

**S.C. DOM-ART PRO S.R.L. Suceava**

Suceava, str. Aleea Nucului, nr.3; bloc 3; scara A; ap.1; tel: 0747.071.066

---

PROIECT NR. 130/2016

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**pentru**

**CONSTRUIRE "LOCUINTA , ANEXE, IMPREJMUIRE" Suceava.**

Mun. Suceava, str. Mitocului, f.n.

Investitor:

**FILIP STELICA**

str. Dragomirnei, nr 8; Suceava

Administrator:

c.arh. D. Zbughin

Elaboratori:

-Coordonator:  
arh. S. Pentilescu

-Urbanism  
c.arh. D. Zbughin  
arh. S. Pentilescu

-Retele tehnico- edilitare  
Ing. M. Stancu



## **BORDEROU GENERAL**

### **Volumul I**

#### **Piese scrise**

Foaie de garda cu semnături

Borderou general de piese

Memoriu de prezentare

Anexe :

- Certificat de Urbanism nr 628/31.05.2016 emis de Primaria Municipiului Suceava,
- Contract de vinzare cumparare
- proces verbal de receptie cu ridicare topo nr. 649/22.06.2016 (OCPI)
- Extras de CF de informare
- Adresa , confirmare parcela 30676 intravilan
- Factura taxa RUR
- Studiu geotehnic

#### **Piese desenate**

U0—Plan incadrare in zona

U1 – Situatia existenta

U2 – Reglementari urbanistice - zonificare functional

U3 – Reglementari edilitare-retele de utilitate; plan de situatie

U4 – Regimul proprietatii asupra terenurilor

U5 – Mobilare architectural- urbana

U5.1 Mobilare architectural- urbana- detalii

### **Volumul II**

#### **AVIZE SI ACORDURI**

- Aviz amplasament nr. 1001198955 din 08.07.2016 - e-on moldova
- Adresa nr.7738 DIN 10.08.2016 APM Suceava

Intocmit  
C.ari, Doinita Zbughin



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei de urbanism

- Denumirea :  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE  
"LOCUINTA , ANEXE, IMPREJMUIRE" Suceava.**
- Adresa amplasamentului :  
**Mun. Suceava, str. Mitocului, f.n.**
- Initiator si beneficiar  
**FILIP STELICA**  
str. Dragomirnei, nr 8; Suceava
- Elaboratori :
  - Proiectant general : - **DOM-ART PRO – SRL Suceava**  
Aleea Nucului nr. 3, tel  
0330.112799; 0726199472
  - Proiectare urbanism: - **EST-INVEST – SRL Radauti**  
Str. Volovatului 32, jud Suceava,  
arh. Sorin Pentilescu
  - Utilitati: - ing. M. Stancu
- Data elaborarii – iulie 2016



#### 1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul documentatiei de urbanism prezente decurge din prevederile Certificatului de Urbanism nr 628/31.05.2016 emis de Primaria Municipiului Suceava si consta din stabilirea regulilor de amplasare a **LOCUINTA, ANEXE SI IMPREJMUIRE** pe terenul proprietatea initiatorului, situat pe str. Mitocului

## 2. INCADRARE IN ZONA

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Suceava, într-o zonă de dezvoltare pentru locuințe cu regim mic de înălțime și dotări aferente, spații verzi.

Amplasamentul se învecinează la data întocmirii PUD, conform consultării CF de la OCPI cu:

- la Nord: cu parcela cadastrală nr. 30677 (teren agricol), proprietari Savu Gheorghe și Savu Rodica
- la Est: cu strada Mitocului,
- la Sud: cu parcela cadastrală nr. 31271 (teren agricol), proprietari Florea Vasile și Florea Lenuta -Vasilica
- la Vest:
  - cu - parcela cadastrală nr. 33721(teren agricol), proprietari Chirila Stefan Petrica și Chirila Delia Stefania cota de 1/5 și Bucataru Ana –Paula și Bucataru Violeta cota de 4/5.
  - cu – parcela cadastrală nr. 33720 (teren agricol), proprietari Bucataru Ana – Paula și Bucataru Ovidiu.

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform P.U.G. aprobat (UTR 3): zonă de dezvoltare pentru locuințe cu regim mic de înălțime și dotări aferente, spații verzi.

Funcțiuni admise: locuințe cu regim mic de înălțime P; P+1E; P+2E, anexe gospodărești aferente locuinței, spații verzi amenajate, accese pietonale și parcaje.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasamentul beneficiază de o accesibilitate corespunzătoare, având front la strada Mitocului, artera ce face legătura atât cu zona centrală a localității, cât și cu alte zone de locuință și dotări publice.

Amplasamentul supus reglementării prin PUD se compune, din teren arabil în suprafață de 5000,00 mp

3.2. Regimul juridic al terenului – obiect al PUD: Imobilul situat în intravilanul municipiului Suceava pe strada Mitocului, constând din suprafață de 5000,00 mp, teren identic cu parcela cu nr. cadastral 30676, este proprietatea FILIP STELICA SI FILIP ANETA , conform contract de vânzare cumpărare nr.444 din 02.03.2015. Beneficiarul își propune amplasarea și construirea UNEI LOCUINTE CU ANEXE pe suprafață de 2500 mp, pe jumătatea proprietății dinspre drumul de acces, restul terenului de 2500 mp rămânând teren agricol.

