

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE:

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea Administratiei locale prin C.U. nr. 18/18.05.2021, in care se cere intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P(structura metalica).

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P (structura metalica)
Adresa: oras Vicovu de Sus, str. Calea Cernauti, nr. 211G, jud. Suceava
Beneficiar: MOTRESCU VASILE-DUMITRU
Faza de proiectare: P.U.D.
Data: nov.2023

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prezenta lucrare a fost comandata pentru a determina conditiile de amplasare in teritoriu delimitat a unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial.

S-au urmarit in principiu urmatoarele aspecte:

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor propuse
- Incadrarea lor in cadrul construit existent
- Echiparea cu utilitati

2. INCADRAREA IN LOCALITATE:

Zona studiata, in suprafata de 8259 mp, este situata in zona centrala a orasului Vicovu de Sus.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

In Planul Urbanistic General a orasului Vicovu de Sus, conform C.U. nr. 123 din 10.august.2023, zona studiata este mentionata ca:

- **Regim economic :**
 - unitati productive/comerciale mici si mijlocii in scopul incurajarii liberei initiative;
 - pe acest teren nu sunt prevazute alte constructii de interes public;
 - folosinta axctuala a terenului: - parcela virana;
- **Regim tehnic :**
 - regim maxim de inaltime P+1E;
 - POT max 30 %; CUT max 0.9;
 - la amplasarea constructiei se vor respecta servitutile, retragerile si distantele obligatorii fata de proprietatile vecine, prevazute in Codul Civil si Regulamentele in vigoare;
 - respectarea normelor privind protectia mediului, a domeniului public si privat si de prevenire si stingere a incendiilor;
 - se va asigura orientarea optima fata de punctele cardinale;
 - imprejmuirea la strada va fi transparenta de maxim 1.50 m, cu soclu opac, eventual dublata de gard viu;
 - spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - se va asigura un raport echilibrat intre spatiile verzi, plantate (cu rol decorativ) si cele minerale (pavaj);
 - constructiile noi se vor incadra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

Drept care, Planul Urbanistic de Detaliu va cuprinde reglementari urbanistice referitoare la modul de amplasare a constructiilor, relatiile cu vecinatatiile, modul de asigurare al accesului, spatii de parcare, asigurarea cu utilitati; se va asigura acces dintr-o circulatie publica, stationarea autovehiculelor fiind admisa numai in interiorul parcelei studiate, fara afectarea spatiilor publice; se vor amenaja spatii de parcare in interiorul parcelei, numarul acestora fiind minimul impus prin Regulamentul General de Urbanism; la elaborarea PUD-ului se va tine cont de impactul asupra cadrului construit, de prevederile cuprinse in HGR 525/1996 si Regulamentul Local de Urbanism etapa a II-a referitoare la zonele de relaxare.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT:

Administratia Domeniului Public se ghideaza dupa PUG-ul aprobat al orasului Vicovu de Sus.
In zona studiata nu s-a facut niciun studiu urbanistic de specialitate.

3. SITUATIA EXISTENTA:

Terenul studiat este situat in centrul orasului Vicovu de Sus. Ca vecinatati putem spune:

- la Nord: - strada Calea Cernauti;
- la Est: - proprietate privata PV 34889 (Ursachi Elena);
- la Sud: - drum - domeniu privat al orasului Vicovu de Sus;
- la Vest: - magazin Penny ; Pepco – propr. S.C. Electrocar S.R.L.;

Terenul in suprafata de 8259 mp este de forma trapezoidala si nu este ocupat de constructii.

3.1 REGIMUL JURIDIC:

Imobilul de 8259 mp este proprietatea MOTRESCU VASILE-DUMITRU si MOTRESCU ELENA si este identificat in extrasul C.F.nr. 34823 si CF 36785 comuna cadastrala Vicovu de Sus. Terenul este ocupat de constructii – magazin Kik si Spalatorie Auto.

3.2 ANALIZA GEOTEHNICA:

Pentru satisfacerea cerintelor STAS 1242/1-1991 au fost executate pe amplasamentul viitoarelor amenajari lucrari de cercetare geologica, constand dintr-un foraj geotehnic cu adancimea de 3,00 m.

Cercetarea geotehnica s-a facut pana la o grosime a formatiunilor geologice, care sa asigure cunoasterea terenului de fundare a constructiei in conformitate cu prevederile Indicativului NP 074/2014.

