



Alexandru Ienceanu nr.5, Suceava 720071 office@defrumu.com

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE-SHOW-ROOM, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENT ELECTRIC

BENEFICIAR: CULIPEI IOAN ȘI LAURA

PROIECTAT: De FRUMU srl -SUCEAVA

NR. PROIECT: 4/ 2018

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- 1.PAGINA DE TITLU
- 2.BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- 3.CERTIFICAT DE URBANISM
- 4.EXTRAS CARTE FUNCARA
- 5.STUDIU GEOTEHNIC
- 6.MEMORIU DE PREZENTARE
- 7.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

PIESE DESENATE

- | | | |
|------|---------------------------------|------------|
| U01. | ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | sc. 1:5000 |
| U02. | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE | sc. 1:1000 |
| U03. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1:1000 | sc. 1:1000 |
| U04. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1:500 | sc. 1:1000 |
| U05. | SITUAȚIA JURIDICĂ | sc. 1.1000 |
| U06. | STUDIU ÎNSORIRE | |

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare: P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE-SHOW-ROOM, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENT ELECTRIC

Beneficiar: Culipei Ioan și Laura

Amplasament: Județul Suceava, com. Șcheia, sat Mihoveni, înscris în C.F. nr. 47123 Scheia, nr. cadastral 47123, DJ 178A, km 4+ 600 stg.

Proiectant general: S.C. DEFRUMU S.R.L., cu sediul în Suceava, str. Alexandru Ienceanu, nr. 5, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/436/2008, cod unic de înregistrare 23461658.

Număr proiect: 4/2018

Faza de proiectare: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. Obiectul lucrării

Pentru terenul situat în județul Suceava, în intravilanul comunei Șcheia, sat Mihoveni, înscris în C.F. nr. 47123 Scheia, nr. cadastral 47123, DJ 178A ,km 4+ 600 stg., se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.137 din 14.03.2018 emis de Primăria comunei Șcheia, jud. Suceava, pentru a stabili reglementările conform cărora se vor construi o **HALĂ DEPOZITARE-SHOW-ROOM, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENT ELECTRIC.**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Accesul va avea lățimea de 6.00 m la limita de proprietate, iar limita edificabilului față de marginea îmbrăcămintei asfaltice a DJ 178A este de 39.50m.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții propuse spre realizare și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile: prin PUZ vor fi reglementate alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct; se vor institui restricții de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse, respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute; se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control;

- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- circulația juridică a terenurilor.

1.3. Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.Z.

- Planul Urbanistic General Șcheia, aprobat prin HCL nr. 42 din 26.09.2014;
- Regulament Local de Urbanism - Șcheia;
- Plan Cadastral;
- Comanda beneficiarului: Culpei Ioan și Laura;
- Certificat de urbanism nr.137 din 14.03.2018 emis de Primăria comunei Șcheia, jud. Suceava;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Ordonanța de Guvern nr. 43/1997 aprobată prin Legea nr. 82/1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1296/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 1295/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 1294/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 1293/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor;
- Ordinul nr. 49/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 50/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1391/2006 pentru aprobarea regulamentului de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare – art. 47, al. (3), litera e);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona în studiu este amplasată în partea de est a satului Mihoveni și are legătură directă cu DJ178A, km 4+ 600 stg. ce realizează legătura între Suceava și Cacica.

Destinația terenului stabilită prin P.U.G. este intravilan, folosința actuală a terenului este teren arabil, destinat construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., deoarece nu există reglementări pentru zonă.

La nivelul comunei Șcheia din care satul Mihoveni face parte, sectorul cel mai bine dezvoltat din punct de vedere al numărului de unități funcționale, este cel de servicii care deține 75% din totalul unităților economice din localitatea Șcheia, în cadrul acestui sector majoritare fiind unitățile care se ocupă de comerț. În ultimii ani, comuna Șcheia a cunoscut o puternică dezvoltare datorată poziției față de orașul Suceava, comuna tinzând să devină o suburbie a capitalei Bucovinene.

Având în vedere dezvoltarea în viitor a comunei Șcheia și a satului Mihoveni și cererea tot mai mare de zone logistice și sedii de firme, construirea unei hale de depozitare-showroom reprezintă o oportunitate și este astfel susținută prin clădirile deja construite cu același caracter – hale depozit.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat în cadrul prezentului P.U.Z. este situat în totalitate în intravilanul localității, DJ 178A, km 4+ 600 stg. și este delimitat:

- la NE: drum județean DJ 178A
- la V: proprietate privată Tipa Trifon
- la SV: drum de exploatare
- la E: proprietate privată Martuneac Vasile.

În zona studiată nu au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există elemente ale cadrului natural care să intervină în organizarea urbanistică a zonei studiate. Amplasamentul studiat geografic și geomorfologic aparține de ramura Podișul Moldovei, aparținând regiunii Podișului Sucevei, partea nordică a subunității Podișului Fălticeni. Relieful zonei este format din mici platouri structurale, prin forme colinare și deluroase, ușor înclinate în sensul structurii geologice precum și prin văi largi.

Structura terenului este următoarea:

- sol vegetal, având o grosime de cca 0,20m;
- argilă prăfoasă cafenie, plastic moale, având o grosime de cca 0,40m;
- argilă prăfoasă cafeniu negricioasă, plastic moale, cu o grosime de 0,40- 0,50m;
- argilă prăfoasă cafenie deschis, plastic moale și plastic consistentă, având o grosime de 1,00- 2,70m;
- argilă nisipoasă, plastic consistentă, spre baza cca 0,60m;
- praf nisipos argilos gălbui, cu grosimea de 0,80-1,00m;
- praf argilos nisipos cu grosimea de 1,00m;
- praf argilos, cu o grosime de cca 1,30m;
- argilă cafenie deschis, cu o grosime de cca 1,20m;
- nisip argilos gălbui, având o grosime de 0,90- 2,90m;
- nisip prăfos, până la adâncimea cercetată.

