

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA (P+E) IN IMOBIL CU APARTAMENTE (P+E+M+POD MANSARDAT) SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE LA IMOBILUL AUTORIZAT CU A.C. 31/2008, EMISA DE CONSILIUL JUDETEAN SUCEAVA
Amplasament:	SAT SCHEIA, COMUNA SCHEIA, JUDETUL SUCEAVA
Beneficiar:	SC COMTRANSPORT SA SUCEAVA
Faza de proiectare:	P.U.D.
Proiectant :	S.C. CAN IT PROIECT SRL
Data elaborării:	2018

PROIECTANT GENERAL: S.C. CAN IT PROIECT S.R.L. SUCEAVA

SEF PROIECT: TULBURE MIHAI

PROIECTAT: ARH. TULBURE MIHAI

2018

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
A02 PLAN SITUATIA EXISTENTA
A03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
A04 PLAN REGLEMENTARI EDILITARE
A05 PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Arh. Tulbure Mihai

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA (P+E) IN IMOBIL CU APARTAMENTE (P+E+M+POD MANSARDAT) SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE LA IMOBILUL AUTORIZAT CU A.C. 31/2008, EMISA DE CONSILIUL JUDETEAN SUCEAVA, IN SAT SCHEIA, COM. SCHEIA, JUD. SUCEAVA

Beneficiar :

S.C. COMTRANSPORT S.A. - 1500.00 mp

Proiectant general:

S.C. CAN IT PROIECT S.R.L. – SUCEAVA

Arh. Tulbure Mihai

Faza proiectului : P.U.D.

Data elaborarii : 2018

1.2. Obiectul P.U.D.

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta realizarea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru o suprafata de 1500 mp amplasata in Sat Scheia, comuna Scheia, jud. Suceava in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru schimbare de destinatie din Locuinta P+E in Imobil cu apartamente (P+E+M+Pod Mansardat)

Tema – program corespunde Certificatului de Urbanism nr: 688 din 13.12.2017 eliberat de Primaria Comunei Scheia.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii.

Zona in studiu este amplasata in satului Scheia, comuna Scheia, Jud. Suceava. Conform P.U.G. existent, suprafata studiata este in intravilanul comunei Scheia, intr-o zona cu functiuni mixte. Accesul auto si pietonal se afla la distanta de 58 m de DN17 este asigurat din drumul existent (Str. Ilie Berari) prin drumul de exploatare propus spre modernizare.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare – nu este cazul

2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism

Destinatia stabilita prin PUG: zona destinata construirii de functiuni mixte-dotari, prestari servicii, mica industrie si locuinte.

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 in imediata vecinatate a unui drum de exploatare, cu acces in str. Ilie Berari, prin intermediul unui podet peste canalul de scurgere existent in vecinatate.

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

P.O.T. = 13.01%

C.U.T. = 0.26

Regimul de înălțime – P+E

Spații plantate = 0%

c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere

Suprafață teren = 1500,00 mp

Sc = 195.25 mp

Sc desf. = 390.50 mp

Su desf. = 315.00 mp

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

Terenul se afla într-o zonă cu funcțiuni mixte-dotari, prestări servicii, mică industrie și locuințe.. Tendința investitională a transformat parțial zona într-o zonă pentru locuințe și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

e) Funcțiunile clădirilor.

Pe amplasament există o clădire cu funcțiunea de locuință. Se dorește schimbarea destinației în clădire cu locuințe colective.

f) Regimul juridic al terenurilor.

Terenul este în suprafața de 1500 mp și este proprietatea S.C. COMTRANSPORT 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 plastică 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 3.00 m.

j) Parametrii seismici ai zonei.

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

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

Pe amplasament există o clădire cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+E. Structura este din zidărie portantă, cu samburi din beton la colțuri și intersecții, planșee din beton armat peste toate nivelurile, șarpanta din lemn. Înălțimea la cornișă este de +7.70 m și înălțimea maximă este de 12.35 m. Starea clădirii este foarte bună, fiind executată în urmă cu aproximativ 8 ani.

l) Echiparea existentă.

