



**PROIECT NR. 33/2015**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru **DESFIINTARE CONSTRUCTIE**  
**EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLADIRE MODERNIZATA PENTRU**  
**PRODUCTIE SI COMERCIALIZARE PRODUSE COVRIGARIE -**  
**PATISERIE**  
**Str. Tineretului, nr.2B, mun. Suceava, jud. Suceava**

Faza: - **PUD** - Plan Urbanistic de Detaliu

Beneficiar: - **S.C. AMBIANTA COM S.R.L.**

Proiectant: - **S.C. ART PROIECT S.R.L. RADAUTI**

**COORDONAT:** ARH. PENTILESCU SORIN

**PROIECTAT :** ARH. BADILITA DANIEL

2016

**BORDEROU**

**A. Piese scrise:**

- Pagina de titlu
- Borderou
- Memoriu de prezentare

**B. Piese desenate:**

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Plan de incadrare in zona      | - 1:5000 |
| 2. Situatia existenta             | - 1:200  |
| 3. Reglementari urbanistice       | - 1:200  |
| 4. Reglementari tehnico-edilitare | - 1:200  |
| 5. Situatia juridica              | - 1:200  |

Intocmit:  
Arh. Badilita Daniel

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a investitiei**

- Denumirea lucrarii: – **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru **DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLADIRE MODERNIZATA PENTRU PRODUCTIE SI COMERCIALIZARE PRODUSE COVRIGARIE - PATISERIE**

, Str. Tineretului, nr.2B, mun. Suceava, jud. Suceava

- Beneficiar: – **S.C. AMBIANTA COM S.R.L.**
- Proiectat: – **S.C. ART PROIECT S.R.L. RADAUTI**
- Data elaborari: – 2016

### **1.2. Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie s-a intocmit la comanda beneficiarului, proprietar a parcelei cadastrale cu nr.41943 in suprafata de 110.00mp si in baza Certificatului de Urbanism nr.289 din 21.04.2015 si **Certificatului de Urbanism nr.761 din 01.07.2016** eliberat de Primaria Municipiului Suceava, in vederea stabilirii conditiilor de desfiintare constructie existenta si construire cladire modernizata pentru productie si comercializare produse covrigarie – patiserie și conformarea arhitectural - volumetrica a cladirii, precum și modul de ocupare a terenului.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Parcela in suprafata de 110mp, pe care se solicita desfiintare constructie existenta si construire cladire modernizata pentru productie si comercializare produse covrigarie - patiserie, este teren curti constructii si este identica cu parcela cadastrala nr.41943 si este proprietatea S.C. AMBIANTA COM S.R.L. conform act de comasare cu incheiere de autentificare nr.1278/12.03.2015.

Conform P.U.G. al municipiului Suceava aprobat, parcela este situata in intravilan - UTR 8, intr-o zona predominant rezidentiala cu mai mult de trei niveluri – zona de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime(pana la P+10 niveluri). Functiunile complementare admise sunt: institutii si servicii compatibile cu functiunea de locuire.

Pentru aceasta zona au fost prevazuti urmatoarii indicatori urbanistici:

- POT max.= 70%;
- inaltimea maxima la cornisa 6.20m, cu conditia sa nu fie afectate prin umbrire cladirile de pe parcelele invecinate si respectarea distantelor minime fata de limitele proprietatii conform prevederilor Codului Civil.

### **2.2 Documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Concomitent cu elaborarea acestei documentatii s-au solicitat:

- intocmirea studiului geotehnic pe amplasament,
- avizele cerute prin Certificatul de Urbanism

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

Parcela studiata in suprafata de 110.00mp are o forma aproximativ rectangulara (trapezoidala) cu lungimea de 14.87m÷16.52m, iar latimea de 6.79m÷5.01m fiind situata in partea de nord-est a intravilanului.

Accesul pe parcela este asigurat din str. Tineretului, cat si din str. Brandusei, aceasta aflandu-se la intersectia celor doua.

