

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	60/2011 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ LA FATADA POSTERIOARA A BLOCULUI
AMPLASAMENT :	strada Pacea nr. 55, sc. C, parter, ap. 2, mun.Botosani
BENEFICIAR :	TUDOROIU ION și CARMEN-MARIA
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	iulie 2011

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extindere apartament cu destinați locuință la fațada posterioară a blocului, în vederea obținerii aprobării de la Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Pacea nr. 55, sc. C, parter, ap. 2, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție se află în patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat, administrat de către Consiliul Local Botoșani ce poate fi concesionat.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ LA FATADA POSTERIOARA A BLOCULUI.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 179 din 16.03.2011 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan la fațada posterioară a blocului de locuințe, situat în strada Pacea nr. 55, sc. C, parter, ap. 2, BOTOSANI, judetul BOTOSANI.

Terenul in forma dreptunghiulară, are dimensiunea în plan de 4,40 m x 1,50 m la fațada posterioară a blocului de locuințe (spre NORD) se invecinează **la VEST** cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani, la **EST** cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani iar la **SUD** cu bloc de locuințe colective. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală fiind teren aferent blocului de locuințe.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat în administrarea Consiliului Local Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR 40 – Llu1 - conform P.U.G. BOTOȘANI - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - peste 10m..

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul TUDOROIU ION; vin spre și în concordanță cu funcțiunile existente din zonă cu locuințe UTR 40 - Llu1 - stabilite prin P.U.G. BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în strada Pacea nr. 55, sc. C, parter, ap. 2, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul la extinderea propusă se va realiza din apartamentul existent.

Blocul de locuințe este amplasat la strada Pacea nr. 55. În prezent strada menționată are lățimea carosabilului de două benzi pe sens, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutieră.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face pe banda dreapta a străzii.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată a terenului este de 11,20 mp. Dimensiunile în plan sunt de 4,40 m x 1,50 m.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Teren aferent blocului de locuințe la est
- Teren aferent blocului de locuințe la nord
- Bloc de locuințe la sud - cu acces din strada Împărat Traian
- Teren aferent blocului de locuințe la vest.

Zona studiată este ocupată de locuințe colective și individuale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de orice construcție.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu locuințe de tip urban.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m).

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (strada Pacea)
- Terenuri proprietate de stat- în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente
- Terenul destinat unității propuse – patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/96 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

K_s - coeficient de seismicitate = 0,16

T_c - perioada de colț = 0.7

M_{sk} - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amplasarea imobilului nu există nicio construcție:

3.9. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

Zona este echipată cu apă. Apartamentul este racordat la rețeaua de apă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Zona este echipată cu canalizare. Apartamentul este racordat la rețeaua de canalizare a municipiului

Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Apartamentul este racordat la rețeaua electrică de joasă tensiune

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Construcția ce face obiectul actualului PUD va fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care utilizează drept combustibil gazos sau energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei extinderi a apartamentului cu destinația locuință la fațada posterioară a blocului având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

a. EXTINDERE APARTAMENT P cuprinzând:

la parter: - cameră.

Ac = 07,90 mp;

Ad = 07,90 mp;

Dimensiuni : în plan 4,40 m x 1.50 m

Trotuar protecție = 3,30 mp

H cornișă = 3,00 m;

H max (coamă) = 3,60 m

b. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE ocupă o suprafață de 35,00 mp

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a întregii construcții (apartament + extindere) va fi cea de locuință (100%).

A constr. = 07,90 mp clasa de importanta III

A desf. = 07.90 mp categoria de importanta C

Clădirea propusă va avea structura pe zidărie autoportantă solidarizată cu sâmburi din beton armat cu închideri exterioare de zidărie din BCA. Planșeul peste parter va fi din beton armat. Acoperirea propusă va fi în sistem terasă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevazute cu ferestre din tâmplarie PVC.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală, în extindere cu **1,50 m** față de limita blocului existent, în partea laterală la **11,50 m** față de limita blocului existent.

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal se face din apartamentul existent.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv strada Pacea.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în reabilitarea spațiilor verzi adiacent extinderii propuse.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate nu este înclinat. Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală, în extindere cu **1,50 m** față de limita blocului existent, în partea laterală la **11,50 m** față de limita blocului existent.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: în partea frontală, în extindere cu **1,50 m** față de limita blocului existent, în partea laterală la **11,50 m** față de limita blocului existent.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este o clădire parter cu înălțimea la cornișă $H_{\text{cornișă}} = 3,00$ m; și înălțimea maximă la coamă $H_{\text{max}} (\text{coama}) = 3,50$ m
Folosința propusă pentru extindere este: locuință.
Suprafața teren = 07,90 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T.= nerelevant

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = nerelevant

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de apă.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Apartamentului unde se va realiza extinderea are sursă proprie de încălzire.

Alimentarea cu energie electrica

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordata la rețeaua electrică.

Instalații de telecomunicații

Clădirea este racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **locuinta**;

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial incintă

	PROPUS	
S. parcel	11,20	100%
S. construită	07,90	70,5%
S. trotuar protecție	03,30	29,5%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1. POT = nerelevant, CUT=nerelevant

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează un birou.

Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Extindere apartament P
- Refacere spații verzi

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE)
După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
Arh. Mihai Tulbure