

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaștere a proiectului**

**NR. PROIECT :** 1707/2017 – Faza **P.U.D.**

**DENUMIRE PROIECT:**

**BLOC DE LOCUINTE P+2E CU SPATII LA PARTER**

**AMPLASAMENT :** Str. Patriarh Teoctist Arapasu Nr. 4 - Botoșani

**BENEFICIAR :** S.C. CALINDU PRO S.R.L. si S.C. ROMGAMA S.R.L.

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

**DATA ELABORARII :** Mai 2017

### **1.2 Obiectul studiului**

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construire unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+2E si spatii comerciale la parter.

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 Patriarh Teoctist Arapasu Nr. 4 - in zona ANL - Bariera Curtesti.

Terenul pe care se va realiza obiectivul este proprietatea S.C. CALINDU PRO S.R.L. in cota1/2 cu S.C. ROMGAMA 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 - B

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul S.C. CALINDU PRO S.R.L. si S.C. ROMGAMA 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 Patriarh Teoctist Arapasu si la strada Mitropolit Iosif Ghiorghian.

Spre strada Patriarh Teoctist Arapasu, adiacent amplasamentului, se afla o suprafata de teren, intre terenul aflat in proprietatea beneficiarului si strada, teren propus spre a fi folosit la realizarea accesului la spatiile comerciale si la realizarea unei parcări care sa deservească imobilul propus.

Accesul la amplasament se face atat din strada Patriarh Teoctist Arapasu, cit si din strada Mitropolit Iosif Ghiorghian.

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

Terenul este liber, compus dintr-o parcela de forma rectangulara, este marginit la SE, spre strada Patriarh Teoctist Arapasu la o distanta de cca 6,00m de o fisie de teren liber, apartinand Municipiului Botosani, spre NE de strada Mitropolit Iosif Ghiorghian, spre NV proprietate o privata, la fel ca si pe latura de SV.

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

<b>Zona studiata ( suprafata de calcul)</b>	<b>- 738,00 mp</b>
Teren S.C. CALINDU PRO S.R.L. si S.C. ROMGAMA S.R.L.	- 562,00 mp
Teren Municipiu Botoşani (teren solicitat pentru concesiune)	- 176,00 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 parter spatii comerciale si de depozitare.

### **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 proprietate S.C.CALINDU PRO S.R.L. si S.C.ROMGAMA S.R.L. - 562,00 mp

Teren proprietate Municipiu Botoşani (intre strada si limita de proprietate) - 176,00 mp

Teren solicitat de către investitor pentru realizarea accesului la spatiile comerciale dinspre strada Patriarh Teoctist Arapasu si a parcării imobilului propus.

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

Din analiza studiului geotehnic 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 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 5m de la nivelul terenului, fapt ce nu implica acordarea unor masuri deosebite la realizarea 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 si locuinte colective in blocuri P+4 realizate in perioada 2000 - 2016.

Constructiile aflate in zona sunt intr-o stare buna, cele colective in blocuri avind o vechime ceva mai mare si fac parte din ansamblul ANL.

### **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 cu spatii comerciale la parter si cu regim de inaltime P + 2E.

Se propun 6 apartamente, cite trei pe nivel, 1x 4 camere si 2 x2 camere la etajul1 respectiv etajul2.

Motivat de considerente de eficienta economico - financiara, si de solicitarile viitorilor locatari, solutia tehnica si functionala propusa prevede un apartament in plus fata de reglementarile urbanistice, realizarea acestuia insa nu va influenta semnificativ parametrii urbanistici, suprafetele construite rezultate incadrinduse in limitele impuse de reglementarile zonei.

La parter, pe linga spatiile de acces la locuinte, un spatiu pentru caricarea si biciclete, se prevad spatii comerciale si de depozitare, functiune compatibila locuirii si totodata considerata de interes public pentru locuitorii zonei, ne existind in zona spatii comerciale.

