

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea lucrării: ELABORARE PUD PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE
DIN "MAGAZIE" SITUAT LA DEMISOLUL IMOBILULUI
IN "SPATIU COMERCIAL"

Amplasament: STR. SOARELUI, NR.1536A, SAT IPOTESTI, COMUNA
IPOTESTI, JUD. SUCEAVA

Beneficiar: S.C. MARISCA IMOBILIARE S.R.L.

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. BOTOSANI PROIECT S.R.L.

Data elaborării: 2020



SEF PROIECT: ARH. ALEXANDRA ENCIU

SEF PROIECT ARH: ARH. VASILE ANCA ELENA

COORDONAT URBANISM: ARH. MIHAI TULBURE

DESENAT: ARH. ALEXANDRA ENCIU



BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Borderou
2. Memoriu Tehnic

PIESE DESENATE

Plansa A01	Plan de incadrare in zona	1:1000
Plansa A02	Situatie Existenta	1:500
Plansa A03	Plan Reglementari Urbanistice	1:500
Plansa A04	Plan Reglementari Edilitare	1:500
Plansa A05	Plan Obiective de Utilitate Publica	1:500

Intocmit
Arh. TULBURE MIHAI



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

ELABORARE PUD PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN "MAGAZIE" SITUAT LA DEMISOLUL IMOBILULUI IN "SPATIU COMERCIAL" IN STR. SOARELUI, NR.1536A, SAT IPOTESTI, COMUNA IPOTESTI, JUD. SUCEAVA

Beneficiar :

S.C. MARISCA IMOBILIARE S.R.L. IPOTESTI

- 730.00 mp – TEREN CARE A GENERAT PUD

- 399.00 mp – SUPRAFATA PE CARE ESTE EDIFICATA CONSTRUCTIA IN URMA DEZMEMBRARII PARCELEI DE 730 MP

Proiectant general:

S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L. – SUCEAVA

Proiectant specialitate:

S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L. – BOTOSANI

1.2. Obiectul P.U.D.

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta realizarea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru o suprafata de 730.00 mp amplasata in str. Soarelui, nr.1, Sat Ipotesti, Comuna Ipotesti, jud. Suceava in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru destinatiei spatiului existent la demisolul cladirii de locuinte colective din magazine in spatiu comercial

Tema – program corespunde Certificatului de Urbanism nr: 300 din 18.08.2020 eliberat de Primaria Comunei Ipotesti.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului in cadru localitatii.

Zona in studiu este amplasata in str. Soarelui, nr.1536A, Sat Ipotesti, Comuna Ipotesti, jud. Suceava. Conform P.U.G. existent, suprafetele studiate sunt in intravilanul comunei Ipotesti, intr-o zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare locuirii. Accesul auto si pietonal este asigurat din DJ 208A , pe Str. Soarelui.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

In urma elaborarii studiului geotehnic si a ridicarii topografice, amplasamentul permite dezvoltarea investitiei propuse

2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism

Destinatia stabilita prin PUG: zona predominant rezidentiala : locuinte colective cu regim mic de inaltime si functiuni complementare locuirii.

2.4. Concluzii din documentatii elaborate cu PUD – In urma certificatului de urbanism emis de Primaria Ipotesti, se elaboreaza prezenta documentatie PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) Accesibilitatea la căile de comunicație.

Amplasamentul in studiu este amplasat in imediata vecinatate a str. Soarelui si a DJ 208A. Accesul pe parcela se realizeaza din strada Soarelui.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului (situatia existenta).

P.O.T. = 28.49%

C.U.T. = 1.12

Regimul de inaltime – D+P+E+M

Spatii plantate = 0%

c) Suprafetele de teren construite si pe cele libere

Suprafata teren = 730,00 mp

Sconstruita = 208.00 mp

Sdesfasurata = 822.00 mp

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

Destinatia terenului conform PUG, terenul se afla intr-o zona predominant rezidentiala: locuinte si functiuni complementare locuirii.

e) Functiunile cladirilor.

Pe amplasament exista cladirea studiata, cu destinatie de cladire cu locuinte colective la parter, etaj si mansarda si cu magazie la demisol.

f) Regimul juridic al terenurilor.

Terenul initial a fost in suprafata de 730 mp, iar terenul pe care se afla edificata constructia este in suprafata de 399.00 mp si are categoria de folosinta curti constructii, fiind proprietatea lui S.C. MARISCA IMOBILIARE S.R.L.

g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Zona analizata pentru amenajarea investitiei nu ridica probleme de stabilitate. Terenul nu este supus pericolului de inundabilitate.

Conform studiului geotehnic, stratificatia terenului este urmatoarea :

0.00-1.40 m – umplutura de pamant

1.40-5.50 m – argila prafoasa, cafenie, vartoasa, ml. 3,0 culoarea devine galbena, ml 5,0 culoarea devine cafenie.

5.50-7.00 m – argila vanata, vartoasa, ml.6.3 culoarea devine galbena cu interc. de nisip.

Stratul de fundare pentru constructia existenta a fost argila prafoasa, cafenie, vartoasa.

h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu sunt specificate in studiul geotehnic prin forajele efectuate.

i) Adancimea apei subterane.

Conform studiului geotehnic, apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3.00 m.

j) Parametrii seismici ai zonei.

- zona seismică conf. Normativ P100-1/2013: IMR-225 ani, $a_g = 0,20g$; $T_c = 0,7$
- zona eoliană conf. Cod CR 1-1-3-2012: IMR - 50 ani, $v_v = 38$ m/sec; $q_{ref.} = 0,6$ kPa
- zona de zăpadă conf. Cod CR 1-1-3-2012: IMR - 50 ani; $S_{0,k} = 2,5$ kN/mp;

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

Fondul construit in vecintate este de cladiri de locuinte individuale si tip duplex si functiuni complementare locuirii cu regim de inaltime P, P+1E, D+P+E, P+E+M, cu structura din cadre din beton armat sau mixta.

