata teren 2350,00mp din acte si 2204,00mp din masuratori – pe teren nu sunt constructii.

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

Adiacent zonei studiate, parcelei, exista constructii de locuinte atit in stinga cit si in dreapta amplasate in aliniamentul strazii Eroilor, avind acces din aceasta strada.

### **3.5 Destinatia cladirilor**

Zona are un caracter de zona de cu functiune rezidentiala, cladiri cu functiune dominanta de locuire.

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

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

- Terenul in suprafata de 2205,00mp, pe care se doreste a se construi locuinta si garajul este proprietate privata si este liber in acest moment.

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

Din analiza studiului geotehnic anexat rezulta următoarele:

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 1.50m 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, adiacent amplsamentului se regaste o constructie P+M relativ noua si o constructie P cu vechime mai mare, constructii aflate într-o stare buna.

### **3.12 Echiparea existenta**

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

#### **Alimentarea cu apa si canalizare**

In zona amplasamentului exista retele pentru alimentare cu apa si canalizare.

#### **Alimentare cu energie electrica**

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

#### **Telefonie**

Reteaua 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 studziata.

## **4. REGLEMENTARI**

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

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unei locuinte parter si demisol partial, folosind diferenta de nivel din teren si a unui garaj cu doua boxe, locuinta va fi amplasata la strada, garajul fiind propus a se construi in planul secund, accesul pietonal si carosabil realizindu-se din strada Eroilor unde a fost prevazuta o zona de retragere a imprejmuirii si a portilor de acces de cca. 2,10m, amenajind un spatiu de oprire si acces mai facil. In cadrul parcelei sa amenajat calea de acces auto o parcare pentru 2 masini, alee pietonala si spatii verzi. Constructia se va racordarea la utilitati existente in zona si se va reface imprejmuirea si accesul la teren.

### **4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor**

- locuinta D+P se va amplasa in partea de sud-vest, spre strada Eroilor si va avea spatii de locuire la parter si spatii anexe si de deservire in demisolul partial;
- anexa, garaj P, cu doua boxe se, va amplasa in planul doi, spre est;

- constructiile se vor amplasa cu respectarea reglementarilor legale si de cod civil;
- accesul pietonal si carosabil se va face din strada Eroilor;
- asigurarea utilitatilor: racord electrizonela unde; apa si canalizare; gaze naturale;
- refacere imprejmuire si accesul la teren cu o zona de retragere in interiorul parcelei;
- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

## **CARACTERISTICILE CONSTRUCTIILOR**

### **Locuinta D+P.**

fundații continue din beton sub ziduri;  
 elevatii din beton;  
 structura zidarie portanta;  
 planșeudin beton peste parter ;  
 închideri exterioare cu zidarie, tâmplărie PVC;  
 acoperiș tip șarpanta, in mai multe ape, învelitoare tabla.

### **Anexa – garaj (2 boxe)**

fundații izolate din beton sub stilpi;  
 sapa structurala din beton;  
 structura cadre din lemn;  
 închideri exterioare cu panouri metalice, tâmplărie PVC;  
 acoperiș tip șarpanta, intr-o singura apa, învelitoare tabla.

### **Amenajări exterioare:**

Alei carosabile si parcare 2 locuri;  
 Trotuare si alei pietonale ;  
 Spatii verzi.

### **Utilități:**

Racord electric  
 Racord apa – canalizare  
 Racord gaz

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

Construcțiile se vor amplasa respectind distantele impuse prin codul civil și a reglementarilor fata de vecinatati. Toate fatadele vor fi tratate cu deosebita atentie in privinta volumetriei, formei si a plasticii arhitecturale, in concordanta cu amplasarea in sit.

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

Prin noile construcții apărute in zona se va crea un precedent pentru viitoarea dezvoltare ce se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse in opera si a finisajelor fațadelor existente si propuse în intr-un context unitar de imagine.

### **4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu se propun intervenții la construcțiile existente.

### **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 clădirilor si refacerea spatiilor verzi învecinate prin replantări de gazon si arbuști decorativi.

#### **4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație**

Nu se fac interventii pe domeniul public, lucrările executate nu vor influenta traficul auto si pietonal din zona și vizeaza doar parcela proprietate.

#### **4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala**

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

#### **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 sunt marcate de împrejmuirea ce este realizata de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

Construcția propusa se va amplasa respectând aliniamentul stabilit prin PUD.

##### **Suprafețe de teren - funcțiuni**

Zona studiată	–	2204,00 mp
Construcția locuinta	–	145,50 mp
Construcția anexa	–	70,50 mp
Alei trotuare	–	72,00 mp
Alei Carosabil	–	126,60 mp
Spatii verzi	–	1789,40 mp

##### **Distante fata de limita de proprietate**

Locuinta se va executa la strada Strada Eroilor.

- la strada Strada Eroilor minim 5,15m, latura de sud-est;
- la minim 3,00m pe latura de sud-vest, 6,00m fata de constructia invecinata;
- la minim 8,00m pe latura nord-est, asigurindu-se accesul la parcela;
- la cca 37,00 pe latura nord-vest fata de constructia existenta.

Anexa – garaj (2 boxe) se va executa in planul doi.

- la cca 23,00m, latura de sud-vest;
- la minim 5,50m pe latura de sud-est, 6,00m fata de constructia invecinata;
- la minim 0,90m pe latura nord-est, asigurindu-se accesul la parcela;
- la cca 28,00 pe latura nord-vest fata de constructia existenta.

##### **Înălțimea construcțiilor**

Locuinta propusa, va avea in zona de parter cca 3,50m la streasina, de la nivelul trotuarului in zona cea nai inalta a terenului iar in zona de demisol ce cca 6,00m, inaltimea la coama fiin de maxim 9,00m pe zona de demisol (cea mai de jos) – acoperis in mai multe ape.

Anexa – garaj va avea o inaltime la streasina de cca 3,30m iar in zona cea mai inalta cca 5,00m – acoperis intr-o singura apa.

## Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 0,00 % P.O.T. propus = 15,00 %

## Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. propus = 0,30

### 4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Locuinta se va racorda la utilitățile existente in zona respectiv energie electrică, apa și canalizare și gaze naturale.

Anexa – garaj se va racorda doar la energie electrica.

## 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	
	2204,00	100.00%	2204,00	100.00%
S. CONSTRUCTII	0,00	0,00%	216,00	9,80%
S. ALEI TROTUARE	0,00	0,00%	72,00	3,27%
S. ALEI CAROSABIL	172,31	0,00%	126,60	5,74%
S. SPATII VERZI	2204,00	100,00%	1789,40	81,19%

## 5. CONCLUZII

### 5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea activitatii economice si a serviciilor precum 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 cota indiviza, cu posibilitati de lotizare ulterior realizarii constructiilor:

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