



S.C. DESIGN A&T S.R.L.

Str. Rulmentului, nr.4, bl.46, ap. 3 - Suceava J33/254/2006 Cod fiscal: 18392560

Cont 3510133504001000 - Banca I. Tiriac - Suceava

PROIECT NR.26/2018

P.U.D. pentru construire locuinta colectiva cu regim de inaltime D+P+2E,locuri de parcare,imprejmuire, sistematizare verticala,bransamente/racorduri str. Gheorghe Doja, F.N., mun. Suceava, jud. Suceava

Faza: - **PUD** - Plan Urbanistic de Detaliu
Beneficiar: - **S.C. DEMO TECH INVEST S.R.L.**
Proiectant: - **S.C. DESIGN A&T S.R.L. SUCEAVA**



PROIECTAT : : ARH. PENTILESCU SORIN

ARH. BADILITA DANIEL



BORDEROU

A. Piese scrise:

- Pagina de titlu
- Borderou
- Memoriu de prezentare

B. Piese desenate:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 1. Plan de incadrare in zona | - 1:5000 |
| 2. Situatia existenta | - 1:500 |
| 3. Reglementari urbanistice | - 1:500 |
| 4. Reglementari tehnico-edilitare | - 1:500 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | - 1:500 |

Intocmit
Arh. Pentilescu S.



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

- Denumirea lucrarii:
P.U.D. pentru construire locuinta colectiva cu regim de inaltime D+P+2E,locuri de parcare,imprejmuire,sistematizare verticala str. Gheorghe Doja, F.N., mun. Suceava, jud. Suceava
- Beneficiar: - **S.C. DEMO TECH INVEST S.R.L.**
- Proiectat: - **S.C. DESIGN A&T S.R.L. Suceava**
- Data elaborari: - 2018

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie s-a intocmit la comanda beneficiarului, proprietar a imobilului in suprafata de 727.00mp, compus din teren identic cu p.c. nr. 8575, inscris in CF nr. 8575, conform extras de carte funciara pentru informare din data de 23.01.2020,si si in baza Certificatului de Urbanism nr.1609din 12.11.2019 eliberat de Primaria Municipiului Suceava, in vederea stabilirii conditiilor de amplasare si conformarea arhitectural-volumetrica a cladirii - locuinta colectiva cu regim de inaltime D+P+2E,locuri de parcare,imprejmuire, precum si modul de ocupare a terenului, de rezolvare a circulatiei si de asigurare a locurilor de parcare.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Imobilul, situat in intravilanul municipiului Suceava, strada Gheorghe Doja, f.n., compus din suprafata de 727.00mp teren, indentic cu p.c. nr.40795, inscris in CF nr. 8575, este proprietatea SC DEMO-TECH INVEST SRL, conform extras de carte funciara nr.40795

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 155/23.11.1999, cu valabilitate prelungita prin HCL nr.300/12.11.2009, al municipiului Suceava, parcela este situata in intravilan - UTR 6 , intr-o zona predominant rezidentiala: „LM”- cu cladiri P, P+1,P+2 – avand ca *functiune dominanta*: locuinte individuale existente/ propuse cu regim P, P+1,P+2, cu cladiri de tip urban.

Functiuni complementare admise: institutii si servicii compatibile cu functia de locuire, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

Pentru aceasta zona au fost prevazuti urmatoarii indicatori urbanistici:

- POT max = 40%;
- CUT max = 4
- inaltimea maxima la cornisa 10 m, cu conditia sa nu fie afectate prin umbrire cladirile de pe parcelele invecinate si respectarea distantelor minime fata de limitele proprietatii conform prevederilor Codului Civil, conform prevederilor Regulamentului local de urbanism, aferent PUG si conform Ord. Nr. 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art.3, alin.1, alin.2. si art.4, cap.1.

