

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. - INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru construirea a 4 locuinte cu regim mic de inaltime, anexe imprejmuire si racorduri/bransamente si obtinerea autorizatiei de construire.

Initiator (beneficiar): ROSCA NICUSOR, ROSCA GHEORGHE SI MARIA, ROSCA IONUT

Elaborator (Proiectant): S.C. ELMAS S.R.L. – SUCEAVA, str. Dragos Voda nr. 6, tel : 0230/520529 ; 0723/732688

proiectant urbanism Arh. Latis Eusebie
inginerie ing. Moruz Ilie

Data elaborarii: 2015

Obiectul lucrarii

Prin tema program a beneficiarilor, s-a intocmit prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) in vederea autorizarii executarii lucrarilor de construire a 4 locuinte, anexe, imprejmuire si racorduri/bransamente, situate in zona Laniste din Municipiul Suceava.

Prin certificatul de urbanism nr. 780 din 09.09.2015 eliberat de Primaria Municipiului Suceava, se specifica la capitolul nr. 3. Regimul Tehnic ca parcela ce face obiectul prezentei documentatii se situeaza in zona studiata de PUZ Laniste, dar singura conditie reglementata este cea de aliniere. Odata cu propunerea unui nou aliniament si respectiv cedarea a 1319 mp de catre beneficiarii prezentei documentatii domeniului public pentru drum (Str. Maior Anton Ionescu), suprafata in vederea edificarii a patru locuinte este de 2081 mp.

In acest context, obiectivele prezentului PUD sunt:

- analiza situatiei existente si identificarea disfuncționalităților;
- noile aliniamente si alinieri impuse.
- prezentarea retelelor edilitare existente si identificarea nevoilor de extindere si/sau modernizare a acestora (apa, canal, telecomunicatii, gaz, electrice, termice);
- organizarea arhitectural – urbanistica a parcelelor studiate, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu coerenta;
- cresterea calitatii spatiului public, crearea unei ambianțe urbane atragatoare si a unei imagini arhitecturale contemporana si interesanta;
- punerea in valoare a amplasamentului cu cresterea valorii de circulatie a terenului studiat;
- diversificarea functiunilor si cresterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiata;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de inaltime, functiunile propuse;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale si racordarea acestora la circulatia din zona;
- unitatea ansamblului;
- circulatia juridica a terenurilor;

1.2. Surse documentare

S-a consultat Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Suceava, Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) de aplicare a acestuia si PUZ Laniste Zona III.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja aprobate

Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care acesta este inclus.

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Suceava, in zona Laniste, o zona construita in ultimii ani. Parcelele de amplasare sunt proprietatea beneficiarilor si au o suprafata totala de 3400 mp.

Destinatia terenului conform PUZ Laniste: locuinte cu regim mic de inaltime.

Din punct de vedere al folosintei, in prezent terenul studiat este arabil.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat.

Au fost executate urmatoarele studii de fundamentare:

- studiul topografic in coordonate STEREO 70, intocmit de PFA Gontaru Ciprian;
- studiul geotehnic, intocmit de PFA Catana Constantin.

Terenul este viran, relativ plan, cu panta de 1-2%.

Situatia geotehnica, conform studiului geotehnic:

- terenul are stabilitate locala si conform studiului geotehnic, datorita stratificatiei prezinta un risc moderat;
- apa subterana se situeaza la cca 5,00 m de la cota terenului natural.

In zona, s-au realizat in ultimii ani locuinte familiale, majoritatea cu doua niveluri.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

In zona sunt existente retele hidroedilitare si electrice.

Natura terenului de fundare este corespunzatoare.

Amplasamentul este in intravilan.

La inceperea lucrarilor, beneficiarul va convoca reprezentantii utilitatilor din zona (ACET, E-ON) pentru stabilirea pe teren a amplasamentelor obiectivelor care se vor construi.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat se gaseste amplasat in judetul Suceava, municipiul Suceava, pe strada str. Maior Anton Ionescu (zona Laniste) fn, fiind alcatuit din parcelele nr. 47879, 47876, 47872, 45153, 31676, 47880, 47877, 47873, 45152.

