



S.C. ARHITECT '95 S.R.L.
- birou de arhitectura si urbanism -

str. Tipografiei nr.1 et.1 ap.16 Suceava
tel.: (004)-0230-520225
fax: (004)-0230-520225
e-mail: ana_rabiniuc@yahoo.com

Nr. ord. reg. com./an: J33/342/1995
Cod fiscal: RO 7194516

Cod IBAN: RO59BRDE340SV03145603400
Banca: BRD-GSG Suceava
Cod IBAN: RO31TREZ5915069XXX000642
Trezoreria: Suceava



CERTIFICAT NR.029 - OHSAS
ORGANISM DE CERTIFICARE OHSAS



CERTIFICAT NR.079 / 046 - C
ORGANISM DE CERTIFICARE SMM



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
si Regulament de Urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru
supraetajarea cu doua niveluri (destinatie birouri) a constructiei identificate cu nr. cad.
33918-C1-U1, cu regim de inaltime Sp+P+2E si modificari interioare, consolidare in
vederea conformarii la foc, remodelare fatade si organizare de santier

- Str. Tipografiei, Mun. Suceava, Jud. Suceava -

Faza de proiectare : **PUZ Plan Urbanistic Zonal**
Beneficiar : **SC Musatinii SA**
Proiectant general : **S.C. Arhitect 95 S.R.L**

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. Arhitect 95 S.R.L. – Suceava. Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.
In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. Arhitect 95 S.R.L. – Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. Arhitect 95 S.R.L. – Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

LISTA DE SEMNATURI SI RESPONSABILITATI

Specialitatea Urbanism

Sef Proiect:

arh. Boiciuc Viorel-Stefan

Proiectat:

arh. Rabiniuc Mocanu Elisabeta

Desenat:

arh. Munteanu Daniel Tudor

Specialitatea Instalatii

Proiectat:

ing. Adrian Branianu

Studiu geotehnic:

Proiectat:

prof. dr. ing. Constantin Catana

Ridicare topografica:

Proiectat:

SC Geosit SRL



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat.
2. Lista de semnaturi si responsabilitati.
3. Borderou de piese scrise si desenate.
4. Memoriu PUZ:
Volumul 1. Memoriu de prezentare
Volumul 2. Regulament local de urbanism aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in zona. Trapez topografic. 1/5.000.
2. Situatie existenta. Disfunctionalitati. 1/500.
3. Situatie propusa – Reglementari urbanistice. 1/500.
4. Situatie propusa – Reglementari retele edilitare. 1/500.
5. Situatie propusa – Regimul juridic al proprietatii asupra terenurilor. 1/1.000.
6. Propuneri de ilustrare urbanistica a zonei studiate. 1/1.000.

C. PIESE ANEXA

1. Studiu geotehnic.
2. Ridicare topografica.
3. Studiu de insorire.

3. Certificat de Urbanism.
4. Acte de proprietate.
5. Extras de carte funciara.
6. Avize si acorduri solicitate prin CU.



S.C. ARHITECT '95 S.R.L.
- birou de arhitectură și urbanism -

str. Tipografiei nr.1 et.1 ap.16 Suceava
tel.: (004)-0230-520225
fax: (004)-0230-520225
e-mail: ana_rabiniuc@yahoo.com

Nr. ord. reg. com./an: J33/342/1995
Cod fiscal: RO 7194516

Cod IBAN: RO59BRDE340SV03145603400
Banca: BRD-GSG Suceava
Cod IBAN: RO31TREZ5915069XXX000642
Trezoreria: Suceava



CERTIFICAT NR.029 - OHSAS
ORGANISM DE CERTIFICARE OHSAS



CERTIFICAT NR.079 / 046 - C
ORGANISM DE CERTIFICARE SMM



MEMORIU PUZ

CUPRINS:

Volumul 1. Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Scopul lucrării;
3. Surse de documentare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evoluția zonei;
2. Incadrarea în localitate;
3. Elemente ale cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echiparea edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației;