2.2 Documentatii elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea acestei documentatii s-au solicitat:

- intocmirea studiului geotehnic
- intocmirea studiului hidrotehnic pe amplasament,
- avizele cerute prin Certificatul de Urbanism

3. SITUATIA EXISTENTA

Parcela studiata in suprafata de 727.00mp are o forma aproximativ rectangulara (trapezoidala)cu lungimea de 49.57m÷18.705m/14.26m/10.22m/19.025m, iar latimea de 6.30m÷13.75m, fiind situata in partea de nord-est a intravilanului.

Accesul pe parcela este asigurat din DN29, str. Gh. Doja.

Parcela studiata in suprafata de 727,0mp este teren arabil in intravilan (conform planului de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI) fiind libera de constructii si avand urmatoarele vecinatati:

-NORD –parcela cadastrala 44912 – proprietate HODEL DANIEL;

-SUD –strada Gh. Doja-de unde se face accesul pe parcela

-EST– parcela cadastrala 40369 -teren domeniul public- concesiune
–LICEUL PARTICULAR VIRGIL MADGEANU-

-VEST - parcela cadastrala 40689-proprietatea –MORISCA ILIANA
- parcela cadastrala 44601- proprietate IAVORENCIUC ILIE-RISTIAN

- parcela cadastrala – teren proprietatea PRIMARIE-locuinta proprietar
MOROSAN ROMICA

- parcela cadastrala 31447- proprietate MORISCA ILIANA

Pe plansa 2 – SITUATIA EXISTENTA, sunt evidentiata vecinatatile parcelei studiate.

- In limita zonei studiate, analizand amplasarea si conformarea constructiilor existente pe parcele invecinate, se constata ca locuintele individuale, situate la V de parcela sunt aliniate fata de strada Gh. Doja, au regimul de inaltime P, P+1E / P+M, acoperis tip sarpanta in doua sau patru ape, invelitorile variind de la o constructie la alta.

Amplasarea locuintei colective pe parcela, ce are acces strada Gh. Doja, nu este conditionata de aliniamentul cladirilor de pe parcelele invecinate mentionate, care au aliniament la strada Gh. Doja, parcela fiind ingusta in acea zona.

Locuintele individuale mentionate au, in general imprejuririle de 1,50 m inaltime acestea variind ca aspect si materiale de constructie utilizate.

Studiul geotehnic elaborat in paralel cu documentatia de fata se va anexa la documentatie si va evidentia conditiile geotehnice de pe amplasament.

Studiul geotehnic indica:

- adancimea de fundare la 1,50m de la terenul natural si presiunea conventionala 200Kpa;

- nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate;

Caracteristicile zonei:

- ZONA CLIMATICA - a IV-
- ZONA SEISMICA - conf. Norm. P100-1/2013 IMR-225 ani $a_g=0,20$ [g], $T_c=0,7s$.
- ZONA EOLIANA - conf.CR-1-1-4-2012: IMR - 50 ani, $A<1000m$, $q_b=0,6$ [kPa];
- ZONA DE ZAPADA - conf.CR 1-1-3-2012: IMR - 50 ani, $A<1000m$ $S_k=2.50$ [kN/m²];

Terenul are o panta de 9% pe directia N-S, permitand scurgerea apelor meteorice.

Utilitatile edilitare pot fi asigurate prin racordare la retelele urbane existente pe strada Gh. Doja si prelungirea acestora pana la parcela, in vederea bransarii blocului de locuinte.

Se mentioneaza ca realizarea blocului de locuinte pe parcela studiata -nu afecteaza retelele edilitare existente.

In zona nu sunt semnalate riscuri naturale sau antropice.

In zona studiata nu exista valori din patrimoniul national, construite sau naturale, ce necesita protectie.

Atat limitele parcelei, vecinatatile cat si modul de ocupare a terenului sunt evidentiata atat pe plansa „1-INCADRARE IN TERITORIU” cat si pe plansa „2-SITUATIA EXISTENTA”.

