

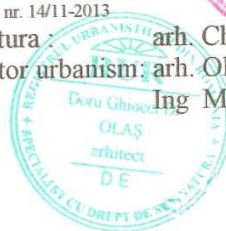
"A L E X I M PROIECT" s.r.l. -SUCEAVA
SOCIETATE DE PROIECTARE CONSTRUCTII
str. Victoriei ,nr. 6, tel. 0745 966026

PROIECT NR. 505 -/2013

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 28MP IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL**
Mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, F.nr.

Faza: **P.U.D.**
Beneficiar: **PRIMARIA MUN. SUCEAVA**
Initiator: **S.C.WASHTRANS CLEAN SRL -Suceava**

Proiectant arhitectura : SC TON IMPEX SRL
Pr. nr. 14/11-2013
Pr.arhitectura : arh. Chirila N.
Coordonator urbanism : arh. Olan Doru Ghiocel
Desenat : Ing. Matei A.



dec.2013 SUCEAVA

BORDEROU:

- A. PIESE SCRISE:** *
- Pagina de titlu
 - Borderou de piese scrise si desenate
 - Memoriu general
 - Certificat de Urbanism
 - Hotarare - Consiliul Local al Mun. Suceava
 - Planse cadastrale
 - Extras de carte funciara
 - Avize

B. PIESE DESENATE:

- A1 Plan de incadrare in zona 1/5000
- A2 Plan de incadrare in zona orthofotoplan
- A3 Plan de situatie - existent
- A4 Plan de situatie –amplasare parcela
- A5 Proprietatea asupra terenurilor si aliniament
- A6 Reglementari urbanistice si edilitare
- A7 Profil transversal drum si sectiune teren

Intocmit: DIN ROMANIA
Arh. Chirila N.



MEMORIU GENERAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1. DENUMIREA LUCRĂRII: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 28MP IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL

- BENEFICIAR: PRIMARIA MUN. SUCEAVA
- INITIATOR : S.C.WASHTRANS CLEAN SRL -Suceava

- PROIECTANT GENERAL: S.C.ALEXIM PROIECT SRL
- SUBPROIECTANT : S.C. TON IMPEX S.R.L. – arh. Chirila N.

- COORDONATOR URBANISM: arh. OIas Doru Ghiocel

- STUDIU TOPOGRAFIC - PFA Androniuc Mihai

- DATA ELABORĂRII: decembrie 2013

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La cererea initiatorului SC WASHTRANS CLEAN SRL s-a intocmit prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru obtinerea concesiunii suprafetei de 28mp in vederea construirii unui spatiu comercial situat in mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, F.nr.

Prezenta documentatie s-a intocmit avand la baza prescriptiile certificatului de urbanism nr. 849 din 22.10.2012. Terenul este identificat prin p.cad. provizorie 71.5/103 par. Cad. Nr.43130

Obiectul " PLAN URBANISTIC DE DETALIU " constituie studiu si propuneri de organizare volumetrică și tehnică a zonei, ținând seama de necesitatea definirii regimului lateral de aliniere pe parcela studiată.

Prezenta documentatie are ca obiect studierea conditiilor de amplasare a unui spatiu comercial in mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, F.nr., a elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire, cum ar fi :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei
- rezolvare circulatiei carosabile si pietonale
- situatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare a terenului



2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află situat în zona centrală a orașului Suceava , str. Stefan cel Mare, Fnr., în imediata apropiere a Policlinicii , pe un teren din domeniul privat, proprietatea municipiului Suceava .

Construcția și amenajările ce sunt propuse trebuie să constituie prin aspect și compoziție volumetrică o componentă integrată în caracterul zonei , prin urmare , se recomandă reglementarea în detaliu construirii în această zonă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul cu suprafața de 28mp, propus pentru concesionare în vederea construirii unui spațiu comercial, se află pe strada Stefan cel Mare, F.nr. este domeniul privat al mun. Suceava.

Folosința actuală conform certificatului de urbanism nr.849/22.10.2013 este - teren viran.