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de dezvoltare
2. Prevederi ale P.U.G.
3. Valorificarea cadrului natural
4. Modernizarea circulației
5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilanț teritorial , indici urbanistici
6. Dezvoltarea echipării edilitare
7. Protecția mediului
8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Volumul 2. Regulament local de urbanism aferent PUZ

Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

Denumirea si tema proiectului: PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL si Regulament de Urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru supraetajarea cu doua niveluri (destinatie birouri) a constructiei identificate cu nr. cad. 33918-C1-U1, cu regim de inaltime Sp+P+2E si modificari interioare, consolidare in vederea conformarii la foc, remodelare fatade si organizare de santier - Str. Tipografiei, Mun. Suceava, Jud. Suceava

Beneficiar : SC Musatinii SA

Proiectant general: S.C. Arhitect 95 S.R.L. Suceava

Colaboratori: Ridicare Topografica: SC Geosit SRL; Studiu Geotehnic: Prof. Univ. Dr. C. Catana

Data elaborarii: 2023

1.2. Scopul lucrarii

Ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Mun. Suceava și în baza comenzii beneficiarului, a fost elaborată documentația urbanistică PUZ ce își propune să analizeze și să rezolve problema relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, aspecte funcționale, tehnice și estetice, care vor da posibilitatea realizării propunerilor de remodelare si extindere pe verticala a unui imobil existent cu functiunea de: spatii de birouri, spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii de alimentatie publica. Prezenta lucrare face referire la datele cuprinse în documentațiile de specialitate puse la dispoziție, le analizează și face recomandările adecvate, în scopul respectării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat al Mun. Suceava și a cerințelor impuse de condițiile specifice de amplasament, de avizele privind utilitățile subterane și referiri făcute din partea organismelor de specialitate din teritoriu.

Autorizarea executării construcției se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația acesteia (spatii de birouri, spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii de alimentatie publica) și funcțiunea dominantă aprobată prin P.U.G. Mun. Suceava (instituti publice si servicii Is.sv.20.3). Acest deziderat este îndeplinit, zona unde va fi amplasat obiectivul având funcțiunea dominantă de: spatii de birouri, spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii de alimentatie publica; instituti publice (colegiu); zona rezidentiala.

Având în vedere funcțiunea obiectivului, este necesar ca prin prezenta documentatie PUZ să reglementeze următoarele:

- Reglementarea urbanistica a terenului care a generat PUZ
- condițiile de edificare pentru remodelare si extindere pe verticala a unui imobil existent cu functiunea de: spatii de birouri, spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii de alimentatie publica cu regim de înălțime Sp+P+2E;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobilul propus;
- rezolvarea acceselor în incintă;
- parcaje, fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximi admiși în vederea menținerii caracterului zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic pentru integrarea firească a noii construcții în țesutul urban existent din zonă.

Pentru realizarea obiectivelor temei – program cerute, în PUZ se va analiza situația existentă a vecinătăților, permisivitățile și a restricțiile legale impuse în vederea realizării scopului final de construire, cât și a legăturilor auto cu căile de comunicație rutiere importante ale zonei studiate.

1.3. Surse documentare. Cadru legislativ.

Ca sursă de documentare pentru analiza documentației a stat suportul topografic format din planuri topografice scara 1:5000 și scara 1:500 ale zonei studiate, vizat de către OCPI Suceava, puse la dispoziție de către beneficiar. Pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice ale terenurilor a fost utilizat studiu geotehnic. De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații au stat conținutul și prevederile documentației urbanistice Planul Urbanistic General al Mun. Suceava și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Documentația este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare specifice domeniului și au implicații în amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/26.02.2016;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-10-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ghid de elaborare a regulamentului local de urbanism, indicativ GM-07-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 176/N/2000;
- H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 265/29.08.0006 privind protecția mediului;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr.213/1998)
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Ordinul comun 214/ RT / 16 NN / martie 1999 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și amenajarea teritoriului
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viață al populației”. Ca surse de informare s-au folosit datele culese în teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie precum și discuțiile cu beneficiarul.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese în teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie precum și discuțiile cu beneficiarul.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

Zona care a generat PUZ este situată în intravilanul Mun. Suceava, adiacent zonei centrale a acestuia, și este încadrată conform PUG în UTR 20, subzona Institutii publice și servicii diverse (Is.sv.20.3). Analiza vecinătăților

dpdv al destinatiei terenului, raportat la prevederile PUG aprobat, denotă că în zona studiată au fost respectate prevederile reglementate de PUG-ul in vigoare: terenurile invecinate au fost ocupate cu cladiri cu functiuni de spatii comerciale si de prestari servicii, precum si locuinte colective si individuale (existente).