Accesibilitatea la caile de comunicatie: Amplasamentul in studiu are pe latura dinspre vest, acces direct la strada Maior Anton Ionescu propusa prin PUZ Laniste, iar parcela 31676 are pe latura sud acces la strada Dimitrie Loghin. Drumurile existente au o latime de 5 m si sunt dotate cu sistem semirigid de circulatie (balat), cu doua sensuri de circulatie, fara trotuar.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati. Parcela de amplasare este proprietatea beneficiarilor si are o suprafata de 2081 mp.

Vecinii zonei studiate:

- la nord, teren particular proprietatea Bardan Petru;
- la est, teren particular proprietatea Clim Mihai;
- la sud, strada Dimitrie Loghin;
- la vest, teren particular proprietatea Sutac Gheorghe Dumitru.

Suprafate de teren construite si suprafate de teren libere.

Suprafate de teren construite – Nu este cazul.

Suprafate de teren libere – 2081 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic. In prezent terenul in studiu este cu destinatie arabil. Parcelele permit realizarea de constructii, natura terenului de fundare fiind buna, nefiind zona cu alunecari de teren. In zona imediat invecinata exista o cladire nivel P+E cu aspect arhitectural neutru.

Destinatia cladirilor. Cladirea existenta din apropiere are functiunea de locuinta.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Lot	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
1	31676	332	Rosca Ghe. Si Maria Rosca Petrica
2	47879	245	Rosca Ionut
3	47876	225	Rosca Ionut
4	47880	432	Rosca Ionut
5	47877	535	Rosca Ionut
6	47872	210	Rosca Ghe. Si Maria
7	47873	550	Rosca Ghe. Si Maria
8	45152	564	Rosca Nicusor
9	45153	307	Rosca Nicusor
Total		3400	

Din suprafata initiala de 3400 mp, o suprafata de teren de 1319 mp este cedata primariei municipiului Suceava pentru drum de acces. Perimetrul ramas pentru amplasarea obiectivelor propuse este de 2081 mp respectiv:

Lot	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
1	47880	432	Rosca Ionut
2	47877	535	Rosca Ionut
3	47873	550	Rosca Ghe. si Maria
4	45152	564	Rosca Nicusor
Total		2081	

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

- sistemul de fundare recomandat este fundarea directa in teren natural;
- terenul de fundare se incadreaza la formatiunile de tip argila prafoasa;
- presiunea conventionala de calcul $P_{conv} = 220$ kPa;
- adancimea de inghet este de 1.10 m de la CTN.

In partea de jos a parcelei, spre str. Dimitrie Loghin trenul prezinta o denivelare naturala de 40-50 cm, care afecteaza lotul nr. 1 permitand acumularea temporara de apa din precipitatii, neajuns ce poate fi remediat prin umplerea suprafetii respective cu material de umplutura bine compactat.

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora. Terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari si nu prezinta probleme de stabilitate. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu este supus inundatiilor si viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

Adancimea apei subterane. La peste 4 m adancime de la CTN.

Parametrii seismici caracteristici zonei. Conform P100/1-2013: $T_c = 0.7$ sec, $a_g = 0.20$

Analiza fondului construit existent. Nu este cazul

Echipare existenta.

In zona este o retea existenta electrica aeriana de joasa tensiune - operator E-ON Moldova. Deasemenea sunt retele existente de apa rece si de canalizare - operator ACET Suceava.

4. – REGLEMENTARI**Obiectivele noi solicitate prin tema-program.**

Prin tema – program beneficiarii au solicitat amplasarea 4 locuinte pe doua niveluri (P+E/M) avand fundatii si elevatie din beton, zidarie din caramida, 30 cm grosime, planseu peste parter si etaj / mansarda din beton armat. Pe fiecare parcela se mai amplaseaza cate o anexa gospodareasca (garaj) nivel parter.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Construcțiile vor avea funcțiunea de locuință unifamilială respectiv anexă gospodăreasă.

Amplasarea acestora se va face pe un aliniament paralel cu strada Maior Anton Ionescu, la o distanță de minim 2.5 m de marginea străzii.