Destinația terenului conform PUZ, zona centrală aprobat prin HCL nr.94/29.04.2009 – zona spații verzi amenajate – Vp

Imobilul descris are următoarele vecinătăți:

- la nord, teren privat (spațiu verde) și policlinică
- la sud, trotuar domeniul public- municipiului Suceava și str. Stefan cel Mare
- la est, spații comerciale
- la vest, teren privat (spațiu verde), stație autobuz

3.1. Circulația

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuarul existent (5.00m lățime) la strada Stefan cel Mare .

Accesul auto pentru aprovizionare se va face din parcare existentă din spațiile comerciale din zonă .

3.2. Regim juridic

Terenul situat în intravilanul municipiului Suceava, pe strada Stefan cel Mare, Fnr., în suprafața de 28mp, identic cu parcela cadastrală provizorie nr.71.5/103, este proprietatea municipiului Suceava – domeniul privat .

3.3. Regimul economic

Folosința actuală a terenului : viran

Destinația terenului conform PUZ, zona centrală aprobat prin HCL nr.94/29.04.2009 – zona spații verzi amenajate – Vp

3.4. Regim tehnic

Suprafata de 28mp teren, proprietatea privata a municipiului Suceava, situat pe strada Stefan cel Mare, face parte din zona de spatii verzi amenajate conform Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona centrala a municipiului .

Conform art.18, alin. (7) din Legea nr.47/19 martie 2012 privind modificarea si completarea Legii nr.24/2007 pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, "prin exceptie se pot amplasa pe spatiul verde : alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde"

Conform art.18 care prin renumerotare a devenit art.16 Legea nr.24/2007 modificata si completata de Legea 313/2009 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- republicare- art III- „Pana la realizarea registrelor locale ale spatiilor verzi, schimbarea destinatiei spatiilor verzi, defineste ca atare in Legea nr.24/2007 poate fi facuta doar in baza unor documentatii de urbanism legal aprobate, care sa stabileasca si lucrarile de utilitate publica necesare”.

Aprobarea unei documentatii de urbanism presupune informarea si consultarea publicului conform procedurii stabilite de legislatia in vigoare prin anunturi pe pagina de internet a Primariei municipiului Suceava si notificari care proprietarii de imobile invecinate.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu in consiliul local al municipiului si organizarea licitatiei publice pentru concesiunea suprafetei de 28mp teren , titularul terenului va obtine un nou certificat de urbanism prin care se vor face toate conditiile de construire pe amplasamentul concesionat.

3.5. Echiparea edilitara

3.6. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se face de la reseaua municipala existenta.

3.7. Canalizarea

Pentru apele uzate menajere, viitoarea cladire se va racorda la reseaua de canalizare existenta.

3.8. Alimentarea cu caldura

Incalzirea se va face cu centrala electrica.

3.9. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord subteran la reseaua existenta .

3.10. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

4. REGLEMENTARI

4.1. Amplasare:

Amplasamentul studiat se află situat în zona centrală a orașului Suceava, str. Ștefan cel Mare, Fnr., în imediată apropiere a Policlinicii, pe un teren domeniu privat, proprietatea municipiului Suceava. Parcela cu numărul provizoriu 71.5/103; nr. Cad.43130, în suprafața de 28mp.

4.2. Aliniament:

Spatiu comercial propus va fi aliniat cu celelalte spații comerciale existente în zona. Aliniamentul propus va fi de 13,0m (distanța de la construcție la axul drumului). Reglementările impuse au un caracter minimal și vor fi completate pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- Asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural
- Respectarea condițiilor de vizibilitate
- Asigurarea protecției contra zgomotului și a nocivităților
- Respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului autovehiculelor sau formațiilor de pompieri.

4.3. Înălțime maximă

Regimul de înălțime – parter; H.propus = 3.00m la cornișa

4.4. Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT = 100%

4.5. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT = 1

5. Elemente de tema

Pe terenul propus pentru concesionare se propune realizarea unui spațiu comercial cu regim de înălțime – parter.