4. REGLEMENTARI

Potrivit celor prezentate in capitolul precedent, in concordanta cu solicitarile beneficiarului si orientarea fata de punctele cardinale, locuinta colectiva se amplaseaza cu latura lunga pe directia N-S, adica paralel cu latura lunga a parcelei.

Cladirea - locuinta colectiva s-a amplasat cu fatada posterioara paralel cu limita estica a parcelei, retrasa fata de aceasta la 2.50m, iar cu fatada laterala dreapta la 23.60m (coltul blocului) fata de limita sudica, satisfacand prevederile Codului Civil.

Catre drumul ce asigura accesul pe parcela, cladirea s-a amplasat la 29.54m, fata de axul acestuia, in aceasta zona fiind prevazut parcajul cu 3 locuri de parcare, la nivelul terenului, cat si cele 3 locuri de garaje la nivelul demisolului cladirii.

Amplasarea cladirii asigura orientarea camerelor de locuit catre E, S si V.

Cladirea va avea patru niveluri adica D+P+2E, inaltimea maxima la atic fiind de 10,00 m de la cota de intrare in scara de bloc.

Suprafata construita la sol a cladirii va fi de 245.00mp,

Suprafata desfasurata de 1030.00mp.

Blocul de locuinte va avea 6 apartamente cu trei camere.

La nivelul demisolului sunt propuse spatii pentru parcaje, spatii tehnice, cat si spatii de depozitare.

Accesul auto si pietonal pe parcela sunt asigurate din drumul existent la limita parcelei spre S.

Este asigurat accesul autospecialelor de pompieri la fatada laterala dreapta.

Aleile carosabile prevazute asigura atat accesul la locuinte cat si circulatia autovehiculelor la locurile de parcare.

Aleea carosabila va avea 4.00m latime, in zona de acces, latindu-se pe directia de circulatie spre cladirea propusa, avand spatiu pentru manevra de intoarcere.

Pe parcela au fost prevazute 3 locuri de parcare.

Potrivit OMS - 119/2014 „Norme de igiena si sanate privind mediul de viata a populatiei” se respecta distanta minimum 5,00m intre ferestrele camerelor de locuit si spatiile amenajate pentru parcare autoturismelor.

Aleea carosabila este marginita, de o alea pietonala asigurand circulatia pietonala si accesul in bloc.

Pe parcela, adiacent carosabilului, s-a prevazut o platforma betonata pentru amplasarea europubelelor, in vederea pre colectarii selective a deseurilor menajere.

Caile de circulatie, parcajele si platforma betonata ocupa 237.00mp.

Amplasarea cladirii pe parcela, distantele fata de limitele parcelei, accesul si circulatia auto si pietonala, locurile de parcare sunt puse in evidenta pe plansa "3 - REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilantul teritorial ilustrand modul de utilizare a terenului in limitele parcelei studiate este prezentat in tabelul urmator:

OBIECTIVE PROPUSE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA mp	PROCENT %	SUPRAFATA mp	PROCENT %
BLOC DE LOCUINTE	————	————	245.00	33.70
CIRCULATIE din care:	————	————	237.00	32.60
- alea carosabila+parcaje			175.00	73.84
- alei pietonale			55.00	23.20
- platforma gunoi			7.00	2.96
SPATII VERZI AMENAJATE	————	————	245.00	33.70
TEREN AGRICOL	727.00	100	————	————
TOTAL PARCELA	727.00	100	727.00	100

Tabelul cu bilantul teritorial este prezentat si pe plansa "3 - REGLEMENTARI URBANISTICE".

Avand in vedere caracterul zonei stabilit prin PUG al municipiului Suceava aprobat si anume - zona predominant rezidentiala, zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare admise, in limitele parcelei studiate se propune un grad de ocupare a terenului dupa cum urmeaza:

POT = 33.70%

CUT = 1.42

unde:- *procentul de ocupare a terenului POT* -reprezinta raportul dintre aria construita la sol a cladirii si suprafata terenului considerat

- *coeficientul de utilizare a terenului CUT* -reprezinta raportul dintre aria construita desfasurata a cladirii si suprafata terenului considerat.