Menționăm ca în subsolul clădirii se vor executa canale tehnice cu înălțimea liberă de 1,80m, pentru instalații și utilități, cu acces atât din zona de locuire cât și din zona comercială.

Pentru realizarea obiectivului se propune ca pe terenul aflat între proprietatea beneficiarului și strada Patriarh Teoctist Arapasu, teren în suprafața de 176,00mp, aflat în proprietatea Municipiului Botosani să fie concesionat pentru realizarea unei parcuri și accesul la spațiile comerciale din strada Patriarh Teoctist Arapasu.

Prin realizarea parcurii și a accesului, parcelei respective i se da utilitate, alt fel fiind o parcelă neconstruibilă prin dimensiuni și suprafața.

Obiectivul fiind realizat pe două parcele s-au prevăzut locurile de parcare în număr de 9, care să deservească atât spațiul comercial 3 locuri, cât și locuințele 6 locuri, câte un loc pentru fiecare apartament.

Aalele pietonale de acces la spațiile comerciale sunt dispuse la fațada principală a construcției, iar cele pentru locatari s-au prevăzut a se realiza la fațada posterioară.

Se va realiza prin grija beneficiarului sistematizarea verticală raportată la vecinătăți și cele două străzi, racordurile pietonale și carosabile cu cele existente în zonă.

Se vor amenaja spațiile verzi și plantate pe toată suprafața de teren proprietate și concesionat conform soluției prevăzută în PUD.

Terenul pe care se va amplasa obiectivul nu se va împrejmui spre cele două străzi, celelalte două laturi având deja executate împrejuririle.

#### **4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

Motivat de faptul că zona este dominant de locuire, S.C. CALINDU PRO S.R.L. împreună cu S.C. ROMGAMA S.R.L. cei doi investitori, doresc realizarea unui bloc de locuințe care să satisfacă cerințele și normele de locuire actuale atât ca număr de camere (apartamente: două de două camere și unul de patru camere pe nivel), suprafețe utile, funcționalitate și echipare, cât și de confort pentru viitorii locatari.

La parter un spațiu comercial care să deservească întreaga zonă.

Prin realizarea parcurii cu accesului din strada Patriarh Teoctist Arapasu, pe lângă optimizarea unui acces facil la spațiile comerciale și o parcare cu nouă locuri, pentru spațiile comerciale și locuitorii imobilului.

#### **Caracteristicile construcției - lucrări de amenajări exterioare:**

Construcția propusă :

- fundații din beton continue sub ziduri și izolate sub stâlpi;
- structura pe cadre din beton armat, planșee și scări din beton armat, zidărie de închidere și de compartimentare din cărămidă și BCA,
- acoperiș tip șarpantă din lemn de rășinoase configurat după forma clădirii în patru ape cu pante de 30° și cu o înălțime la streșina de 9,30m și la coama de 12,90m de la nivelul planșeului de cota + 0,00, cotele trotuarelor fiind variabile între 0,15 și 0,45m.

Lucrări de amenajări exterioare :

sistematizare verticală, realizarea spațiilor de parcare și racordarea lor la strada existentă, căile de acces, alei și trotuare pietonale, trotuare de gardă, și spații verzi amenajate.

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

Volumetria construcției propuse se încadrează în specificul zonei, fațada paralelă cu strada Patriarh Teoctist Arapasu, neavând o vibrație agresivă, vitrinele spațiilor din parter și golurile ferestrele principale la etaj 1 și etaj 2 fiind poziționate pe fațada principală și cea posterioară și mai puțin pe fațadele laterale asigură un aspect echilibrat al raportului plin gol.

#### **Distante**

Distanța față de limita de proprietate spre NV- Babliuc Ioan, de 5,55m, asigură atât zona de protecție cât și însorirea față de parcela învecinată; distanța la SV - Apostoliu Adrian, față de limita de proprietate de 3,00 până la 3,18m, este stabilită de comun acord între proprietari prin document notarial.