Mentionam deasemenea faptul ca cercetarea geotehnica a terenului de fundare s-a realizat in faza de cercetare geotehnica pentru proiectare, ramanand la latitudinea proiectantului general pentru a decide daca va fi cazul executarii unei cercetari geotehnice de control (de minorizare geotehnica a executiei) finalizate printr-un raport de monitorizare geotehnic a executiei.

In vederea obtinerii de date litologice si geologo-stratigrafice a fost prelevata o proba care a fost analizata microscopic si supusa incercarilor geotehnice specifice categoriei geotehnice determinate in prezentul studiu in conformitate cu Indicativul NP 074/2014.

Din punct de vedere litologic-stratigrafic, terenul situat se caracterizeaza dupa cum urmeaza:

- la suprafata pe o grosime de circa 2.50 m C.T.N. apare material de umplutura, bine compactat, apoi substratul alcatuit din argila prafoasa, coeziva plastic consistenta, care se mentine pana la peste 3.00 m adancime.

Mentionam faptul ca lucrarile de cercetare s-au oprit in aceste formatiuni.

In vederea stabilirii categoriei geotehnice, s-a pornit de la exemplu prezentat in tabelul A1.2 din cadrul anexei A a Indicativului NP 074/2014, luandu-se in considerare factorii de risc geotehnic.

Studiul geotehnic intocmit ne releva apartenenta terenului de lunca majora a raului Suceava, pe teren cu suprafata orizontala, unde nu axista pericol de producere de alunecari de teren.

Conform incadrarii geologice si geomorfologice a amplasamentului, terenul de fundare este constituit din roci de origine aluvionala, la suprafata cu granulatie fina, trecind spre adancime in roci grosiere de tipul balastului. Aluviunile s-au sedimentat pe o argila marnoasa cenusie de varsta panoniana, supra consolidata, impermeabila.

Aceasta roca formeaza un strat de sute de metri grosime, reprezentind stratul de baza din punct de vedere geotehnic. Suprafata argilei marnoase se afla sub limita inferioara de adincime a zonei de influenta geotehnic.

In sedimentele aflate peste argila manoasa – (patul stratului de apa subterana si ale aluviunilor) – se cantoneaza panza freatica de apa subterana, cu adincimea nivelului hidrostatic – NH – variabila, in functie de cantitatea apei pluviale infiltrate in teren intr-un anumit interval de timp. In zona studiata nivelul hidrostatic se afla la adincime mica fata de nivelul terenului.

In scopul cercetarii stratificatiei si naturii terenului de fundare , s-au executat trei foraje – (F1,F2,F3) – si analize de laborator pe probe de pamint prelevat. Buletinele de analiza pamint, fisele de stratificatie ale forajelor si planul de situatie sunt anexate. La elaborarea lucrarii au fost consultate si studiile geotehnice existente in zonele apropiate.

Stratificatia terenului si caracteristicile geotehnice ale terenului.

Sucesiunea straturilor:

-stratul 1: 0.00 - 2.50 m – material de umplutura;

-stratul 2: 2.50 - 3.00m – argila prafoasa, coeziva, plastic consistenta;

La suprafata sunt umpluturi si sol vegetal negru, pina la adincimea de 0,20 – 0,40 m.

Urmeaza complexul rocilor cu granulatie fina, reprezentat de praf argilos – nisipos cafeniu, plastic consistent – (in F1), mal nisipos cenusiu, plastic curgator – (F1) si praf nisipos – argilos cafeniu, plastic curgator – (F2, F3). Sub aceste roci, la – 1,80 - 2,30 m, adincime de la suprafata terenului, apare stratul grosier – pietris – bolovanis, cu nisip prafos. Aceasta roca tine pina la – 7,0 - 8,0 m, unde dupa date de arhiva, se afla suprafata argilei manoase de baza.

Conditii hidrogeologice

In vederea obtinerii de informatii hidrologice, au fost folosite date din literatura de specialitate precum si date oferite de fantanile din vecinatatea amplasamentului.

Din punct de vedere hidrogeologic perimetrul ce constituie obiectul prezentului studiu se afla situat intr-o zona cu aport acvifer din versantul de pe stanga paraului Solca.

Pe toata portiunea traversata de lucrarile de prospectiune executate in perimetrul situat nu au fost interceptate infiltrari caracteristice acvifere la nivelurile superioare, nivelul hidrostatic al zonei fiind situat la adancimea de cca 2,00 m. C.T.N.