3.3. În prezent, întreaga suprafață a lotului cu o suprafață de 5000,00mp, este teren arabil , fără construcții.

3.4. Terenurile învecinate sunt libere , fără construcții.

3.5. Prin realizarea investitiei nu se modifica forma de proprietate asupra terenului studiat, circulatia terenurilor fiind practic nula. Din punct de vedere juridic terenul studiat nu se afla în litigiu.

3.6. Pe amplasamentu nu se evidentiaza accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi). Parametrii seismici ai zonei sunt : conform codului de proiectare seismica, indicativ P100-1/2013, amplasamentul se situeaza intr-o zona ce este caracterizatã de o valoare a acceleratiei orizontale a terenului  $a_g = 0,20g$  si printr-o perioada de control (colt)  $T_c = 0,7$  sec. In urma efectuarii lucrarilor de cercetare geologica de suprafata si de adincime si masuratori ai indicilor hidrogeologici, studiul informatiilor date de lucrarile efectuate in perimetrul cercetat, rezulta:

- fundarea se va face la adincimea de 1,60m de la CTN
- paminturile se incadreaza la tipul "argila prafoasa" si au o presiune conventionala de calcul prin extrapolare  $P_{conv.} = 250$  kPa.
- Adancimea apei subterane se afla la peste 6m adincime de la cota terenului natural.

3.7. Zona beneficiaza doar de retea publica de alimentare cu energie electrica.

#### 4. Reglementari

In conformitate cu cerintele initiatorului PUD, pe terenul studiat urmeaza a fi amplasata o cladire de locuit cu D+P+M si anexe gospodaresti- P, precum si imprejmuirea proprietatii cu suprafata de 5000 mp.

Accesul auto se va face direct din str. Mitocului. Spatiile neconstruite vor fi spatii verzi amenajate si teren agricol.

4.1. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Spatiile propuse de beneficiar vor avea functiunea de :

- locuinta cu demisol, parter si mansarda
- anexe gospodaresti cu functiunile: 2 garaje; -magazii unelte agricole si depozitare produse agricole .

Constructiile propuse pe parcela cu suprafata de 5000 mp (in prima jumătate a parcelei), vor avea urmatoarele suprafete construite:

■ locuinta– S construita= **195,00 mp**,

■ anexe (garaje si magazine) – S construita = **265,00 mp**.

Aria construita totala **Ac total**= 195,00 mp loc + 265,00mp anexe=**460,00 mp**

Aria desfasurata **Ad**= 585, mp locuinta + 265,00mp anexe=**850,00 mp**

Imprejmuirea terenului va fi transparenta spre strada si nu va depasi 1,80m inaltime cu tot cu elevatie (soclu cu inaltime de 30cm). La strada imprejmuirea se va amplasa la o distanta de **12,00m din axul strazii Mitocului**. Imprejmuirea laterala se va realiza pe limita de proprietate si nu va depasi 2,00m.

Aria construibila prevazuta de PUD respecta prevederile Codului Civil in ceea ce priveste distantele fata de vecinatati. Viitoarea constructie beneficiaza de acces

lesnicios a mijloacelor auto si a personalului de interventie in caz de incendiu fiind prevazuta o cale de acces interioara de 4,00m latime.

4.2. Alinierea la strada a constructiilor propuse , va fi paralela cu axul str. Mitocului la o distanta de 50,60 m (la solicitarea beneficiarului). Retragerile fata de limita de la Nord va fi de 2,00m, iar fata de limita de la sud de 6,00m. Volumetria preconizata prin PUD, alaturi de plastica fatadelor care se vor realiza prin proiectul de investitie, vor crea, impreuna cu locuintele care se vor mai construi in zona, o compozitie arhitectural-urbanistica corespunzatoare.

Inaltimea constructiilor va fi : locuinta D+P+M cu h maxim la cornisa (strasina) de 5,00m de la cota +-0,00 si anexe cu h maxim la cornisa (strasina) de 3,70m de la cota pardoselii.

4.3. Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii. Noua constructie nu genereaza poluare. Amplasarea constructiilor propuse, asigura o protectie corespunzatoare fonica, a insoririi si, in general, a conditiilor de protectie sanitara a populatiei precum si a vecinatatilor.

- Apele uzate vor fi evacuate prin intermediul canalizarii si colectate intr-un bazin vidanjabil propus , amplasat la cel putin 10m de locuinta si 30 m fata de putul captare apa;

- Pentru gunoiul menajer de la locuinta, se va prevedea o platforma in suprafata de 1,10mp pentru amplasare pubele ecologice. In jurul platformei de gunoi se vor planta arbusti (gard viu) care nu va depasi 1,5m inaltime.

- Având in vedere faptul ca se propune amanajarea de spatii verzi, cu iarba si arbusti si pomi, acestea vor avea rolul de filtru al poluarii .