2.2. Incadrarea in localitate

Conform PUG aprobat al Mun. Suceava, zona studiată prin prezenta documentatie este amplasată în intravilanul Mun. Suceava, str. Tipografiei, nr.1.

Terenul care generat elaborarea documentatiei de urbanism are o suprafată totala de 2.936,0 mp și are următoarele vecinătăți:

- N – proprietati particulare: P.C. 36122 (sp. comercial, P); 46635 (sp. comercial, P+2); 30065 (locuinta, P)
- S – proprietati particulare: P.C. 36488 (magazie, P); 53006 (locuinta, P)
- E – str. Samoil Isopescu;
- V – str. Tipografiei;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiata este situata in Podisul Moldovenesc.

Zona este stabila din punct de vedere geomecanic.

Amplasamentul se situeaza in:

- zona seismica D, de unde $K_s=0,16$; perioada de colt $T_c=0,7$ sec.
- zona eoliana C
- zona climatica IV

Datorita pozitiei sale geografice, caracteristicilor reliefului, precum si influentei maselor anticlonale atlantice si siberiene, clima comunei are un caracter temperat-continental cu nuante baltice inclus in suetajul dealurilor si podisurilor joase.

Caracteristicile climatice pot fi rezumate astfel:

Valorile medii ale temperaturii aerului sunt adesea ridicate, izoterma de 7.6 °C strabatând sinuos zona. Cele mai coborâte temperaturi medii lunare se inregistreaza in ianuarie, avind valori de - 4.0 °C, iar maximul termic in luna iulie +28.10 °C.

Aceste valori termice dau o amplitudine anuala in jur de 23.0°C. Precipitatiile atmosferice inregistreaza in medie 570 mm pe an.

Ploile sunt destul de neuniforme, cele mai mari cantitati cazând in luna iunie (70 mm in medie), iar cele mai mici cazând in lunile de iarna si la inceputul primaverii (20 mm in medie). Neuniformitatea precipitatiilor mai este evidentiata fie printr-o frecventa si abundenta excesiva, fie printr-un deficit pluviometric. Astfel, vara mai ales, se produc averse torentiale, cind intr-un timp scurt se pot inregistra cantitati ce pot depasi media lunii respective, dar si secete, cu ploi putine sau deloc. Ambele fenomene au consecinte negative, pe de o parte asupra terenurilor in panta si descoperite, prin activizarea eroziunilor si alunecarilor si asupra terenurilor din lunci prin cresterea excesului de umiditate, iar pe de alta parte asupra culturilor agricole in general, prin deficitul de umiditate.

Iarna precipitatiile cad sub forma de ninsoare, prima ninsoare producându-se in medie la inceputul lunii octombrie, iar ultima in 21 aprilie - 1 mai.

Vânturile cele mai frecvente sunt cele dispuse nord-vest urmate de cele dinspre est si sud-est, primele fiind in general insotite si de precipitatii, iar ultimele fiind mai uscate. Din directia dominanta nord-vest ca si din directiile nord, sud-est si sud, se inregistreaza si vitezele cele mai mari, cu valori medii de peste 4 m/s. O dinamica activa a circulatiei aerului se manifesta pe vai si pe suprafatele descoperite ale dealurilor, in special in zonele de platou.

Brumele târzii, ploile cu grindina si furtunile mari sunt fenomene meteorologice destul de frecvente.

2.4. Circulatia

Terenul este invecinat pe latura vestica cu str. Tipografiei, cu profil transversal carosabil variind intre 7,0 - 8,0 m (conform masuratorilor din teren), din care se realizeaza accesul pietonal si auto in incinta studiata. Pe latura estica exista posibilitatea viitoare de racordare la str. Samoil Isopescu, cu profil transversal variind intre 7,0 - 8,0 m (conform masuratorilor din teren).