Amplasamentul dispune de următoarele rețele edilitare :

- rețea de energie electrică

4. REGLEMENTARI

a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA (P+E) IN IMOBIL CU APARTAMENTE (P+E+M+POD MANSARDAT) SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE LA IMOBILUL AUTORIZAT CU A.C. 31/2008, EMISA DE CONSILIUL JUDETEAN

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Se dorește schimbarea de destinației a locuințe existente cu P+ 1E nivele în imobil cu locuințe colective P+E+M+Pod mansarda, cu 7 apartamente. Conform expertizei tehnice, structura de rezistență permite acest lucru.

c) Capacitatea, suprafața desfășurată.

SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	195.2 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	707.30 mp

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.)

Distanța propusă față de construcțiile existente în vecinătatea amplasamentului este mai mare decât înălțimea maximă a clădirii propuse. Pentru parcare autorismelor a fost propusă 7 de locuri de parcare pentru locatari și 2 locuri de parcare pentru vizitatori. Accesul auto și pietonal, și al utilajelor de stingere a incendiilor se va realiza din drumul de exploatare propus pentru modernizare, cu acces în str. Ilie Berari prin intermediul unui podet existent.

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

Construcția este realizată pe parcela studiată, cu respectarea limitelor impuse de Codul Civil. Finisajele fatadelor se vor încadra în caracterul predominant al zonei - zona mixtă.

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Schimbarea de destinație se va realiza fără a fi afectată structura de rezistență a ansamblului structural existent.

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

În interiorul parcelei se vor amenaja 7 locuri de parcare pentru locatari și 2 locuri pentru vizitatori. Se va amenaja un trotuar perimetral la construcțiile propuse. Se va amenaja un loc de joacă pentru copii și alei cu bănci în spatele construcției studiate. Spațiile rămase libere se vor înerva și se vor planta copaci ornamentali.

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

În prezent terenul în studiu este cu destinație de arabil.

Prin amenajarea construcției propuse se va îmbunătăți aspectul zonei prin înierbare a spațiilor neconstruite – spații 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 spații verzi amenajate. În urma lucrărilor, spațiile rămase libere se vor înerva și se vor planta copaci în zona aleilor și parcarii.

m) Profiluri transversale caracteristice.

Accesul la proprietate se face din drumul de exploatare propus spre modernizare prin balastare ce va avea o lățime de 5,00 metri.

n) Lucrări de sistematizare verticală necesare.

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală pe toată suprafața parcelei studiate după terminarea lucrărilor de construire.

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

P.O.T. = 13.01 %

C.U.T. = 0.47

regim de înălțime : P+E+M+POD MANSARDAT

H_{max}=+12.35m

H_{cornisa}=+7.70 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat

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

Amplasamentul vaa dispune de următoarele rețele edilitare :

- rețea de energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă – prin extinderea rețelei comunale existente în zona
- rețea de canalizare – prin extinderea rețelei comunale existente în zona
- energia termică - centrale termice pe gaz– prin extinderea rețelei existente în zona
- rețea de internet și televiziune

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

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

TOTAL SUPRAFATA TEREN	1500.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	195.25 mp - existent
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	195.25 mp– propus
SUPRAFATA DESFASURATA	390.50 mp - existent
SUPRAFATA DESFASURATA	707.30 mp– propus
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	0.00 mp - existent
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	483.00 mp – propus
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp - existent
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	821.75 mp – propus
P.O.T. = 13.01 %- existent	
P.O.T. = 13.01 %- propus	
C.U.T. = 0.26- existent	
C.U.T. = 0.57– propus	
regim de înălțime : D+P+E+M+POD MANSARDAT	
H _{max} =+12.35m	
H _{cornisa} =+7.70m, cote calculate de la cota terenului sistematizat	

5. Concluzii

Prin prezenta documentație se propune reglementare zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, organizarea circulației și a acceselor, pentru a avea create premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Proiectat
Arh. Mihai Tulbure