

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a proiectului

NR. PROIECT : 2408 / 2024 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: DESFIINTARE LOCUINTA CAD 71112-C1,
CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E CU SPATIU COMERCIAL
LA PARTER, ANEXA SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT : Strada Dobosari Nr. 8 - Municipiul Botosani

BENEFICIAR : BIGU OCTAVIAN si RAMONA

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

DATA ELABORARII : august 2024

1.2 Obiectul studiului:

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unei locuinte S+P+1E cu un spatiu la parter pentru o activitate de familie in vederea comercializarii de plante si produselor fitosanitare, a unei anexe gospodaresti precum si refacerea imprejmuirii la strada Dobosari, 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. 490 din 22.07.2024 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 Dobosari Nr.8.

Amplasamentul lucrarii prezentate, este situat in municipiului Botosani, UTR nr.35, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pina la 10,00m inaltime, functiune dominanta Lmu2, cu functiuni admise : IS, I1 existente, Pp, Ccr, s.

Amplasamentul este situat in zona de protectie a Manastirii Popauti, monument istoric inscris in lista de patrimoniu sub nr. BT-II-a-A-01929, constructia ce se propune nu influenteaza in nici un fel monumentul, fiind la doua fronturi de strazi si o distanta considerabila de acesta.

Zona de impozitare C.

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.

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 principal direct din Strada Dobosari cit si un acces secundar, alee de acces, din strada Stefan cel Mare .

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiată – parcela proprietate și vecinatati.

LA Nord - vest: strada Dobosari

LA Nord - est: teren proprietate privata

LA Sud - est: teren proprietate privata

LA Sud - vest: teren proprietate privata

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata teren 1537,00mp din acte si 1441,00mp din masuratori – pe teren exista o constructie C1, constructie ce se propune a fi desfiintata .

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 Dobosari, avind acces din aceasta strada.

3.5 Destinatia cladirilor

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

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

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

- Terenul in suprafata de 1441,00mp, pe care se doreste a se construi locuinta cu spatiu comercial la parter si anexa gospodareasca este partial liber in acest moment, constructia C1 urmind a se desfiinta pina la inceperea lucrarilor de construire.

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 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, una P+1 relativ noi si o constructie P cu vechime ceva 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, etaj si subsol partial, un spatiu comercial la parter si a unei anexe gospodaresti parter si subsol.

Spatiu comercial va fi amplasat la parter spre strada, locuinta va fi amplasata spre interiorul parcele si va avea acces separat din lateral, avind la parter fluxul de zi (hol camera de zi, bucatarie, baie si spatii de depozitare) la etaj fluxul de noapte cu dormitoare si baie, iar scara va avea accesul atat la etaj cit si la un subsol partial. Anexa se va realiza spre partea din spate, va avea o legatura directa cu locuinta si un subsol (beci).

Accesul pietonal si carosabil realizindu-se din strada Dobosari unde a fost prevazuta refacerea imprejmuirii si a portilor de acces , amenajinduse in interiorul parcelei pe linga calea de acces spre fundul de lot un spatiu de parcare pentru 3 masini, alee pietonala si spatii verzi. Constructia se va racordarea la utilitatile existente in zona .

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

- spatiul comercial P se va amplasa in partea de nord-vest, spre strada Dobosari, va cuprinde un spatiu de vinzare cu acces dispre strada pentru public un mic spatiu de depozitare si un vetiar cu grup sanitar pentru personal;

- locuinta S+P+1E se va amplasa spre interiorul parcelei avind acces din sud-vest, va cuprinde un hol de acces, scara pentru circulatia pe verticala atat la etaj, unde sunt amplasate dormitoarele si o baie cit si la un subsol partial folosit ca spatiu de depozitare, din hol se face accesul in camera de zi, zona bucatariei, unui spatiu de depozitare si a unei bai;

- anexa, S+P se va amplasa in continuarea locuintei spre sud-est, prin intermediul unui spatiu tampon realizat acces intre cele doua spatii si pentru scara de acces la un beci situat sub anexa;

- constructiile se vor amplasa cu respectarea reglementarilor legale si de cod civil;

- accesul pietonal si carosabil se va face din strada Dobosari;

- asigurarea utilitatilor: racord electrizonela unde; apa si canalizare; gaze naturale;

- refacere imprejmuire la stada de la limita de proprietate spre interiorul parcelei;

- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

CARACTERISTICILE CONSTRUCTIILOR

Locuinta cu spatiu comercial S+P+1.

fundații continue din beton sub ziduri;

elevatii din beton;

structura zidarie portanta;

planșeudin beton peste subsol si parter ;

închideri exterioare cu zidarie, tâmplărie PVC;

acoperiș tip șarpanta, in mai multe ape, învelitoare tabla.

Anexa S+P

fundații izolate din beton sub stilpi;

planșeudin beton peste subsol;

structura zidarie portanta;

închideri exterioare cu zidarie, tâmplărie PVC;

acoperiș tip șarpanta, intr-o singura apa, învelitoare tabla.

Amenajări exterioare:

Alei carosabile si parcare 3 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 într-un context unitar de imagine.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu se propun intervenții la construcțiile existente, se propune desfiintarea acestora.

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 studiata	–	1441,00 mp
Construcția locuinta	–	85,00 mp
Construcția spatiu comercial	–	65,00 mp
Construcția anexa	–	45,00 mp
Alei trotuare	–	43,50 mp
Alei Carosabil	–	185,50 mp
Spatii verzi	–	1017,00 mp

Distante fata de limita de proprietate

Construcția se va executa la strada Strada Dobosari.

- la strada Strada Dobosari minim 10,90m, latura de nord-vest;
- la minim 3,00m pe latura de sud-vest, 6,00m fata de constructia invecinata;
- la minim 0,60m pe latura nord-est;
- la cca 37,00 pe latura nord-vest fata de constructia existenta.

Anexa se va executa in planul doi.

- la cca 28,00m, fata de strada, pe latura de sud-est;
- la minim 6,00m pe latura de sud-est, 6,00m fata de constructia invecinata;
- la minim 0,60m pe latura nord-est;
- la cca 22,00 pe latura sud.

Înălțimea construcțiilor

Locuinta cu spatiu propusa, in zona de etaj nu va depasi inaltimea de 9,50m la streasina, in zona de parter nu va depasi 3,50m

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

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 6,26 % P.O.T. propus = 13,53 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,062 C.U.T. propus = 0,222

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția 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	
	mp	%	mp	%
S. ZONA STUDIATA	1441,00	100,00%	1441,00	100,00%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	90,00	6,25%	0,00	0,00%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00%	195,00	13,53%
S. ALEI TROTUARE	29,50	2,05%	43,50	3,02%
S. ALEI CAROSABIL	27,50	1,91%	126,60	5,74%
S. SPATII VERZI	1294,00	89,79%	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