Amplasarea construcțiilor noi va urmări:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- durată minimă de însorire;
- distanță minimă necesară pentru ca o construcție să primească lumina directă
- perceperea vizuală a mediului ambiant din spațiile închise

Fatadele aferente străzilor vor fi astfel conformate încât să se înscrie din punct de vedere stilistic fondului construit preexistent. Fatadele clădirilor se vor finisa cu materiale de bună calitate după cum urmează:

- a) tencuieli plastice sau orice alt tip de tencuieli pentru exterior, inclusiv tencuieli tradiționale de tipul var/var-ciment, placaje din lemn pentru parterele comerciale, placaje din piatră naturală, piatră artificială (material compozite), placaje din travertin;
- b) învelitori și accesorii din tablă plană sau ondulată, din țigla, olane sau alte sisteme de învelitori ceramice;
- c) tâmplărie din lemn, lemn stratificat, p.v.c. imitație lemn, aluminiu imitație lemn.

Interpretările contemporane ale volumetriei și alăturării fatadelor nu vor afecta imaginea de ansamblu prin contraste generate de variații mari de înălțime, folosirea de materiale moderne de construcție sau finisaj (pereti cortina, placaje metalice, placaje din materiale plastice) nespecifice zonei, orice alt tip de abordare arhitecturală care să contrasteze cu specificul zonei;

Capacitatea, suprafața desfășurată.

Proiectul de urbanism ce face obiectul prezentei documentații propune construirea a patru locuințe unifamiliale pentru proprietarii ROSCA NICUSOR, ROSCA GHEORGHE, ROSCA MARIA, ROSCA IONUT

INDICI URBANISTICI:

POT propus- $408 \times 100 / 2081 = 20\%$

CUT propus- $728 / 2081 = 0.35$

P.O.T. = max. 30% pentru fiecare parcelă / lot

C.U.T. = max. 0,43 pentru fiecare parcelă / lot

Acești indici s-au raportat la suprafața 2081 mp.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

- accese pietonale – direct din strada, pe trotuare din pavele, piatră rostuită sau dale din beton;
- accese auto – direct din strada, pe alei de minim 3.5 m lățime, cu strat rutier semirigid sau rigid;
- accese pentru utilaje speciale – direct din strada, pe alei de minim 3.5 m lățime, cu strat rutier semirigid sau rigid.
- Imprejmuirile – laturile de la strada - se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, din materiale de bună calitate după cum urmează: zidării finisate cu tencuieli de exterior sau placaje din piatră, cărămidă aparentă, piatră artificială; panouri din fier forjat cu sau fără panouri din policarbonat pentru împiedicarea vederii montate la intradosul panourilor metalice.

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

Construcțiile vor avea o arhitectură neutră, fără variații mari de înălțime, cu finisaje de culori pastel și tâmplării tip TERMOPAN.

Culorile tencuielilor la zidării, inclusiv la zidăriile împrejmuirilor: se vor folosi culori din gamele: alb, crem, ocru, gri, galben, olive, în nuanțe pastel.

Placajele la fatadele clădirilor, inclusiv la împrejmuiri: se vor folosi unul din următoarele tipuri de placaje:

- a) placajele din lemn în culori specifice acestui material la fatadele spațiilor comerciale,
- b) placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală la socluri sau pentru accente,
- c) placajele din cărămidă aparentă, din travertin.

Culori la invelitori: se vor folosi culorile specifice pentru invelitorile din tabla sau materiale ceramice respectiv: zinc, cupru, gri antracit, siena arsa, rosu caramiziu.

Tamplaria va fi executata din lemn, lemn stratificat, in culorile specifice sau din p.v.c. si/sau aluminiu imitatie lemn. Se admite si tamplaria de culoare alba, sau gri, indiferent de natura materialului folosit.

Principii de interventie asupra constructiilor existente. Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Strada Maior Anton Ionescu se va executa cu doua benzi de circulatie de cate 2.5 m latime, total 5 m, cu sistem rutier rigid sau semirigid, cu un trotuar de 0.9 m pe o parte din pavele, piatra sau dale din beton si sant pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

Amplasamentul studiat este un teren relativ propice functiunii de locuinte si functiuni complementare. Terenul este stabil, fara alunecari, neinundabil si are posibilitate de cai de acces proprii care vor deflua in strada Maior Anton Ionescu.