Pe amplasamentul studiat se pot executa construcții.

În cazul în care fundarea se face pe stratul de argilă prăfoasă la adâncimea de fundare $D_f=1,50$, pentru fundații izolate cu latura $B= 1,20m$ se va lua în calcul $P_{pl}=125kPa$ pentru cele provenind din încărcări cu sarcini fundamentale și $P_{cr}= 192kPa$ pentru cele provenind din încărcări excepționale. În zonele cu teren dificil, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare prin intermediul unei platforme (perne) de balast (minim 0,80m).

În cazul executării unor subsoluri, acestea nu pot avea adâncimea mai mare de 2,50m față de cota terenului natural actual, deoarece pot apărea infiltrații, nivelul hidrostatic fiind la adâncimi de 5-10 m. Adâncimea pânzei freatice este între 0,5 – 10 m, iar din punct de vedere hidrochimic predomină carbonații (200 - 500mg/l), densitatea lor variază între 8,4 - 16,8°G, încadrându-se în categoria apelor potabile normale (clasa B. STASS 1342/16).

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este de 1,00m de la cota terenului natural.

Seismicitatea zonei este influențată de cutremurele de "tip moldavic" cu hipocentrul în zona Vrancea, la adâncimi de 90 - 150 km. Intensitatea seismică, conform normativului P100-92 este

caracterizată prin coeficienți $K_s=0,12$, perioadă de colț $T_c=0,7s$, grad seismic asimilat VI, zona seismică „E”.

2.4. Circulația

În cadrul zonei studiate, circulația rutieră se desfășoară pe DJ 178A (Suceava-Cacica) km 4+ 600 stg., acoperit cu covor asfaltic, la care terenul studiat are acces direct. Amintim că zona studiată se află în imediata apropiere a variantei de ocolire a Mun. Suceava.

2.5. Regim juridic

Terenul în suprafața de $S_{lot} = 7\ 042$ mp (conform ridicării topografice puse la dispoziție de către beneficiar), este proprietate privată a Culipei Ioan și Laura Cătălina (conform actelor de proprietate anexate).

Destinația terenului este de construire de locuințe cu regim mic de înălțime, folosința actuală fiind de teren arabil.

2.6. Echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă:

Situație existentă: în prezent nu există instalații de alimentare cu apă în zona studiată.

Canalizare:

Situație existentă: în prezent nu există instalații de canalizare pentru colectarea apelor uzate în zona studiată.

Alimentare cu energie electrică:

Situație existentă: în prezent există instalații de alimentare cu energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale:

Situație existentă: în prezent nu există alimentare gaz natural în zona studiată.

Telefonie:

Situație existentă: în prezent există instalații de telefonie fixă în zona studiată.

Gospodăriea a deșeurilor: în prezent pe raza comunei Șcheia există un operator specializat pentru colectarea și transportul deșeurilor, fiecare agent economic având încheiat un contract individual pentru realizarea serviciului de salubritate, deșeurile menajere fiind transportate ulterior la depozitul ecologic din Suceava.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată, fiind neconstruită și având ca folosință teren arabil, nu reprezintă surse de poluare a apei, aerului sau a solului.

Nu există surse apropiate de poluare.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea investitorului care intenționează construirea în acest perimetru unei hale de depozitare – showroom.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

Din analiza situației existente, principalele disfuncționalități ale zonei sunt:

- împrejurimile zonei studiate sunt neconstruite;
- zona nu este dotată cu utilități tehnico-edilitate corespunzătoare;
- nu există spații verzi amenajate.

3.0. - PARAMETRII URBANISTICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI

Amplasamentul în studiu are folosința actuală de TEREN ARABIL, destinat construirii de locuințe cu regim mic de înălțime. Prezenta documentație propune modificarea folosinței și trecerea lui în ZONA MIXTĂ – Servicii/Comerț/Industrie cu următorul **mod de ocupare** al terenului reflectat în parametrii urbanistici :

- **Procentul de ocupare al terenului POT pe lot :**

Slot reglementat prin PUZ – Parcela nr. 47123 = 7042 mp

POT – propus = 10,01%

Procentul de ocupare al întregului teren – maxim admisibil = 50%

- **Coeficientul de utilizare al terenului CUT pe lot:**

Slot reglementat prin PUZ – Parcela nr. 47123 = 7042 mp

CUT – după construire hală depozitare și showroom = 0.20

Coeficientul de utilizare al întregului teren – PROPUS = 6

În ceea ce privește bilanțul de suprafețe pe amplasamentul în studiu se recomandă consultarea regulamentului local de urbanism și a planșei de Reglementări Urbanistice.

3.1 - RETRAGERI FAȚĂ DE ALINAMENTE ȘI LIMITE DE PROPRIETATE

Retragerile față de limitele existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările **PUZ** sunt definite în regulamentul local de urbanism propus și reprezentate în planșa nr. 3 - REGLEMENTARI URBANISTICE.

Accesul va avea lățimea de 6.00 m la limita de proprietate, iar limita edificabilului față de marginea îmbrăcăminteii asfaltice a DJ 178A este de 39.50m. Accesul pe proprietate se va face pe un podeț de acces rutier, iar scurgerea apelor în lungul DJ 178 A va fi rezolvată de podeț tubular Ø 600 mm. Împrejmuirea la 12,00 m față de axa DJ 178 A.

Întocmit,
Arh. Sebastian Adamovici

Verificat,
Consultant Urb. Tulbure Mihai