

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1419 / 2014 – Faza **P.U.D.**

DENUMIRE PROIECT: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINATIA DE LOCUINTA

AMPLASAMENT : Str. Vilcele , Nr. 15, Parter, Ap.2, Botosani

BENEFICIAR : BRINZARIU CONSTANTIN

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

DATA ELABORARII : Noiembrie 2014

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru extinderea si reamenajarea apartamentului aflat la parterul blocului fara a schimba functiunea de locuinta. Pentru realizarea obiectivului propus este necesar obtinerea aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani si concesiunea unei suprafete de teren necesare realizarii extinderii constructiei existente.

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, Str. Vilcele Nr. 15, Parter, Ap. 2.

Terenul pe care se va realiza noua cale de acces este teren aflat in domeniul privat al mun. Botosani, drept pentru care se solicita concesiunea unei suprafete de 18,50 mp. Proiectul s-a intocmit in conformitate cu contractul incheiat intre beneficiar si proiectant, avnd ca obiect RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI EXTINDERE APARTAMENT LA FATADA LATERALA CU DESTINATIA DE LOCUINTA si in conditiile certificatului de urbanism nr. 667/03.10.2014

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 Consiliului Local Botosani.

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.9 – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban - peste 10,00m cu regim de inaltime P+4.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul BRINZARIU CONSTANTIN, sunt in concordanta cu functiunile existente in zona cu locuinte UTR 9 - 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, Str. Vilcele Nr. 15, Parter, Ap. 2..

Accesul principal la spatiile de locuire existente se face printr-o alee pietonala din str. Vilcele.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pe care se doreste realizarea extinderii, situat la fatada principala a blocului ,spre strada Primaverii nu este ocupata in prezent de nici un fel de constructii.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studziata	– 573.88 mp
Constructii existente	– 166.96 mp
Alei carosabile	– 109.07 mp
Alei pietonale si trotuare	– 105.37 mp
Spatii verzi amenajate	– 192.58 mp

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Adiacent zonei studiate se afla constructii de locuinte cu regim de inaltime P+4

3.5 Destinatia cladirilor

Zona actualmente are un caracter de zona de locuinte si functiuni complementare.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- Teren privat – teren cota indiviza bloc - 166.69 mp ;
- Teren administrat C.L. Botosani - 388,42 mp ;
- Din care teren propus pentru concesiune - 18.50 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic 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 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 5.50m 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 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 studziata se regasesc constructii de locuinte in blocuri cu regim de inaltime P+4 realizate in perioada 1975 – 1985 ce au o stare buna.

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.

Alimentare cu energie electrica

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

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studziata sunt racordate la reseaua telefonica a municipiului Botosani.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Imobilul este racordat la retelele existente in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere realizarea unei extinderi a spatiului de locuire, la fatada laterala, pina la aliniamentul scarii invecinate, Suprafata necesara extinderii propuse este de 18.50 mp

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Motivat de faptul ca se vor executa lucrari de constructii pentru extinderea apartamentului, o data cu acestea se vor executa reparatii si recompartimentari interioare, precum si reabilitarea fatadelor apartamentului de la parterul blocului.

Se doresti ca o data cu realizarea extinderii apartamentului, reabilitarea si schimbarea imaginii exterioare a imobilului prin folosirea unor materiale de buna calitate la executarea lucrarilor ce urmeza a fi facute.

Se vor inlocui elementele de timplarie exterioara, se vor reface finisajele fatadelor corespunzator spatiului detinut, se vor executa lucrari de refunctionalizare a spatiilor conform destinatiei, **fara interventii structurale**, se vor reface finisajele interioare corespunzator normelor de functionare.

Pentru realizarea celor propuse mai sus, pe lunga bunele intentii ale beneficiarului, este necesar concesiunea unei suprafete de teren de 18.50 mp. pentru realizarea extinderii apartamentului.

Caracteristicile constructiei

constructia existenta:

fundatii din beton continue sub ziduri;
elevatii din beton armat;
zidarie portanta din caramida cu simburi din beton armat
plansee si scari din beton armat.

interventii:

construire extindere apartament;
inlocuire tamplarie exterioara;
refaceri finisaje exterioare la fatade;
refunctionalizari si refaceri finisaje interioare, fara interventii structurale.

4.3 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Distante

Extinderea se va realiza la fatada laterala si nu va depasi aliniamentul dat de blocul de cuplaj invecinat, si se va intinde pe doua traveii in zona dormitorului si a bucatariei.

Accesul la spatiile nou create

Accesul la spatiul nou se va realiza prin extinderea apartamentului se va face la nivelul cotei zero a blocului, din spatiul existent.

4.4 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea, amenajarea si armonizarea cu fatadele existente in zona, se va realiza prin refacerea finisajelor tuturor fatadelor, inlocuirea timplariei, extinderea spatiului pina in aliniamentul blocului invecinat aducind un plus de imagine imobilului.

4.5 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Prin grija beneficiarului se vor asigura conditiile necesare interventiei in cazul reabilitarii fatadelor constructiei existente.

4.6 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Prin realizarea extinderii propuse nu vor exista interventii defavorabile asupra cadrului natural.

4.7 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionarii impuse de acesta

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei, sau a constructiilor existente pentru a fi impuse speciale de protectie.

4.8 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Prin realizarea acestei lucrari nu sunt create surse de poluanti care sa necesite reabilitare din punct de vedere ecologic al zonei. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vecinatatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impuna anumite prevederi sau restrictii.

4.10 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

La finalizarea lucrarilor de constructie, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente cladiri si refacerea spatiilor verzi inveciante prin replantari de gazon si arbusti decorativi.

4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulatie

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

4.12 Lucrari necesare de sistematizare verticala

Cota terenului se va mentine la nivelul actual

4.13 Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Alinierea constructiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea extinderii sunt date de frontul corespunzator spatiului la fatada principala si laterala a blocului fara a fi depasit.

Suprafete de teren - functiuni

Zona studiata	– 573.88 mp
Constructii existente	– 166.96 mp
Extindere propusa	– 18.50 mp
Alei carosabile	– 109.07 mp
Alei pietonale si trotuare	– 105.26 mp
Spatii verzi amenajate	– 174.09 mp

Teren solicitat pentru concesiune in vederea extinderii – 18.50 mp

Inaltimea constructiilor

Obiectivul propus prin aceasta documentatie nu influenteaza in nici un fel regimul de inaltime a constructiei.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. propus = 32.31 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = 1.487

Parametrii urbanistici nu sunt influentati de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Structura functionala a spatiului nu se modifica, utilitatile ce deservesc spatiul nu necesita interventii.

2. 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 "

Bilant teritorial :

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	573.88	100%	573.88	100%
S. CONSTRUCTII	166.96	29.09%	185.46	32.37%
S. ALEI CAROSABIL	109.07	19.00%	109.07	19.00%
S. ALEI , TROTUARE	105.37	18.36%	105.26	18.30%
S. SPATII VERZI	192.58	33.55%	174.09	30.33%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea imaginii fatadelor la strada Vilcele prin volumetrie, forma si natura materialelor propuse.

6.2 Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea PUD-ului

Investitia va fi realizata integral de catre beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare ;
3. Construire cale acces si reabilitare fatade ;
4. Spatii verzi – refaceri.

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

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de primaria mun. Botosani va putea trece la fazele D.T.A.C.

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

Coordonator urbanism
arh. D.O.Botez