Zona studiată dispune de posibilități de legătură cu trama stradală majoră de deservire a localitatii din care face parte.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care a generat PUZ este situata in intravilanul Mun. Suceava, adiacent zonei centrale a acestuia, si este incadrata conform PUG in UTR 20, subzona Institutii publice si servicii diverse (Is.sv.20.3). Analiza vecinatatilor dpdv al destinatiei terenului, raportat la prevederile PUG aprobat, denotă că în zona studiată au fost respectate prevederile reglementate de PUG-ul in vigoare: terenurile invecinate au fost ocupate cu cladiri cu functiuni de spatii comerciale si de prestari servicii, precum si locuinte colective si individuale (existente).

Regimul de înălțime al constructiilor din zona este neunitar: mare P+7E/10E (blocuri de locuinte in extremitatile str. Tipografiei), mediu P+4E (blocuri de locuinte pe partea dreapta a str. Tipografiei si a str. T. Vladimirescu), mic P, P+1E, P+2E pentru constructiile cu destinatie de spatii comerciale si de locuinte individuale. Regimul mediu de inaltime al zonei este considerat a fi S/D+P+4E.

Starea clădirilor din zona studiată este una omogenă dpdv fizic: constructii cu o stare fizică buna atat din punct de vedere al aspectului, al materialelor de construcție utilizate, cât și al dotărilor tehnico-edilitare.

Pe terenul care a generat elaborarea documentației urbanistice PUZ exista o constructie cu destinatie de:

Tronson 1 - spatii prestari servicii - tipografie (P) si spatii de birouri (1E);

Tronson 2 - spatii comerciale - librerie, farmacie; alimentatie publica - cafenea (P) si spatii de birouri (2E).

Prin prezenta documentatie se propun interventii doar la nivelul tronsonului 2 (identificat cu nr. cad. 33918-C1-U1), respectiv: supraetajarea cu doua niveluri (destinatie birouri) si modificari interioare, consolidare in vederea conformarii la foc, remodelare fatade si organizare de santier.

Relationarea între funcțiuni

In zona studiată nu există relații de incomodare reciprocă, funcțiunea dominantă a zonei fiind aceea de: locuinte colective cu regim mediu de inaltime (P+4E), iar ca functiuni secundare: institutiile publice, spatiile comerciale si de prestari servicii, cu regim de inaltime P+2E; locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1E.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Pe terenul care a generat elaborarea documentației urbanistice PUZ exista o constructie cu destinatie de:

Tronson 1 - spatii prestari servicii - tipografie (P) si spatii de birouri (1E);

Tronson 2 - spatii comerciale - librerie, farmacie; alimentatie publica - cafenea (P) si spatii de birouri (2E).

Prin prezenta documentatie se propun interventii doar la nivelul tronsonului 2 (identificat cu nr. cad. 33918-C1-U1), respectiv: supraetajarea cu doua niveluri (destinatie birouri) si modificari interioare, consolidare in vederea conformarii la foc, remodelare fatade si organizare de santier.

Existenta unor riscuri naturale

Nu exista riscuri naturale pentru amplasamentul studiat.

Aspecte calitative ale fondului construit

Starea clădirilor, atât din punct de vedere al aspectului, al materialelor de construcție folosite, cât și a dotărilor tehnico-edilitare, este una în general bună, zona beneficiind de un fond construit echilibrat, prevăzut cu rețele municipale tehnico-edilitare.

Nu au fost identificate în zona studiată construcții înregistrate în lista monumentelor arheologice, de arhitectură sau de altă natură din România.

Principalele disfuncționalități

Considerăm principala disfuncționalitate ca fiind densitatea insuficientă a fondului construit cu funcțiuni de: instituții publice și servicii, având în vedere necesitatea construirii de astfel de funcțiuni pentru încurajarea dezvoltării de activități economice sustenabile în zona centrală a localității.