#### 4.4. Circulatia si accesele.

Circulatia auto existenta pe strada Mitocului se mentine in cadrul acelorasi parametri. Circulatia pietonala se mentine in zona amplasamentului si nu va fi afectata prin amplasarea constructiilor propuse. Accesul pe parcela studiata se va face pe frontul de la strada Mitocului pe un podet betonat de 4,5 m latime. Aleea de acces interioara va fi de 4,00m latime .

Amplasarea investiei nu atrage trafic auto suplimentar.

Parcarea pentru spatiul de locuit va fi asigurata prin realizarea unei anexe cu functiunea de garaj cu doua locuri.

Numarul de locuri de parcare calculat conform HG 525/96 anexa 5 pct. 5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, cate un loc de parcare la 2-10 apartamente. Constructia va avea un singur beneficiar (o familie), rezulta ca numarul locurilor de parcare necesar conform HG 525/96 este de 1 loc, sau prevazut 2 locuri parcare prin garajul propus.

4.5. Pe terenul proprietatea Filip Stelica si Filip Aneta in suprafata de 5000,0 mp, vom avea urmatoarele suprafate ce ocupa terenul:

- 1) Teren propus pentru curti constructii 2500 mp cu:
  - Constructii propuse cu suprafata de 460,00mp

- Alei circulatie acces locuinta si anexe incl. garaj cu suprafata de 490,00 mp
  - Spatii verde amenajat si teren innierbat cu suprafata de 1550,00 mp
- 2) Teren pentru agricultura (teren agricol) 2500 mp

4.6. Topografia terenului conform ridicarii topografice efectuata pe teren, are o panta descrescatoare de la est spre vest, motiv pentru care se propune o constructie cu demisol , parter si mansarda. Din strada Mitocului constructia se citeste doar parter si mansarda. Nu sunt necesare importante lucrari de terasamente.

Pe parcela se vor realiza rigole pentru preluarea apelor pluviale si dirijarea acestora impreuna cu apele pluviale de la constructii , intr-un bazin de stocare pentru udare spatii verzi.

#### 4.7. Asigurarea cu utilitati

- Alimentarea cu energie electrica
- alimentarea cu energie electrica (pentru instalatia de iluminat) se va face de la linia electrica aeriana existenta.
- Alimentarea cu apa si canalizare
- asigurarea cu apa potabila a obiectivului (surse de apa la grupurile sanitare ) se va realiza prin racordare la un put de captare propus
- apele uzate menajere se colecteaza la canalizarea menajera ce se stocheaza intr-un bazin vidanjabil propus. Pentru apele menajere colectate in bazinul vidanjabil, beneficiarul are obligatia de a incheia un contract cu o firma autorizata pentru preluarea acestora.
- Alimentarea cu caldura
- incalzirea spatiilor si apei calde menajere se realizeaza cu o centala termica pe lemne propusa la demisolul locuintei cu acces din exterior.

■ Aviz amplasament nr. 1001198955 din 08.07.2016 - e-on moldova

■ Adresa nr.7738 DIN 10.08.2016 APM Suceava

Se propun urmatoorii indici functionali a terenului :

	Categoriile de folosinta	PROPUS	
		mp	%
St	SUPRAFATA TERENULUI	<b>5000,0</b>	<b>100</b>
Sc	Suprafata construabila (max)	800,0	
Ac	Aria construita propusa	<b>460</b>	<b>9,2</b>
Cp	Circulatii (pietonale , auto, trotuare	<b>490,0</b>	<b>9,8</b>
Sv	Spatii verzi amenajate locuinta si spatii teren innierbat: (cel putin 2mp/ locuitor)	<b>1.550,0</b>	<b>31,00</b>
A	teren agricol	<b>2500,0</b>	<b>50,00</b>

**Ac =460,00 mp cf PUD**

**Adc=850,00 mp cf PUD**

Indici de ocupare a terenului raportati la intreaga suprafata a proprietatii :

$$\text{POT} = AC / St * 100 = = \mathbf{9,2\%}$$

$$\text{CUT} = Adc / St = = \mathbf{0,18}$$

Luind in considerare, in urma discutiilor cu beneficiarul, ca jumatate din teren se foloseste ca teren agricol (necesar familiei), iar cealalta jumatate cu acces din strada Mitocului ca teren curti constructii, **indicii maximi** de ocupare a terenului devin:

$$\text{POT} = \mathbf{18,4\%}$$

$$\text{CUT} = \mathbf{0,36}$$

## 5. Conduzii

Documentatia de fata demonstreaza ca fiind posibila amplasarea pe terenul dat, a constructiei propusa de investitor locuinta D+P+M si anexe P.

Sub aspect urbanistic, prezenta unei noi constructii cu D+P+M si anexe P, este de natura sa amelioreze aspectul frontului stradal in zona de amplasament, integrandu-l.

Se impune tratarea corespunzatoare, sub aspect functional si plastic-arhitectural a constructiei preconizate .

Intocmit

arh. Sorin Pentilescu

c.arh. Doinita Zbughin

ing. Stancu Mircea