5.1. Descrierea soluției

Amplasarea obiectivului este realizată respectând normele de proiectare și execuție. Caracteristici ale construcției propuse:

- a) Dimensiuni in plan de gabarit : 7.85m x 3.57m
S .construita = 28.00mp
S .constr. Desf. = 28.00mp
- b) Regim de inaltime: parter
H parter = 3.00m de la CTN
H cornisa = 3.60m
- c) Functiuni si capacitati spatiu comercial
Spatiu comercial 6.20 x 3.17 = 19.65mp
Vestiar 1.60 x 1.50 = 2.40mp
Grup sanitar 1.50 x 1.50 = 2.25mp
Total Su = 24.30mp
- d) Sistem constructiv :
- Fundatii continui din beton
 - Pereti de inchidere si compartimentare tristrat, pe o structura usoara din lemn, OSB si vata minerala.
 - Planseudin lemn cu termoizolatie de vata minerala.
 - Acoperis intr-o singura apa cu o cornisa de maxim 60cm
 - Invelitoare tabla.
 - Finisaje exterioare – alucubond gri, tamplarie PVC gri
 - Finisaje interioare – pardoseli – gresie
faianta in vestiar si grup sanitar
tencuieli si zugraveli cu var lavbil

5.2. Mod de utilizare a teritoriului – BILANTUL TERITORIAL

- **S TEREN = 28mp**
- **S CONSTRUCTIE = 28mp**
- **S C. DESFASURATA = 28mp**
- **POT = 100%**
- **CUT = 1**

5.3. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Intervențiile asupra cadrului natural se vor rezuma la sistematizarea verticală a terenului, necesară implantării clădirii. Spațiile exterioare , exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

Suprafata parcela propusa pentru concesiune =28mp

Spatiu verde afectat este de 19.40mp

5.4. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice, a asigurării dezvoltării sale durabile.

De aceea, orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate și înlocuirea speciilor de copaci îmbătrânite cu specii tinere, adaptate terenurilor în pantă.

- APE

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului

Se are în vedere modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică de către o firmă specializată în acest sens).

- NIVELUL FONIC

Zgomotul din traficul rutier

În acest sens se propune:

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

În zona studiată nu există riscuri naturale sau riscuri survenite din sistemul căilor de comunicații sau din categoria echipărilor edilitare.

Proprietarul lotului studiat va beneficia de serviciile unei societăți comerciale prestatoare de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în condițiile cele mai bune.

Dupa terminarea lucrarilor de construire, beneficiarul are obligatia de a reface spatiu verde afectat prin irbigizare

Schimbarea partiala a folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcele, străzi , trotuare către rețeaua de canalizare pluvială propusă ;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;

- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

În zona studiată nu există riscuri naturale sau riscuri survenite din sistemul căilor de comunicații sau din categoria echipărilor edilitare.

5.5. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Pentru dezvoltarea unei zone echilibrate din punct de vedere al spațiilor verzi, se propune:

Dupa terminarea lucrarilor de construire, beneficiarul are obligatia de a reface spatiu verde afectat prin irbigizare

5.6. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilurile transversale vor fi stabilite in urma unui studiu de sistematizare verticală, trebuind sa asigure evacuarea apelor pluviale fara antrenarea de pamant catre zonele pavate/asfaltate.

5.7. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât să asigure colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș și amplasament către sistemul de canalizare existent – fără să afecteze spațiile verzi și proprietățile învecinate.

6. CONCLUZII:

Conform celor prezentate mai sus investitia poate fi realizata, iar detaliile de proiectare vor fi prezentate separat pentru fiecare specialitate in faza urmatoare .

Aspectul clădirii propuse va exprima caracterul și reprezentativitate a funcțiunii și va răspunde relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile.

Intocmit : Arh. Chirila Nicolae



Coordonator urbanism:
Aarh. Olas Doru Ghioc

