

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a proiectului

NR. PROIECT : 2204/ 2022 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE CU GARAJ, UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT : Aleea Florilor Nr. 11B - Municipiul Botoșani

BENEFICIAR : S.C. ROMGAMA S.R.L.

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

DATA ELABORARII : mai 2022

1.2 Obiectul studiului:

Obiectivul PUD-ului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea a doua locuințe unifamiliale, prevăzute cu garaj, racord la utilitățile existente în zona și împrejmuirea terenului.

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

Documentația P.U.D. a fost întocmită în baza temei propusă de beneficiar și în condițiile certificatului de urbanism Nr.180 din 21.03.2022 emis de Primăria Municipiului Botoșani.

2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1 Situația obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan aflat în administrarea Municipiului Botoșani.

Amplasamentul lucrării prezentate, este situat în municipiului Botoșani, UTR nr.59

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

Zona de impozitare C.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția necesită întocmirea de studii de teren, ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și studiu geotehnic întocmit și verificat conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2007.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Zona din care face parte amplasamentul este zona cu funcțiuni rezidențiale - teren curți construcții .

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 Florilor.

Limita de proprietate a fost repositionata prin translare, dispre Aleea Florilor, pina la nivelul alveolelor de acces la parcelele invecinate.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata – parcela proprietate

LA Nord - vest: teren proprietate privata

LA Nord - est: teren proprietate privata

LA Sud - est: teren proprietate privata

LA Sud - vest: Aleea Florilor

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata teren 861,00mp atit din acte, cit si din masuratori – teren este liber.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul este situat la Aleea Florilor, adiacent zonei studiate nu exista se afla alte constructii.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona are un caracter de zona de cu functiune rezidentiala cu cladiri de tip urban cu functiune exclusiva 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 teren : 861,00mp – teren liber, nu exista constructii.

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 2.50m 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 nu se regasesc alte constructii, la o distanta semnificativa intilnim constructii realizate in ultimii ani.

3.12 Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezina dupa cum urmeaza :

Alimentarea cu apa si canalizare

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare pentru alimentare cu apa dar lipseste canalizarea.

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 a doua locuinte unifamiliale noi, parter si mansarda, avind si demisol pentru garaj si spatii tehnice, racordarea la utilitati precum si imprejmuirea terenului.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

Prin tema propusa se va solutiona amplasarea celor doua constructii identice, in asa fel incit sa se poata face o impartire a parcelei existente in doua loturi distincte dupa construire:

- amplasarea a doua constructii - locuinte unifamiliale cu garaj;
- organizarea accesului carosabil si pietonal pentru fiecare in parte;
- asigurarea utilitatilor : racord electric; apa; gaze naturale; bazin vidanjabil ;
- imprejmuire terenului pe toate laturile, respectiv a portilor de acces ;
- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIILOR

Doua construcții identice:

Construcții cu funcțiune de locuire la parter și mansarda și demisol pentru garaj și spații tehnice și de depozitare.

fundații continue sub ziduri din beton;

structura zidărie portanta cu sâmburi și centuri din beton armat;

planșeu din beton armat peste parter;

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

acoperiș tip șarpanta din lemn, în două ape, învelitoare tablă.

Amenajări exterioare:

Alei carosabile și parcare

Trotuare și alei pietonale

Spații verzi

Utilități:

Racord electric

Racord apă – canalizare bazin vidanjabil

Racord gaz

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcțiile se vor amplasa în lungul parcelei, în așa fel încât să se poată realiza două loturi, respectând distanțele impuse prin codul civil și a unor derogări față de vecinătăți. Toate fațadele vor fi tratate cu deosebită atenție în privința volumetriei și a plasticii arhitecturale, datorată amplasării în sit.

4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Prin noile construcții apărute în zona se va crea un precedent pentru viitoarea dezvoltare ce se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse în opera și a finisajelor fațadelor existente și 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 și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Prin realizarea obiectivului propus nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural, scopul și dorința este a îmbunătăți imaginea zonei.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționării 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 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 reabilita trotuarele aferente clădirilor și refacerea spațiilor verzi învecinate prin replantări de gazon și arbuști decorativi.

4.11 Profiluri 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 se vor executa lucrări de sistematizare verticală și configurarea accesurilor auto și pietonale.

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

Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea obiectivului sunt stabilite și definite prin documentația cadastrală și sunt marcate de împrejurimi ce este realizată de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

Construcțiile propuse se vor amplasa respectând aliniamentul stabilit prin PUD.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiată	–	861,00 mp
posibil desprindere		
- Lot 1 = 429,31mp		
- Lot 2 = 431,68mp		
Construcții propuse	–	297,76 mp
- locinta 1	- 148,88 mp	
- locinta 2	- 148,88 mp	
Alei trotuare	–	32,58 mp
Alei Carosabil	–	59,69 mp
Spatii verzi	–	470,97 mp

Distante

Construcțiile se vor executa în lungul parcelei, în așa fel încât să poată fi făcută o eventuală desprindere în două loturi.

Pe Lotul 1 construcția se va amplasa astfel:

- la strada minim 10,00m, latura de sud-vest;
- la minim 0,90m pe latura de nord - vest, fatada ne avind ferestre de lumina;
- la minim 5,00m pe latura nord-est, asigurindu-se fundul de lot;
- la 15,25m pe latura sud-est, respectiv 3,00m fata de lotul 2;

Pe Lotul 2 construcția se va amplasa astfel:

- la strada minim 5,00m, latura de sud-vest;
- la 15,25m pe latura nord-vest, respectiv 3,00m fata de lotul 1;
- la minim 10,00m pe latura nord-est, asigurindu-se fundul de lot;
- la minim 3,00m pe latura sud-est.

Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse, vor avea demisol, parter și mansardă, înălțimea de nivel 2,70m, acoperiș tip șarpantă în două ape, terenul fiind în pantă soclu va avea înălțimea variabilă 0,30m la 1,50m, mai puțin zona rampei de acces la garaj.

Înălțimea maximă nu va depăși 9,50m, înălțimea la cornișă maxim 5,00m de la nivelul trotuarului.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 0,00 % P.O.T. propus = 34,58 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. propus = 0,702

Calculul coeficientilor conform P.U.G. și R.L.U. 7.3.2.b.24 pentru tot lotul și cele două construcții ce urmează a se executa.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la utilitățile existente în zona.

BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat în cadrul prezentului PUD sunt prezentate în cadrul bilanțului :

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșa A.03
" REGLEMENTARI URBANISTICE "

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	861,00	100.00%	861,00	100.00%
S. CONSTRUCTII EXISTENTE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
S.CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00%	297,76	34,58%
S. ALEI TROTUARE	0,00	0,00%	32,58	3,79%
S. ALEI CAROSABIL	0,00	0,00%	59,69	6,93%
S. SPATII VERZI	861,00	100,00%	470,97	54,70%

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va duce la îmbunătățirea activității economice și a imaginii de ansamblu a zonei prin formă și volumetrie precum și prin natura materialelor propuse.

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

Investiția va fi realizată integral de către beneficiar, pe teren cota indiviză, cu posibilități de lotizare ulterior realizării construcțiilor:

1. Pregătire amplasament ;
2. Echipare edilitară;
3. Construcții și cale acces ;
4. Racorduri utilități ;
5. Spații verzi – refaceri.

Propunerile și reglementările stabilite în cadrul P.U.D.-ului vor sta la baza fazelor următoare 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