Parcela studiata este teren curti constructii si arabil in intravilan (conform planului de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI) cu urmatoarele vecinatati:

- NE – drum – str. Tineretului;
- SE – bloc de locuinte colective – BL.36(P+4);
- SV – teren – domeniu public de interes local;
- NV – drum – str. Brandusei.

Pe plansa 2 – SITUATIA EXISTENTA, sunt evidentiata vecinatatile parcelei studiate.

In limita zonei studiate, analizand amplasarea si conformarea constructiilor existente pe parcele invecinate, se constata ca locuintele colective, situate la SE de parcela sunt aliniate fata de strada Tineretului, au regimul de inaltime P+4E si acoperis tip sarpanta in doua ape.

Construirea cladirii modernizate pentru productie si comercializare produse covrigarie-patiserie, ce are acces din strazile Tineretului si Brandusei, are acelasi aliniament cu cladirile(locuintele colective) de pe parcelele invecinate mentionate, care au aliniament la strada Tineretului.

Locuintele mentionate au, in general aceeasi organizare volumetrico-arhitecturala, variind ca aspect doar prin materialele si finisajele folosite.

Studiul geotehnic elaborat in paralel cu documentatia de fata se va anexa la documentatie si va evidenta conditiile geotehnice de pe amplasament. Terenul are o panta relativ moderata pe directia NE-SV, permitand scurgerea apelor meteorice.

Utilitatile edilitare pot fi asigurate prin racordarea retelele urbane existente pe strada Tineretului si strada Brandusei si prelungirea acestora pana la parcela, in vederea bransarii cladirii ce urmeaza a fi construita.

Se mentioneaza ca realizarea cladirii modernizate - nu afecteaza retelele edilitare existente.

In zona nu sunt semnalate riscuri naturale sau antropice.

In zona studiata nu exista valori din patrimoniul national, construite sau naturale, ce necesita protectie.

Atat limitele parcelei, vecinatatile cat si modul de ocupare a terenului sunt evidentiata pe plansa „2-SITUATIA EXISTENTA”.

### **3. REGLEMENTARI**

Potrivit celor prezentate in capitolul precedent, in concordanta cu solicitarile beneficiarului si orientarea fata de punctele cardinale, cladirea ce urmeaza a fi executata, fata de cea existenta(ce va fi desfiintata) va ocupa cu 29mp mai mult, suprafata teren,pe latura lunga pe directia NE-SV, adica paralel cu latura lunga a parcelei.

Cladirea propusa are o suprafata de 77.00mp si respecta  $POT_{max}=70\%$ , impus prin certificatul de urbanism. In urma realizarii investitiei, incadrarea pe parcela a cladirii, retragerile fata de limitele laterale se rezolva astfel:

- pe latura de NE distanta de 0.545m(aceeasi cu cea din situatia existenta, ramanand acelasi aliniament la str. Tineretului);
- pe latura de SE distanta de 0.975m(de mentionat ca toate suprafetele vitrate ale cladirii noi propuse, de pe fatada posterioara a cladirii – vor fi executate cu sticla translucida fumurie);
- pe latura de SV distanta de 1.255m;
- pe latura de NV distanta de 0.515m(aceeasi cu cea din situatia existenta, aliniamentul ramanand acelasi la str. Brandusei).

Aceste retrageri sunt in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Accesele pe parcela sunt asigurate din strazile existente, respectiv str. Tineretului si str. Brandusei, la limitele parcelei spre NE si SV.

Se poate observa ca investitia propusa se incadreaza in parametrii urbanistici si reglementarile prevazute de P.U.G. si legislatia in vigoare. In privinta spatiilor de parcare se impun urmatoarele observatii:

