

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a proiectului

NR. PROIECT : 1614 / 2016 – Faza P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANEXE GOSPODARESTI PENTRU EXPLOATATIE AGRICOLA SI LOCUIRE TEMPORARA

AMPLASAMENT : Extravilan Municipiul Dorohoi

BENEFICIAR : DANILA CEZAR

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

DATA ELABORARII : martie 2016

1.2 Obiectul studiului:

Obiectivul PUD-ului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unor anexe gospodaresti pentru exploatare agricola si locuire temporara, imprejmuire, bransament electric si bazin vidanjabil.

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 extravilanul municipiului Dorohoi, zona cu functiuni agricole - teren arabil, proprietate privata.

Documentatia P.U.D. a fost intocmita in baza temei propusa de beneficiar si in conditiile certificatului de urbanism nr. 32 din 08.02.2016 emis de Primaria Municipiului Dorohoi.

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 extravilan aflat in administrarea Municipiului Dorohoi.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia necesita intocmirea de studii de teren, ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara si scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent constructiilor si caii de acces.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Zona din care face parte amplasamentul este zona cu functiuni agricole - teren arabil.

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 cu HCL 65/2007.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in extravilanul Municipiului Dorohoi, avind acces la caile de comunicatie, respectiv la drumul de exploatare DS 686 ce face legatura cu DN 29A, motiv pentru care nu se propun schimbari la situatia existenta.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studziata – 5600.00 mp

LA Nord:

teren agricol
AZOICAI MARIA

LA Est:

teren agricol
ISAC VIORICA

LA Sud:

drum de exploatare
DE cu acces din DN29A

LA Vest:

teren agricol
UAT CRISTINESTI

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 nu se afla constructii de nici un fel.

3.5 Destinatia cladirilor

Zona actualmente are un caracter de zona de cu functiuni agricole respectiv teren arabil.

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 privat – teren agricol - 5600.00 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 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 studiata nu se regasesc constructii.

3.12 Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezina 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 Dorohoi.

Telefonie

Reteaua de telefonie existenta in zona este ampasata la DN 29A.

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 unor anexe gospodaresti pentru exploatare agricola si locuire temporara, imprejmuire, bransament electric si bazin vidanjabil.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin tema se propune ca înființare și dezvoltarea a unei exploatare agricole, fapt ce se va realiza prin :

- amplasarea două construcții - anexe gospodărești;
- organizarea accesului carosabil și pietonal;
- împrejmuire și porți de acces;
- asigurarea utilitatilor : racord electric; put forat pentru apă; bazin vidanjabil;
- refacerea sitului și amenajarea spațiilor verzi după finalizarea execuției.

Caracteristicile construcțiilor

C1. construcție anexa:

Construcție anexa cu funcțiuni de administrație și locuire temporară - parter

fundații continue sub ziduri din beton;
structura zidărie portantă cu șâmburi și centuri din beton armat;
planșeu din beton armat peste parter;
închideri exterioare cu zidărie și timlarie cu geamuri și uși PVC;
acoperiș șarpanta din lemn, învelitoare tablă.

C2. construcție anexa:

Construcție anexa cu funcțiuni de depozitare, garaj - parter

fundații continue sub ziduri din beton;
structura zidărie portantă cu șâmburi și centuri din beton armat;
planșeu parțial din lemn peste parter;
închideri exterioare cu zidărie și timlarie cu geamuri și uși PVC;
acoperiș șarpanta din lemn, învelitoare tablă.

amenajări exterioare:

Alei carosabile
Trotuare și alei pietonale
Spații verzi
Împrejmuire teren și porți de acces

utilități:

Racord electric
Put pentru apă menajeră
Bazin vidanjabil

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe

Construcțiile noi se vor executa paralel cu drumul, în jumătatea de est a parcelei, motivat și de existența LEEA ce traversează lotul, pentru a asigura o distanță minimă de 5,15m, pe două aliniamente, C1. la cca. 17,50m de drum, C2. la o distanță de cca. 10,50m de C1. și de 3,00m față de limita posterioară a lotului.

Accesul la construcțiile noi

Accesul la cele două construcții se va realiza din drumul de exploatare printr-o alee carosabilă de incintă și o alee pietonală, configurate după realizarea împrejmuirii și a porților de acces la lot.

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 modalitati 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 imbunatati 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 (aliniera si inaltimea 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.

Suprafețe de teren - funcțiuni

Zona studiata	–	5.600,00 mp
Construcții propuse	–	227,19 mp
Alei trotuare	–	103,08 mp
Alei Carosabil	–	121,76 mp
Teren agricol	–	5.147,97 mp

Inaltimea construcțiilor

Construcțiile propuse prin aceasta documentație au regim parter cu o inaltime maxima de 7,50m la coama.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. existent = 0,000 % P.O.T. propus = 4,057 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,000 C.U.T. propus = 0,041

Parametrii urbanistici nu sunt influențați de realizarea obiectivului.

4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția noua se va racorda la utilitățile existente in zona.

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 "

	EXISTENT		PROPUS	
S. ZONA STUDIATA	5600.00	100.00%	5600.00	100.00%
S. CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00%	227.19	4.57%
S. ALEI TROTUARE	0.00	0.00%	100.43	1.84%
S. ALEI CAROSABIL	0.00	0.00%	149.61	2.17%
S. TEREN AGRICOL	5600.00	100.00%	5122.77	91.42%

3. CONCLUZII

6.1 Consecintele realizarii 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.

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

Investitia va fi realizata integral de catre beneficiar:

1. Eliberare amplasament ;
2. Echipare ;
3. Constructii si cale acces ;
4. Imprejmuire si porti de acces.
5. 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. Dorohoi, investitorul pe baza C.U. emis de primaria mun. Dorohoi 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