Acest lucru ne permite sa tragem concluzia ca prezenta acviferului freatic la aceasta adancime nu poate influenta comportarea betoanelor in fundatii.

Nivelul hidrostatic al apei freatic s-a stabilizat la – 2,30 – 2,40 m adincime fata de suprafata terenului. NH maxim este cu cca. 0,30 – 0,40 deasupra acestei cote. Se vor realiza hidroizolatii adecvate , in scopul prevenirii pericolului de igrasie. Nu se recomanda infiintarea spatiilor subterane – (subsol).

Conditii de fundare

Sistemul de fundare recomandat este fundarea directa in stratul de argila cu talpa simpla de beton si elevatie armata cu doua centuri, respectind adincimea de inghet, caz in care terenul de fundare se calculeaza la stari limita.

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:

In zona se afla doua categorii de constructii:

- Primaria orasului Vicovu de Sus; Magazine Penny, Kik, Pepco, Sala de festivitati P si spatii de cazare P+2E, restaurante, cofetarii, etc.
- Spatii de locuit P, P+1E..2E

3.4 CAI DE COMUNICATII:

Accesul la zona se face din DN2E.

3.5 ECHIPAREA EDILITARA:

3.5.1. ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE

In zona studiata exista retea de apa potabila – se va face bransamentul la reseaua de apa a orasului.

In zona studiata exista retea de canalizare – se va face bransamentul la reseaua de canalizare a orasului Vicovu de Sus.

3.5.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Zona are reseaua de energie electrica stradale subterane si aeriene, pentru consum si iluminat stradal.

Bransamentul la reseaua electrica se va face, pe cheltuiala beneficiarului, in reseaua de joasa tensiune, amplasata la limita proprietatii;

3.5.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE :

In zona nu exista retea stradala de gaz metan de joasa presiune.

4. SOLUTII ARHITECTURALE:

4.1 ELEMENTE DE TEMA:

Beneficiarul doreste construirea unui spatiu comercial parter, cu functiunile aferente necesare.

4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI:

Prin tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul, se doreste construirea unui imobil cu destinatia de spatiu comercial pentru comercializarea produselor alimentare cu amanuntul, prevazut si cu anexe aferente (vestiare si grupuri sanitare personale, depozite, birouri gestiune).

Proiectul propune rezolvarea temei prin realizarea unei cladiri cu regim de inaltime parter, cu structura metalica si inchideri exterioare si interioare din panouri sandwich de 10 cm grosime. Invelitoarea va fi din panouri sandwich de 12 cm grosime. Din punct de vedere functional, proiectul propune la parter amenajarea unui magazin alimentar, respectind circuitul functional specific. Pentru personalul angajat se prevede amenajarea unui vestiar cu grup sanitar aferent. Vor fi prevazute si spatii de depozitare produse alimentare, inclusiv camere

de refrigerare. S-a avut in vedere si desfasurarea activitatii administrative in birouri dotate cu un grup sanitar propriu.

4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI:

Accesul auto si aprovizionarea se va face din DN2E.

Pentru clientela se va amenaja o parcare cu acces din DN2E, conform normelor si avizului de la Serviciul Politiei Rutiere. Locurile de parcare se vor realiza pe proprietatea privata – Motrescu Vasile-Dumitru.

Sistematizarea verticala este simpla, datorita faptului ca terenul este plat si clar delimitat de proprietatile vecine.

4.4 REGIM JURIDIC. CIRCULATIA TERENURILOR:

Situatia juridica a terenului este clara, nu vor fi necesare schimburi de teren. Parcarile se vor amenaja in incinta proprietatii Motrescu Vasile-Dumitru

4.5 REGIM DE ALINIERE:

Corpul de cladire va fi amplasat la 62.00 m fata de ax DN 2E.

Fata de limitele laterale, distanta va fi:

- de la 1.30 m..1.90 m fata de latura Vestica.
- la 96.15 m, fata de latura Sudica.
- la 26.30 m fata de limita Estica.
- la 62.00 m, fata de limita Nordica, strada Calea Cernauti (DN2E).

4.6 REGIM DE INALTIME:

Regimul de inaltime maxim propus este de P.

4.7 MOD DE UTILIZARE A TERENULUI:

Indicii calculati in lucrare sunt:

- POT = 17.4 %
- CUT = 0.17

Indicii maximi vor ramane cei din P.U.G. oras Vicovu de Sus si anume:

- POT_{max} = 30 %
- CUT_{max} = 0.9
-

4.8 PLANTATII:

Amplasamentul va avea plantatii decorative si zone cu iarba ce vor delimita amplasamentul si platformele auto si pietonale.