- in zona exista numeroase locuri de parcare amenajate chiar in proximitatea obiectivului;
- personalul care deserveste obiectivul (4 persoane de sex feminin) locuieste in imediata apropiere si nu foloseste mijloace de transport auto pentru accesul la locul de munca;
- pe de alta parte este evident ca nimeni nu vine cu mijloace auto ca sa cumpere covrigi, aceasta fiind, desigur, o activitate de comert strict local;
- numarul personalului ramane acelasi cu cel de dinainte(ce care a lucrat in cladirea ce urmeaza a fi desfiintata). Construirea cladirii modernizate este necesara deoarece schimbarea tehnologiei cu utilaje mai performante cu gabarit sporit impune marirea suprafetelor utile;
- obiectivul existent, autorizat si care functioneaza din anul 1998 si care nu dispunea de spatii de parcare in interiorul parcelei, proprietate investitorului, situatie pe care o propunem sa fie mentinuta in continuare(pentru noua cladire modernizata pentru productie si comercializare produse covrigarie-patiserie), avand in vedere si situatiile concrete prezentate anterior.
- in privinta lucrarilor de organizare de santier pentru realizarea noii constructii (cu P+1 niveluri, si retehnologizata cu utilaje moderne de ultima generatie, care sa respecte

normativele impuse de standardele europene), mentionam faptul ca executia nu presupune eforturi tehnice deosebite, realizandu-se pe o structura din grinzi si tapli din b.a., plaseu peste parter din placa b.a. monolit si planseu peste etaj din structura din lemn ignifugat. Executia nu presupune utilaje de mari dimensiuni, se poate realiza si fara prezenta unei automacarale, prin procedee clasice, apoape traditionale (confraje metalice sau din lemn, armatura adusa gata confectionata). Totusi pentru depozitarea unor materiale de constructii si amenajarea unei mici baraci metalice, se fa folosi spatiul ramas liber in suprafata de 8-9 mp din zona de SE a amplasamentului. Dupa executia parterului „la rosu”, acesta poate fi folosit si ca spatiu de organizare de santier pentru realizarea etajului si finisajelor. Ar putea fi necesara folosirea unei autobetoniere care ar putea stationa in parcare existenta maximum 1-2 ore la turnarea parterului si ulterior a placii si stalpilor etajului. In caz ca nu s-ar obtine autorizatia pentru o astfel de operatiune, la limita, betonul poate fi adus intr-o bena de cca. 2-4 mc si ulterior turnat manual in cofraje (solutie mai greoaie dar nu imposibila).

Modul in care se va realiza noua cladire pe parcela, distantele fata de limitele parcelei, accesul si circulatiile sunt puse in evidenta pe plansa “3 – REGLEMENTARI URBANISTICE”.

**Bilantul teritorial** ce ilustreaza modul de utilizare a terenului in limitele parcelei studiate este prezentat in tabelul urmator:

OBIECTIVE PROPUSE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA mp	PROCENT %	SUPRAFATA mp	PROCENT %
<b>EXTINDERE SI MODERNIZARE CLADIRE EXISTENTA</b>	<b>48.00</b>	<b>43.63</b>	<b>77.00</b>	<b>70.00</b>
<b>TEREN LIBER</b>	62.00	56.36	—	—
<b>CIRCULATII PIETONALE</b>	—	—	11.00	10.00
<b>SPATII VERZI AMENAJATE</b>	—	—	22.00	20.00
<b>TOTAL PARCELA</b>	<b>110.00</b>	<b>100</b>	<b>110.00</b>	<b>100</b>

Tabelul cu bilantul teritorial este prezentat si pe plansa “3 – REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Avand in vedere caracterul zonei stabilit prin PUG al municipiului Suceava aprobat si anume - zona predominant rezidentiala cu mai mult de trei niveluri – zona de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime(pana la P+10 niveluri) si functiuni complementare admise, in limitele parcelei studiate se propune un grad de ocupare a terenului dupa cum urmeaza:

**POT = 70 %**

**CUT = 1.41**

unde: - *procentul de ocupare a terenului POT* -reprezinta raportul dintre aria construita la sol a cladirii și suprafata terenului considerat

- *coeficientul de utilizare a terenului CUT* -reprezinta raportul dintre aria construita desfasurata a cladirii și suprafata terenului considerat.

Obiectivul propus va fi realizat in concordanta cu situatia existenta atat din punct de vedere volumetrico-arhitectural cat si a aplicarii finisajelor exterioare, ce vor exprima destinatia cladirii, pentru o integrare cat mai buna in zona spatiului construit rezidential.