Starea strazilor: Starea strazilor este satisfăcătoare. Sectorul nordic al str. S. Isopescu necesită reabilitarea părții carosabile și prevederea de trotuare pietonale. Toate trotuarele din zona studiată trebuie prevăzute cu bolarzi pt. împiedicarea parării/stationării autovehiculelor în zonele destinate traficului pietonal. Pe str. T. Vladimirescu, în zona intersecțiilor, trebuie prevăzute limitatoare de viteză pt. autovehicole.

Intersecții conflictuale: Nu este cazul.

Profile necorespunzătoare traficului: Sectorul nordic al str. S. Isopescu necesită sistematizare, în vederea reabilitării părții carosabile și construirii de trotuare pietonale. Toate locurile publice de parcare trebuie marcate și dimensionate corespunzător.

Starea fondului construit: Fondul construit prezintă o stare relativ bună. Sunt necesare reparații punctuale la nivelul finisajelor exterioare, al învelitorilor, împrejuririlor și elementelor de tinichigerie.

Ocuparea terenurilor: Zona este pretabilă densificării (POT=65%, CUT=2), având în vedere poziția centrală în interiorul localității. Întreaga zonă delimitată de str. Tipografiei - str. Al. Cel Bun - str. S. Isopescu - str. T. Vladimirescu se pretează includerii în viitor în zonele funcționale Is (Zona Instituției Publice și Servicii) și M (Zona Mixtă - Locuire și funcțiuni complementare).

Condiții grele de fundare: Nu este cazul.

Nivel ridicat al apelor freactice: Nu este cazul.

Riscuri naturale și antropice: Nu este cazul.

Surse de poluare: Nu este cazul.

2.6. Echipare edilitară

Terenul studiat este învecinat cu rețelele locale de distribuție ale utilitatilor.

Imobilul studiat este racordat la toate utilitățile (gaze naturale, canalizare, apă potabilă, electricitate, telecom).

Incinta studiată este prevăzută cu hidranți exteriori.

Clădirea studiată este prevăzută cu hidranți interiori.

2.7. Probleme de mediu

Calitatea atmosferei

Din datele pe care le detinem în prezent de la Agenția de Protecția Mediului, în zona aferentă amplasamentului studiat nu există surse majore de poluare a aerului. Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: procese de ardere pentru încălzirea locuințelor și obiectivelor social-economice (unele cu centrale termice), care generează gaze și pulberi specifice, fum, funingine; circulația și transporturile rutiere, în special pe drumurile cu trafic intens, care generează prin sursele mobile gaze de esapament, pulberi, zgomote. În privința nivelului de poluare cu gaze și pulberi, deși nu se fac măsurători, se poate aprecia că emisiile sunt reduse, iar prin procesele de dispersie și reținere mecanică (prin vegetație, clădiri, relief) eventualele impurități din atmosferă se diminuează și mai mult.

Calitatea apelor

In ceea ce priveste poluarea apelor pot fi mentionate o serie de surse cu caracter temporar - accidental, care evacueaza ape uzate prin sisteme proprii de canalizare (fose septice), existând in acestea posibilitatea unor scurgeri necontrolate, prin precipitatii, sau a infiltratiilor in pânza freatica. Apele subterane mai pot fi afectate prin infiltratii de substante organice sau chimice provenite din depozitarile necorespunzatoare de deseuri menajere si dejectii zootehnice de la populatie, din substantele fertilizante si de combatere a daunatorilor, utilizate pe terenurile agricole, din fosele septice ale populatiei.

Calitatea solurilor

Solul, ca rezultat al interactiunii tuturor elementelor mediului si suport al intregii activitati umane, este afectat atât de actiuni antropice, cât si de fenomene fizice naturale. Principalele activitati antropice care afecteaza solul in zona studiata sunt reprezentate prin: depuneri întâmplatoare de deseuri menajere; activitatile de constructie ce pot afecta solul in perioada de executare a saptaturilor prin deranjarea structurii acestuia precum si prin eventualele poluari accidentale cu uleiuri si carburanti provenite de la utilaje si autovehiculele care traverseaza zona.