4.9 ECHIPAREA EDILITARA:

Datorita faptului ca in zona exista toate utilitatile necesare functionarii : apa, canalizare, electricitate, la parametrii care permit racordarea, cladirea va fi aprovizionata cu ele, conform avizelor, acordurilor si proiectelor executate conform normelor si insusite de fiecare utilizator.

Cladirea va fi incalzita cu casete de tavan cu refulare in 4 directii pe energie electrica.

Pentru a prepara apa calda menajera, se vor instala aparate Instant pentru incalzirea apei.

4.10 BILANT TERITORIAL:

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT suprafata		PROPUS suprafata	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	839.00	10.2	1436.60	17.4
2.	Circulatii carosabile, platforme, parcari	1653.20	20.0	2205.60	26.7
3.	Parcari propuse	-	-	470.00	5.7
4.	Spatii verzi amenajate	-	-	4146.80	50.2
5.	Spatii verzi neamenajate	5766.80	69.8	-	-
	TOTAL	8259.00	100	8259.00	100

5. CONCLUZII:

Prezenta documentatie de urbanism, intocmita conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art.32 paragraf 4b, permite construirea spatiului comercial (structura metalica), deoarece nu contravine prevederilor P.U.G. oras Vicovu de Sus si va imbunatati imaginea stradala a zonei.

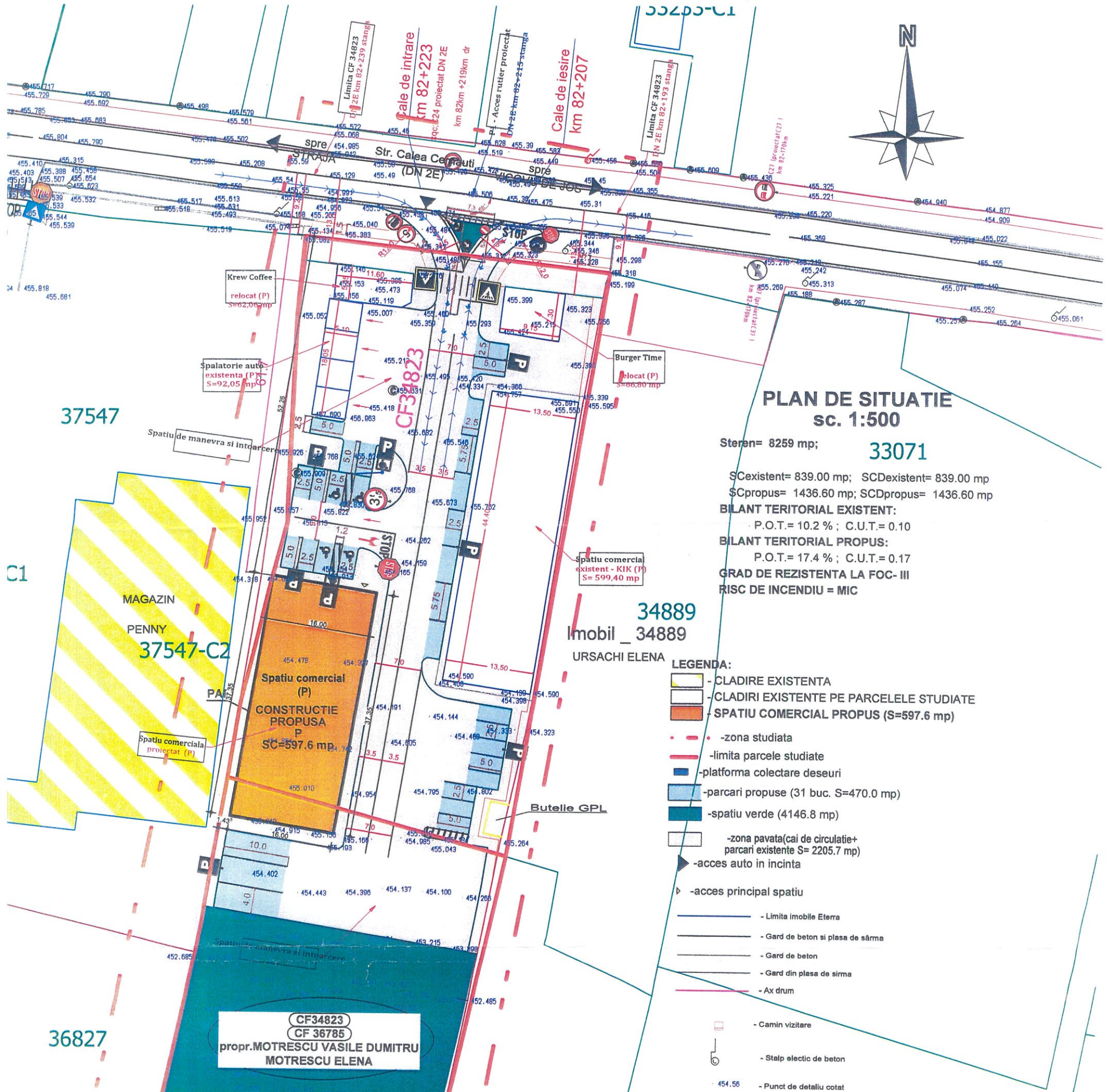
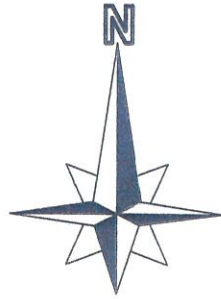