Acoperisul va fi tip sarpana din lemn intr-o apa.

La finisajele exterioare se vor folosi materiale de calitate. Tencuielile decoarative ale fatadelor se vor realiza in culori pastelate in concordanta cu gama de culori folosita la cladirile din zonele invecinate. Invelitoarea va fi din tabla ondulata culoare gri inchis/ maro. Materialele de constructii si culorile propuse contribuie la imbunatatirea aspectului in ansamblu al zonei.

Asigurarea utilitatilor edilitare se va face prin racordare la retelele urbane de utilitati edilitare existente pe strada Tineretului si strada Brandusei (apa, canal, gaze, energie electrica) si prelungirea acestora pana pe parcela in vederea bransarii obiectivului nou propus.

Pe reseaua de alimentare cu apa realizata pentru bransarea obiectivului se prevede un hidrant stradal pentru interventii in caz de incendiu.

Incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice proprii - pe gaz.

Precizam ca retelele urbane de utilitati edilitare sunt existente la obiectivul actual. Pentru noua cladire modernizata va fi necesara rebransarea la aceste retele.

Asigurarea cu utilitati este pusa in evidenta pe plansa “4 - REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE”.

In vederea precolectarii selective a deseurilor menajere, obiectivul beneficiaza in imediata apropiere, la cca. 5-6m de o platforma betonata unde sunt amplasate europubele. Aceasta platforma are suprafata de cca. 15,00mp si este imprejmuita cu gard pentru protectia impotriva imprastierii deseurilor.

Platforma betonata are asigurat accesul auto in vederea colectarii si transportul deseurilor la depozitul zonal, aceasta facandu-se de catre o unitate specializata, in baza unui contract cu primaria locala.

Luand in considerare caracterul zonei si tipul de imprejmuiiri existente, la locuintele colective invecinate, situate la aliniament cu strada Tineretului, se propune ca imprejmuirea realizata pe latura de SE si SV a parcelei, sa fie in concordanta cu acestea si anume:

- H =cca. 1.50 m caracterizata prin transparenta, soclul avand o inaltime de maximum 0,40m, stalpi de beton si panouri din fier forjat/bare de otel laminate/plasa de sarma.

Pe celelalte laturi ale parcelei nu se propune imprejmuire deoarece cladirea este bordata de trotuarul pietonal existent.

Pe perioada santierului nu se vor folosi tehnici si substante poluante. Deseurile, rezultate din activitatea de constructie, vor fi depozitate temporar in containere, separat pe tipuri si vor fi evacuate in baza unui contract cu una dintre societatile de salubritate.

Depozitarea temporara a deseurilor si a materialelor de constructii va fi astfel efectuata incat sa nu permita infestari ale solului.

Dupa realizarea cladirii, se va sistematiza terenul, astfel incat apele meteorice sa fie colectate si dirijate spre canalele pluviale sau spatiile verzi.

Terenul ramas liber in urma realizarii constructiei, circulatiilor, etc., 22.00mp, se va amenaja ca spatiu verde prin plantare de arbori, arbusti ornamentali, flori decorative si se va semana gazon.

Proprietatea asupra terenurilor din zona studiata este prezentata in plansa "5- SITUATIA JURIDICA"

Parcela studiata este proprietate S.C. AMBIANTA COM S.R.L., iar cele invecinate: domeniul privat, domeniul public si a domeniul privat de interes local.

Realizarea obiectivelor propuse pentru aceasta documentatie nu implica schimb de teren - trecere dintr-o proprietate in alta.

#### **4. CONCLUZII**

Dupa aprobarea si avizarea prezentei documentatii se pot intocmi formele pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru desfiintare cladire existenta si construire cladire modernizata pentru productie si comercializare produse covrigarie-patiserie, in baza proiectului tehnic.

COORDONAT:

Arh. PENTILESCU SORIN

INTOCMIT:

Arh. BADILITA DANIEL