Calitatea florei si faunei

Vegetatia naturala, constituita din paduri, ca si biotopurile caracteristice acestora nu au fost modificate substantial de-a lungul timpului de diversele activitati umane: desteleniri, defrisari, lucrari hidrotehnice si ameliorative, chimizare, vânat excesiv, pasunat intensiv, turism. Plantatiile de buna calitate si densitatea acestora recomanda zona ca pe una dintre cele mai favorabile edificarii de noi constructii.

Concluzii

Prin analiza de evaluare a problemelor de mediu existente se evidențiază:

- zona de locuințe și funcțiuni complementare, precum si zona de institutii / comert / servicii nu produce un impact asupra mediului;
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice;
- terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau zone protejate privind valorile de patrimoniu;
- funcțiunea dominantă propusă prin PUZ este compatibilă zonei, nu produce noxe de poluare a aerului, solului sau apei.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din discutiile cu populatia, si din semnalele transmise administratiei locale, au rezultat urmatoarele necesitati si optiuni relevante pentru studiul de fata:

- valorificarea superioara a terenurilor;
- terenuri noi pentru incurajarea de initiative private specifice zonei;
- transformarea calitativa a retelelor stradale si reabilitarea cailor de circulatie;

In urma consultării cu autoritațile locale și factorii interesați cu privire la organizarea zonei, pentru realizarea investitiei propuse se va urmări:

- îmbunătățirea aspectului zonei prin mobilarea urbanistică a amplasamentul luat în studiu;
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate prin tema-program;
- reglementarea corectă a indicatorilor urbanistici pentru terenul care a generat prezenta documentatie de urbanism;

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de dezvoltare

Zona care a generat PUZ este situată în intravilanul Mun. Suceava, adiacent zonei centrale a acestuia, și este încadrată conform PUG în UTR 20, subzona Institutii publice și servicii diverse (Is.sv.20.3). Analiza vecinătăților dpdv al destinației terenului, raportat la prevederile PUG aprobat, denotă că în zona studiată au fost respectate prevederile reglementate de PUG-ul în vigoare: terenurile învecinate au fost ocupate cu clădiri cu funcțiuni de spații comerciale și de prestări servicii, precum și locuințe colective și individuale (existente).

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este propice funcțiunii propuse. Conform studiilor de fundamentare întocmite terenul este stabil și are cale proprie de acces (auto și pietonală).

Rețelele edilitare privind apa și canalizarea menajeră vor avea o pantă naturală de scurgere spre canalele colectoare. La realizarea sistematizării verticale se vor trasa axe de orientare și se va trata în detaliu atât amplasarea construcțiilor cât și a tramelor stradale, alegându-se soluții optime privind configurația acestora.

Sunt prevăzute spații verzi, în extremitățile terenului și în vecinătatea zonelor edificabile propuse. Se va avea o deosebită atenție la întreținerea spațiilor plantate, recomandându-se (după caz) protejarea arborilor existenți și alegerea unor soluții arhitecturale care să integreze vegetația și să evite pe cât posibil defrisările nejustificate.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului:

- Demonstrarea construibilității terenului și detalierea condițiilor particulare ale solului se regăsesc în studiul geotehnic anexat la prezenta documentație.
- Pentru construcții care depășesc regimul de înălțime P+1E, cât și pentru alte construcții speciale, se vor propune condiții de fundare în urma unor investigații geotehnice pe obiectiv.
- Adâncimea minimă de fundare va asigura depășirea adâncimii maxime de îngheț (-1,10m).

3.3. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere:

Situația existentă

Prin certificatul de urbanism nr. 858 din 21.06.2022 emis de Primăria municipiului Suceava în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul își propune să modernizeze construcția existentă în baza documentației tehnice elaborate de proiectantul general.

Documentația a fost solicitată de beneficiar în vederea supraetajării și reconformării unei clădiri existente cu funcțiunea actuală de Clădire de Birouri Obisnuită.

Amplasament: mun. Suceava, str. Tipografie, nr. 1, jud. Suceava

Regimul juridic: Imobilul compus din terenul cu suprafața de 2936 m², identic cu parcela cadastrală nr. 33918, este proprietatea S.C. Musatinii SA., conform Extrasului de Carte Funciara nr. 33918, având destinația de spații comerciale și tipografie la parter și birouri și grupuri sanitare la etajele 1 și 2.