Distanța spre strada Mitropolit Iosif Ghiorghian este variabilă de la 5,57m la 4,20m față de limita de proprietate, respectiv trotuar. Spre strada Patriarh Teoctist Arapasu distanțele sunt variabile și permit realizarea acceselor și parcării fără a afecta configurația profilului stradal existent.

#### **Accesul la obiectiv**

Accesul la spațiile de locuire se face din strada Mitropolit Iosif Ghiorghian prin intermediul unei alei pietonale din stradă, ce poate fi folosită și ca acces carosabil în anumite momente.

Accesul la spațiile comerciale se face atât din strada Mitropolit Iosif Ghiorghian - pietonal, cât și din strada Patriarh Teoctist Arapasu din parcare propusă și din trotuarul existent.

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

Integrarea și armonizarea cu fațadele existente în zona, se va realiza prin regimul de înălțime, materialele de finisaje ce urmează a fi folosite, aducând un plus de imagine zonei.

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

Prin grija beneficiarilor se vor asigura condițiile necesare unor intervenții ulterioare.

#### **4.6 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și 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 și condiționării impuse**

Zona studiată nu cuprinde spații verzi existente, nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, pentru a fi impuse măsuri 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 realiza trotuarele aferente clădirii, alea pietonală și spațiile de parcare, amenajarea spațiilor verzi de pe tot amplasamentul.

#### **4.11 Profile 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.

#### **4.13 Regimul de construire, alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT**

##### **Alinierea construcțiilor**

Amplasamentul fiind de colț, poziționat la două străzi, construcția propusă se va realiza cu latura lungă în aliniamentul străzii Patriarh Teoctist Arapasu și latura scurtă la strada Mitropolit Iosif Ghiorghian fapt ce nu va influența aliniamentul construcțiilor existente.

<b>Zona studiată</b>	–	<b>738,00 mp</b>
<b>Teren (proprietate privată)</b>		<b>562,00 mp</b>
<b>Teren Municipiul Botoșani</b>		<b>176,00 mp - solicitat pentru concesiune</b>
Construcții propuse	–	258,00 mp
Carosabil Parcări (9 locuri)	–	118,80 mp - 3 comercial - 6 locuințe
Alei trotuare	–	172,49 mp
Spatii verzi amenajate	–	188.71 mp

#### **Înălțimea construcțiilor**

Obiectivul, bloc de locuințe cu spatii comerciale la parter, propus prin această documentație are regim P+2E; înălțimea nu va depăși la cornișa limita de 10,00m impusă.

Suprafața de calcul 738,00mp; A.C. = 258,00mp; A.D.C. = 774,00mp;

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

P.O.T. propus = 34,96 %

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

C.U.T. propus = 1,049

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

Construcția se va racorda la utilitățile existente în zona .

#### **BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșa A.03 Reglementari urbanistice

	EXISTENT		PROPUS	
S. TEREN	738,00	100,00%	738,00	100,00%
S. CONSTRUCTII	0,00	0,00%	258,00	34,96%
S. CAROSABIL PARCARI	0,00	0,00%	118,80	16,10%
S. ALEI TROTUARE	0,00	0,00%	172,49	23,37%
S. SPATII VERZI	738,00	100,00%	188,71	25,57%

### **3. CONCLUZII**

#### **6.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției propuse va duce la creșterea fondului locativ al Municipiului cu șase apartamente noi, cu un grad sporit de confort, spații comerciale care lipsesc momentan zonei, cit și la îmbunătățirea imaginii zonei prin volumetrie, forma și natura materialelor propuse.

#### **6.2 Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea PUD-ului**

Investiția va fi realizată integral de către beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare edilitară;
3. Construcție P+2E ;
4. Platforme crosabile parcare, alei pietonale, spații verzi.

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

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza Certificatului de Urbanism emis de primăria Municipiului Botoșani va putea trece la faza D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism  
arh. D.O.Botez