Pe amplasament exista o constructie cu regim de inaltime D+P+E+M, din structura mixta din zidarie portanta confinata cu stalpisorii, respectiv cadre din beton armat la demisol

l) Echiparea existentă.

Amplasamentul dispune de urmatoarele retele edilitare :

- retea de energie electrica
- alimentarea cu apa potabila
- retea de canalizarea
- retea de gaze naturale
- retea de internet si televiziune

4. REGLEMENTARI

a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Obtinere autorizatie de construire pentru SCHIMBARE DESTINATIE DIN "MAGAZIE" SITUAT LA DEMISOLUL IMOBILULUI IN "SPATIU COMERCIAL"

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Pe amplasamentul studiat exista o constructie D+P+E+M. Se doreste schimbarea temei de proiectare din magazin (la demisol) in spatiu comercial

c) Capacitatea, suprafața desfășurată.

SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	208.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	822.00 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.)

Constructia existenta este amplasata cu respectarea codului civil. Pentru parcare autorismelor a fost propuse 9 de locuri de parcare pe parcela proprietate, prin autorizatia de construire. Avand in vedere ca la demisol sunt propuse spatii comerciale, parcare autorismelor se poate realiza adiacent peretilor exterior ale acestora. Astfel se propun 2 locuri de parcare pentru spatiu comercial propus. Accesul auto si pietonal se va realiza din str. Soarelui. Accesul pentru masinile speciale de stingere a incendiilor se va face din DJ 208A, si apoi pe str. Soarelui.

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

Amplasarea constructiei studiate respecta Codul Civil si a Regulamentului local de urbanism si a Ordinului 525/1996. Finisajele fatadelor se vor incadra in caracterul predominant al zonei - zona de locuinte

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie (conf. OMS 119/2014)

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Construcțiile își va păstra structura de rezistență autorizată inițial. Nu se va interveni la structura de rezistență. Se vor realiza reconfigurări nestructurale.

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

În interiorul parcelei se vor amenaja 2 locuri de parcare pentru autoturisme la spațiul comercial propus, respectiv 9 locuri pentru apartamentele existente. Accesul se va realiza din str. Soarelui. Pe parcela proprietate se vor amenaja alei auto și pietonale. Spațiile rămase libere se vor încheia.

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

Terenul în studiu are destinație de curți construcții. Nu se propun alte construcții noi sau extinderi ale celei existente

i) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta :

În zona nu avem zone protejate

j) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz): Nu este cazul

k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):

Prin studiu PUD reglementăm circulația pe parcela proprietate, zonele adiacente fiind străzi și zone edificate, asupra cărora nu se intervine. Profilele sunt suficiente pentru scurgerea traficului.

l) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Pe amplasament nu sunt spații verzi amenajate. Vor fi prevăzute amenajări de spații verzi pe teren liber în procent de 20.00% din suprafața terenului. Se va amenaja și un loc de joacă pentru copii în suprafața de 14 mp.

m) Profile transversale caracteristice.

Accesul la proprietate se face din DJ 208 A, cu lățime de 7.00 metri, pe str. Soarelui, cu lățime variabilă (4.00-5.50 m).

n) Lucrări de sistematizare verticală necesare.

Terenul rămas liber se va încheia. Terenul fiind relativ drept, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

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

P.O.T. = 28.49 % - existent/propus

C.U.T. = 1.12 - existent/propus

regim de înălțime : D+P+E+M - existent/propus

H_{max}=+12.45 m de la CTS - existent/propus

H_{cornisa} = +8.40 m de la CTS - existent/propus

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

Amplasamentul dispune de următoarele rețele edilitare :

- rețea de energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- rețea de canalizare
- energia termică - centrale termice pe gaz
- rețea de internet și televiziune

Construcțiile se vor bransa la utilitățile aflate în imediata vecinătate a amplasamentului. Costurile vor fi suportate de către investitor.

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

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

TOTAL SUPRAFAȚA TEREN	730.00 mp
DIN CARE SUPRAFAȚA CARE A GENERAT PUD	399.00 mp
SUPRAFAȚA TOTALĂ CONSTRUITĂ LA SOL	208.00 mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	822.00 mp
APARTAMENTE:	9 APARTAMENTE
LOCURI DE PARCARE	9 LOCURI
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	POT=28.49 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	POT=1.12
REGIMUL DE ÎNĂLTĂȚE	D+P+E +M
ÎNĂLTĂȚEA LA CORNISA	+8.40 m
ÎNĂLTĂȚEA MAXIMĂ	+12.45 m

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA PROPUȘĂ

TOTAL SUPRAFAȚA TEREN	730.00 mp
DIN CARE SUPRAFAȚA CARE A GENERAT PUD	399.00 mp
SUPRAFAȚA TOTALĂ CONSTRUITĂ LA SOL	208.00 mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	822.00 mp
APARTAMENTE:	9 APARTAMENTE
SPATIU COMERCIAL	208.00 mp
LOCURI DE PARCARE	11 LOCURI
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	POT=28.49 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	POT=1.12
REGIMUL DE ÎNĂLTĂȚE	D+P+E +M
ÎNĂLTĂȚEA LA CORNISA	+8.40 m
ÎNĂLTĂȚEA MAXIMĂ	+12.45 m

5. Concluzii

Prin prezenta documentație se propune organizarea circulației și a acceselor în urma schimbării destinației spațiului existent la demisol din magazin în spațiu comercial, pentru a avea create premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Coordonat urbanism,
Arh. Mihai Tulbure