Cladirea - bloc de locuinte, va avea o volumetrie simpla in concordanta cu functiunea.

∕ Acoperisul va fi tip terasa necirculabila.

La finisajele exterioare se vor folosi materiale de calitate.

Tencuielile decoarative ale fatadelor se vor realiza in culori pastelate in concordanta cu gama de culori folosita la cladirile din zonele invecinate. Materialele de constructii si culorile propuse contribuie la imbunatatirea aspectului in ansamblu al zonei.

Asigurarea utilitatilor edilitare se va face prin racordare la retelele urbane de utilitati edilitare existente pe strada Gh. Doja (apa, canal, gaze, energie electrica) si prelungirea acestora pana pe parcela in vederea bransarii blocului cu locuinte.

Pe reseaua de alimentare cu apa realizata pentru bransarea locuintelor se prevede un hidrant stradal pentru interventii in caz de incendiu.

Incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice murale proprii - pe gaz.

Asigurarea cu utilitati este pusa in evidenta pe plansa "4 - REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE".

In vederea precollectarii selective a deseurilor menajere s-a prevazut o platforma betonata pentru amplasarea europubelelor. Aceasta platforma va avea suprafata de 7.00mp si va fi imprejmuita cu gard pentru protectia impotriva imprastierii deseurilor.

Platforma betonata, amplasata adiacent aleii carosabile, are asigurat accesul auto in vederea colectarii si transportul deseurilor la depozitul zonal, aceasta facandu-se de catre o unitate specializata, in baza unui contract cu primaria locala.

Luand in considerare caracterul zonei si tipul de imprejmuiiri existente, la locuintele individuale de pe parcelele invecinate, situate la aliniament cu strada Gh. Doja, se propune ca imprejmuirea realizata pe latura de S a parcelei, adica spre drum, sa fie in concordanta cu acestea si anume: - H = 1.50 m caracterizata prin transparenta, soclul avand o inaltime de maximum 0,40m, stalpi de beton si panouri din fier forjat/bare de otel laminate.

Pe celelalte laturi ale parcelei se propune o imprejmuire realizata cu stalpi teava metalica si plasa de sarma profilata, cu inaltimea de 1,50m.

Pe perioada santierului nu se vor folosi tehnici si substante poluante. Deseurile, rezultate din activitatea de constructie, vor fi depozitate temporar in containere, separat pe tipuri si vor fi evacuate in baza unui contract cu una dintre societatile de salubritate.

Depozitarea temporara a deseurilor si a materialelor de constructii va fi astfel efectuata incat sa nu permita infestari ale solului.

Dupa realizarea cladirii, se va sistematiza terenul, iar aleea carosabila, accesul in bloc si parcajele vor fi executate astfel incat apele meteorice sa fie colectate si dirijate spre canalele pluviale sau spatiile verzi.

Terenul ramas liber in urma realizarii constructiilor, circulatiilor, parcajelor, etc., 245.00mp, se va amenaja ca spatiu verde prin plantare de arbori, arbusti ornamentali, flori decorative si se va semana gazon.

Proprietatea asupra terenurilor din zona studiata este prezentata in plansa "5-PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR"

Parcela studiata, precum si cele invecinate sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul aferent drumului existent de unde se asigura accesul pe parcela studiata, apartine domeniului public de interes national.

Realizarea obiectivelor propuse pentru aceasta documentatie nu implica schimb de teren - trecere dintr-o proprietate in alta.

5. CONCLUZII

Investitia ce se preconizeaza a se realiza, contribuie din punct de vedere urbanistic la materializarea zonei rezidentiale - locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare acesteia, prevazuta prin PUG al municipiului Suceava.

Dupa aprobarea si avizarea prezentei documentatii se pot intocmi formele pentru obtinerea autorizatiei de construire in baza proiectului tehnic.



INTOCMIT:

Arh. PENTILESCU SORIN

Arh. BADILITA DANIEL

