

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

INTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE P+M CU PARCARE
DESCHISA LA PARTER SI SHOWROOM ARTICOLE MUZICALE LA
MANSARDA

Str. Marasesti, nr. 36, CF 47824, Mun. Suceava, jud. Suceava

PROIECTANT GENERAL
S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L. – SUCEAVA

Arh. Latis Eusebie



2016

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

Foaie de gardă
Borderoul
Memoriului general

1. Introducere
2. Încadrarea în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii

II. PIESE DESENATE

- A01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI ORTOFOTOPLAN
- A02 PLAN SITUATIA EXISTENTA
- A03 PLAN SITUATIA JURIDICA
- A04 PLAN REGLEMENTARI URBANISITICE-PLAN DE SITUATIE EXPLICATIV,
PROFIL TRANSVERSAL
- A05 PLAN REGLEMENTARI EDILITARE
DEFASURARE STRADALA

Arh. Latis Eusebie



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE P+M CU PARCARE DESCHISA LA PARTER SI SHOWROOM ARTICOLE MUZICALE LA MANSARDA, Str. Marasesti, nr. 36, CF 47824, Mun. Suceava, jud. Suceava

Beneficiar :

S.C. ADAMARIS S.R.L. SUCEAVA- 544.00mp

Proiectant general:

S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L. – SUCEAVA

Faza proiectului : P.U.D.

Data elaborarii : 2016

1.2. Obiectul P.U.D.

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta realizarea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru o suprafata de 544 mp amplasata in Str. Marasesti, nr. 36, CF 47824, Mun. Suceava, jud. Suceava in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru cladire P+M, cu parcare deschisa la parter si showroom articole muzicale la mansarda

Tema – program corespunde Certificatului de Urbanism nr: 975 din 19.11.2015 eliberat de Primaria Mun. Suceava.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii.

Zona in studiu este amplasata in Mun. Suceava. Conform P.U.G. existent, suprafetele studiate sunt in intravilanul Mun. Suceava, intr-o zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1, P+2 si functiuni complementare admise: institutii si servicii compatibile cu functiunea de locuire. Accesul auto si pietonal este asigurat din Str. Marasesti. Stationarile pentru aprovizionare se vor face in intermediul parcelei.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare – nu este cazul

2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism

Destinatia stabilita prin PUG (UTR 20) : zona predominant rezidentiala Lm cu cladiri P,P+1, P+2 si functiuni complementare admise: institutii si servicii compatibile cu functiunea de locuire

2.4. Concluzii din documentatii elaborate cu PUD– nu este cazul

3. SITUATIA EXISTENTA

a) Accesibilitatea la căile de comunicație.

Amplasamentul in studiu este amplasat la Str. Marasesti. Accesul pe parcela este realizata din drumul existent.

b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului.

P.O.T. = 43.38%

C.U.T. = 1.12

Regimul de înălțime - P+M/D+P+E+M

Spații plantate = 5%

c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere

Suprafață teren = 544,00 mp

Sc = 236,00 mp

Sc desf. = 756,00 mp

d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic.

Terenul se afla într-o zonă predominant rezidențială și funcțiuni complementare. Tendința investitională în zona a transformat arhitectura zonei, respectiv arhitectura caracteristică unei zone de locuințe ca și unei zone de servicii complementare funcțiunii de locuire.

e) Funcțiunile clădirilor.

Spații comerciale - P+M și locuința D+P+E+M

f) Regimul juridic al terenurilor.

Terenul este în suprafața de 544 mp și este proprietatea S.C. ADAMARIS S.R.L. Suceava

g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Zona analizată pentru extinderea și amenajarea investiției nu ridică probleme de stabilitate. Terenul nu este supus pericolului de inundabilitate.

Stratul de fundare pentru construcția propusă este format dintr-un complex de argilă prăfoasă galben plastic vartoasă care a fost interceptat sub stratul vegetal

h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul

i) Adâncimea apei subterane.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimi de peste 4 metri.

j) Parametrii seismici ai zonei.

Conf. P100/2013 – $a_g=0,20g$, $T_c=0,7s$

k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare).

Clădiri din zidărie, cu destinații de spații comerciale - P+M și locuința D+P+E+M, în stare foarte bună.

l) Echiparea existentă.