Intocmit,
Arh. OIas Doru-GHIOCEL

Sef proiect,
Ing. Rezus Bogdan



Specialist urbanism,
Arh. OIas Doru-Ghiocel



PLAN DE SITUATIE
sc. 1:500

Steren= 8259 mp; **33071**
 SCexistent= 839.00 mp; SCDexistent= 839.00 mp
 SCpropus= 1436.60 mp; SCDpropus= 1436.60 mp
BILANT TERITORIAL EXISTENT:
 P.O.T.= 10.2 % ; C.U.T.= 0.10
BILANT TERITORIAL PROPUS:
 P.O.T.= 17.4 % ; C.U.T.= 0.17
GRAD DE REZISTENTA LA FOC- III
RISC DE INCENDIU = MIC

34889
Imobil _ 34889
URSACHI ELENA

- LEGENDA:**
- CLADIRE EXISTENTA
 - CLADIRI EXISTENTE PE PARCELELE STUDIATE
 - SPATIU COMERCIAL PROPUS (S=597.6 mp)
 - zona studiata
 - limita parcele studiate
 - platforma colectare deseuri
 - parcarile propuse (31 buc. S=470.0 mp)
 - spatiu verde (4146.8 mp)
 - zona pavata (cai de circulatie+ parcarile existente S= 2205.7 mp)
 - acces auto in incinta
 - acces principal spatiu
 - Limita Imobile Eterra
 - Gard de beton si plasa de sarma
 - Gard de beton
 - Gard din plasa de sarma
 - Ax drum
 - Camin vizitare
 - Stalp electric de beton
 - Punct de detaliu cotate

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	839	10.2	1436.60	17.4
CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI	1635.20	20.0	2205.60	26.7
PARCARI PROPUSE	-	-	470.00	5.7
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	4146.80	50.2
SPATII VERZI NE AMENAJATE	5766.80	69.8	-	-
TOTAL	8259.00	100	8259.00	100

ORDINUL ARHITECTUROR
DIN ROMANIA
641
Doru Lăscocel
OLAS

36786
MOTRESCU VASILE-DUMITRU
com. VICOVU DE JOS, str. VICOVU DE JOS, nr.1332A, jud. SUCEAVA

VERIFICATOR/EXPERT	NUME Doru Lăscocel OLAS	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT Nr./EXPERTIZA Nr.	DATA
Proiectant general:	S.C. MBR CONSTRUCT 2020 S.R.L. mun. RADAUTI, str. CALEA CERNAUTI, nr. 12 jud. SUCEAVA TEL: 0747/110.613		Beneficiar:		FAZA: P.U.D.
Proiectant arhitectura:	S.C. MBR CONSTRUCT 2020 S.R.L. CUI 43221013 J33/1387/2020		Titlu proiect:		SPECIALITATEA: ARHITECTURA
SPECIFICATIE NUME	SEMNATURA	Titlu planşa:		Scara: 1:500 Pr. nr.: 132	Data: noi./2023
SEF PROIECT ING. REZUS B.		Amplasament:		PLAN DE SITUATIE PROPUS	A3
SEF PROIECT ARH. OLAS D.G.		or. VICOVU DE SUS, str. CALEA CERNAUTI, nr. 211G, jud. SUCEAVA			
DESENAT TEHN. BORCAN D.					

Imobil _ 41093