Din punct de vedere al sistematizarii, terenul studiat poate fi dezvoltat si inclus in arhitectura urbanistica a municipiului Suceava, prin perimetre construibile cu cladiri de mica inaltime (max. 10 m), situate pe ambele parti ale unei strazi de acces amplasata pe partea mediana a acestuia.

Zona este relativ departe de zonele poluate ale municipiului si are o configuratie aproximativ dreptunghiulara care permite o utilizare rationala si echilibrata a fondului funciar existent.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta. Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Nu este cazul.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului. Se va executa strada Maior Anton Ionescu.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi. Nu este cazul.

Profiluri transversale caracteristice. Strada Maior Anton Ionescu va avea profilul caracteristic conform NT 27/1998 pentru o strada cu doua benzi de circulatie.

Lucrari necesare de sistematizare verticala.

Se va asigura o sistematizare pe verticala corespunzatoare pentru a se evita neajunsurile provocate de stagnarea apelor de suprafata

Terenul din partea de jos a parcelei vecine cu str. Dimitrie Loghin , lot nr.1, cu denivelarea naturala de 40-50 cm, permitand acumularea temporara de apa din precipitatii, va fi imbunatatit prin umplerea suprafetei respective cu material de umplutura bine compactat.

Regimul de construire

Alinierea constructiilor fata de limitele parcelei:

a) pentru locuinta

- aliniament al fatadei principale (la alee acces) = minim 3 m
- fatadele laterale si posterioara cu ferestre = minim 2 m
- fatadele laterale si posterioara fara ferestre = minim 1 m

b) pentru anexa

- aliniament al fatadei principale (la alee acces) = minim 3 m
- fatadele laterale si posterioara cu ferestre = minim 2 m
- fatadele laterale si posterioara fara ferestre = minim 1 m

Inaltimea constructiilor = maxim 10 m masurati de la CTS la coama.

Procentul de ocupare a terenurilor, POT = max. 30% pentru fiecare parcela / lot

Coeficientul de utilizare a terenurilor, CUT = max. 0,43 pentru fiecare parcela / lot

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere se vor asigura la fiecare constructie din parcela prin racordarea consumatorilor la retelele centralizate de apa – canal ale municipiului Suceava (operator ACET Suceava).

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor din fiecare parcela se va asigura prin racordare la retea electrica de joasa tensiune din zona (operator E-ON Moldova).

Incalzirea locuintelor se va asigura prin solutii locale cu combustibil solid (sobe, centrala termica) sau cu energie neconventionala (solara, eoliana). In cazul extinderii retelei existente de gaze naturale a municipiului Suceava, se va adopta si solutii cu combustibil gazos (centrala termica, sobe cu arzator, instantanee apa calda etc).

Telecomunicatiile se vor asigura prin operatorii existenti in zona (cablu TV, telefonie mobila).

Costurile lucrarilor de racordare la utilitatile publice vor fi suportate de beneficiari si/sau investitori.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

Specificatie	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata construita	408	19.61
<i>(Suprafata desfasurata)</i>	<i>(728)</i>	<i>(34.98)</i>
Suprafata drum, alei, acces, parcare	905	43.49
Spatiu verde	768	36.90
Suprafata totala	2081	100.00

5. – CONCLUZII

Prezenta documentatie de urbanism se incadreaza in prevederile si recomandarile PUG Suceava, RLU Suceava si PUZ Laniste III.

Perimetrul zonei studiate NU ESTE AFECTAT DE:

- regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala;
- regulamentele specifice zonelor si platformelor industriale;
- politica protectionista specifica zonelor cu valoare ecologica si / sau peisagera.

Solutiile adoptate prin PUD respecta reglementarile specifice de urbanism si sunt avizate de toate organismele teritoriale interesate, urmand ca documentatia sa fie prezentata spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Suceava.

Intocmit,

arh. Latis Eusebie