

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a proiectului

NR. PROIECT : 1712 / 2017 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT : Aleea Gheorghe Hasnaş Nr.19- Municipiul Botoşani

BENEFICIAR : CIOCAN BOGDAN IONEL

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

DATA ELABORARII : octombrie 2017

1.2 Obiectul studiului:

Obiectivul PUD-ului este elaborarea soluţiei urbanistice pentru construirea unor anexe gospodăreşti pentru exploatare agricolă şi locuire temporară, împrejmuire, bransament electric şi bazin vidanjabil.

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

Documentaţia P.U.D. a fost întocmită în baza temei propusă de beneficiar şi în condiţiile certificatului de urbanism Nr. 575 din 11.10.2017 emis de Primăria Municipiului Botoşani.

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 în administrarea Municipiului Botoşani.

Amplasamentul lucrării prezentate, este situat în municipiului Botoşani, UTR nr.57

Zona rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2 (pînă la 10,00m) - Subzona exclusiv rezidenţială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban; Zona de impozitare D.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia necesită întocmirea de studii de teren, ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi studiu geotehnic întocmit şi verificat conform Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii, indicativ NP 074-2007.

2.1.3. Prescripţii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Zona din care face parte amplasamentul este zona cu funcţiuni rezidenţiale - teren curţi construcţii.

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 direct din Aleea Gheorghe Hasnaş.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata – 500.00 mp

LA Nord-Vest:

teren proprietate privata

LA Nord-Est:

teren proprietate privata

LA Sud-Est:

teren proprietate privata

LA Sud-Vest:

Aleea Gheorghe Hasnaş
MUNICIPIU BOTOSANI

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul pe care se doreste realizarea noilor constructii este liber.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii doar latara de Sud-Est, si visavis peste strada cu regim de inaltime P+1, constructii nou executate.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona are un caracter de zona de cu functiune exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural cu functiune dominanta 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 liber - 500.00 mp ;

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 7.50m 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 7.50m 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 regasesc constructii noi, realizate 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 nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare alimentare apa si canalizare.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua locala a municipiului Botosani.

Telefonie

Reteaua locala de telefonie existenta in zona.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Nu exista retele de incalzire si gaze naturale in zona studiata.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unei locuinte, asigurarea accesului carosabil si pietonal din Aleea Gheorghe Hasnas si imprejmuire terenului proprietate.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

Prin tema propusa se va realiza prin :

- amplasarea unei constructii - locuinta unifamiliala;
- organizarea accesului carosabil si pietonal;
- imprejmuire si porti de acces;
- asigurarea utilitatilor : racord electric; put forat pentru apa; bazin vidanjabil;
- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

Caracteristicile construcțiilor

C1. construcție locuința:

Construcție cu funcțiuni de locuire - parter si etaj parțial

fundații continue sub ziduri din beton;

structura zidărie portanta cu sâmburi si centuri din beton armat;

planșeu din beton armat peste parter;

închideri exterioare cu zidărie si tâmplărie cu geamuri si uși PVC;

acoperiș tip șarpanta din lemn, într-o singura apa, învelitoare tabla.

amenajări exterioare:

Alee carosabila si parcare

Trotuare si alei pietonale

Spatii verzi

Imprejmuire teren si porti de acces, imprejmuire ce se va realiza pe toate laturile, de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

utilități:

Racord electric

Racord apa - canal

Racord gaz

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția noua se va amplasa in lungul parcelei, paralel cu latura din stânga, in limita codului civil, ne având geamuri orientate spre proprietatea învecinata, orientarea fiind pe nord s-a prevăzut un spațiu minim admis pentru a lăsa cit mai mult teren liber pe zona de sud. Celelalte trei fațade beneficiază de orientate favorabila drept pentru care s-au prevăzut geamuri si căile de acces la locuința.

Accesul la construcție se va realiza din Aleea Gheorghe Hasnaș printr-o alee carosabila de incinta pe latura din dreapta, ce se va folosi si ca parcare, precum si o alee pietonala de acces la locuința, configurate după realizarea împrejmuirii si a porților de acces.

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, acestea neexistând.

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 clădiri si refacerea spatiilor verzi învecinate prin replantări de gazon si arbuști decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație

Lucrările executate nu vor influenta traficul auto si pietonal din zona.

4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va menține la nivelul actual nu se impun lucrări.

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 vor fi marcate de împrejmuirea ce urmează a se realiza de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

Construcția propusa se va amplasa respectând aliniamentul construcțiilor existente in vecinătate.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată	–	500,00 mp
Construcții propuse	–	90,34 mp
Alei trotuare	–	38,13 mp
Alei Carosabil	–	42,10 mp
Spatii verzi	–	329,43 mp

Construcția P+1 pe lungă funcțiunea de locuire va cuprinde si anumite spatii tehnice si de depozitare necesare activității de baza.

Distante

Construcția nouă se va executa paralel cu latura din stânga parcelei la o distanță minimă de 0,90m, in zona cea mai apropiată de limita de proprietate, fațada spre această latura nu va avea geamuri. Spre latura din dreapta se va lăsa o cale de trecere de 3,00m, cu rol de alee carosabilă si zona de parcare. Parcela ne fiind perpendiculară pe strada, distanța față de limita de proprietate este variabilă de la 7,50m la 9,70m spre strada iar spre fundul de lot de la 18,50m la 19,50m.

Înălțimea construcțiilor

Construcția propusa va avea parter si etaj parțial, spre strada, acoperiș tip șarpanta intr-o singură apă cu scurgerea spre spate.

Soclu va avea înălțimea variabilă 0,45m la 0,30m

Înălțimea maximă va avea 8,00m, înălțimea la cornișă 3,45m de la nivelul trotuarului

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 0,000 % P.O.T. propus = 18,07 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,000 C.U.T. propus = 0,287

Parametrii urbanistici nu sunt influențați de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la utilitățile existente in 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 "

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	500.00	100.00%	500.00	100.00%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	90.34	18.07%
S. ALEI TROTUARE	0.00	0.00%	38.13	7.62%
S. ALEI CAROSABIL	0.00	0.00%	42.10	8.42%
S. TEREN AGRICOL	500.00	100.00%	329.43	65.89%

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:

1. Pregatire amplasament ;
2. Echipare edilitara;
3. Constructii si cale acces ;
4. Imprejmuire si porti de acces.
5. Spatii verzi – refaceri.

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

Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Botosani, investitorul va putea trece la faza D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism
arh. Dan.O.Botez