Amplasamentul dispune de următoarele rețele edilitare :

- rețea de energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- rețea de canalizare
- rețea de gaze naturale
- rețea de internet și televiziune

4. REGLEMENTARI

a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Obtinere autorizatie de construire pentru cladire P+M, cu parcare deschisa la parter si showroom articole muzicale la mansarda. Constructia se va realiza in imediata vecinatate a constructiei C1-P+M ce are destinatie de spatiu comercial, cu rost de tasare fata de structura existenta, fara a o afecta pe aceasta.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Pe amplasamentul studiat exista constructii. Se doreste extinderea spatiului comercial existent cu o parcare deschisa la parter si un showroom pentru articole muzicale la etaj, cu rost de tasare fata de structura existenta, fara a o afecta pe aceasta.

c) Capacitatea, suprafața desfășurată.

SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL PROPUSA	62.60 mp
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	123.20mp

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Constructia propusa se va proiecta in imediata vecinatate a spatiului comercial existent P+M, cu rost de tasare fata de structura existenta, fara a o afecta pe aceasta, si la o distanta de minim 0.88 m fata de locuinta existenta proprietate

Accesul auto si pietonal se va face din drumul existent. Pentru parcare autorismelor este propusa o parcare deschisa cu 4 locuri. Accesul in cladire se va realiza prin mansarda existenta.

e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Constructiile se vor realiza pe parcela studiată, cu respectarea limitelor impuse de Codului Civil. Finisajele fatadelor se vor incadra in caracterul predominant al zonei - zona de locuinte

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Nu este cazul. Constructiile existente se prezinta foarte bine din punct de vedere structural si arhitectural

g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

In interiorul parcelei se vor amenaja 4 locuri de parcare pentru autoturisme. Spatiile ramase libere se vor ineba.

h) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor

In prezent terenul in studiu este cu destinatie de curti constructii. Parcela permite realizarea de constructii, natura terenului de fundare fiind buna, nefiind zona cu alunecari de teren sau zona cu potential de inundabilitate.

Prin amenajarea constructiei propuse se va imbunatati aspectul zonei prin inierbare a spatiilor neconstruite – spatii verzi amenajate.

i) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.

Nu este cazul

j) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz).

Nu este cazul.

k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz).

Nu este cazul.

l) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Pe amplasament nu sunt spatii verzi amenajate. In urma lucrarilor, spatiile ramase libere se vor ineba

m) Profiluri transversale caracteristice.

Nu este cazul. Accesul pe amplasament este realizat si deserveste cladirile existente.

n) Lucrări de sistematizare verticală necesare.

Nu este cazul.

o) Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).

P.O.T. = 54.88 %

C.U.T. = 1.61

regim de inaltime : P+M - spatiu comercial si extindere propusa/ D+P+E+M - locuinta existenta.
Hmax=9.85 m

p) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Amplasamentul si cladirea existenta dispune de urmatoarele retele edilitare :

- retea de energie electrica
- alimentarea cu apa potabila
- retea de canalizarea
- energia termica - centrale termice pe gaz
- retea de internet si televiziune

Acestea se vor extinde si in interiorul constructiei propuse.

q) Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

TOTAL SUPRAFATA TEREN	544.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	236 mp - existent
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	298.60 mp – propus
SUPRAFATA DESFASURATA	756.00 mp - existent
SUPRAFATA DESFASURATA	879.20 mp – propus
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	180 mp - existent
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	180 mp – propus
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp - existent
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	65.40 mp – propus

P.O.T. = 43.38 %- existent

P.O.T. = 54.88 %- propus

C.U.T. = 1.12- existent

C.U.T. = 1.61– propus

regim de inaltime : P+M - spatiu comercial si extindere propusa/ D+P+E+M - locuinta existenta.
Hmax=9.85 m

5. Concluzii

Prin prezenta documentatie se propune reglementare zonei cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, P.O.T., C.U.T., distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, organizarea circulatiei si a acceselor, pentru a avea create premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

Reglementările privind amenajarea zonei studiate prin PUD se vor prelua în actualizarea PUG - municipiul Suceava.

Proiectat
Arh. Latis Eusebie

6