Regimul economic: Folosința actuală a imobilului este teren curți construcții. Conform P.U.G. Suceava este situat în UTR 20, zona ISP (subzona IS sv 20.3), zona instituțiilor și serviciilor publice de interes general.

Prin certificatul de urbanism se cere ca P.U.Z.-ul să trateze și organizarea circulației și acceselor, locurile de parcare.

Construcția existentă aparținând SC Musatinii SA, este amplasată la 4,80 m față de bordura trotuarului strazii Tipografie.

Strada Tipografie este strada de categoria III-de legătură, între strazile Alexandru cel Bun și bulevardul Ana Ipătescu, cu partea carosabilă asfaltată având lățimea de 7,00 m și trotuare de 1,50 m.

Accesul auto existent la constructia existentă se racordeaza la strada Tipografiei cu raze de 2,00 m la bordurile trotuarului. Accesul cu latimea de 7,00 m, are partea carosabila asfaltata si lungimea de 4,90 m masurata de la nivelul bordurii strazii Tipografiei pana la limita proprietatilor.

Platforma de incinta pavata este amenajată pentru parcare a unui numar de 24 autoturisme.

Accesul pietonal din strada Tipografiei la cladire se face in partea de nord-vest.

Situatia proiectată

Accesul auto si pietonal nu se modifica.

Construcția existentă care se modernizează prin extindere pe înălțime este structurata in plan de forma dreptunghiulara cu dimensiunile de 14,80 x 45.34 m.

Supraetajarea se va realiza prin construirea a doua niveluri noi (Etaj 3 si Etaj 4) cu o structura metalica (stalpi, grinzi si contravanturi) peste nivelurile existente.

Etajele 3 si 4 vor avea aceeasi functiune ca si nivelurile existente, cladire administrativa obisnuita, de birouri.

Pentru etajele 3 si 4 sunt prevazute 18 birouri cu cate 2 persoane in fiecare.

Asigurarea locurilor de parcare + garare

Locurile de parcare sunt amenajate pe latura estica a terenului.

Pentru parcare exista prevazut un sistem de captare a hidrocarburilor cu bazin de colectare.

Suprafata reamenajata a platformei de incinta cu locurile de parcare este de 789,37 mp, suplimentand cu 7 locuri surplusul de personal rezultat in urma supraetajarii cu etajele 3 si 4.

Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform prevederilor Normativului P132-93, si in conformitate cu HG 525 / 1996 cu revizuirile si completarile ulterioare.

Conform HG 525/1996, art. 5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați;

b) spor 20% conform anexa nr. 1 la regulament.

Numarul de salariați pentru etajele 3 si 4 proiectate este de 36.

Necesarul calculat de locuri de parcare este de 36 persoane/10=4 locuri,

la care se adauga sporul de 40%, rezultand 6 locuri de parcare.

Totalul locurilor de parcare pentru autoturisme ce pot fi amenajate în incinta proprie reamenajata este de 31 locuri parcare autoturisme, din care un loc pentru persoane cu dizabilitati.

Traficul atras

Se estimează că prin modernizarea, exinderea și supraetajarea construcției existente, traficul maxim atras va fi de circa 30 vehicule în 24 de ore.

Siguranța circulației

Pentru sporirea siguranței circulației rutiere și asigurarea continuității semnalizării verticale și orizontale în zona accesului rutier se prevăd marcaje rutiere conform SR 1848/7-2015 și indicatoare rutiere conform SR 1848/1,2,3-2011, concretizate astfel:

- La ieșirea din incinta obiectivului administrativ pe accesul auto la strada Tipografiei, se va instala indicatorul rutier fig.B2-„Oprire”și fig. G2-„Trecere pentru pietoni”;
- La intrarea în incinta obiectivului administrativ pe accesul auto la strada Tipografiei, se va instala indicatorul rutier fig. G2 - „Trecere pentru pietoni” cuplat cu fig. C28 – „Limitare de viteză” de 5 Km/oră.

Semnalizarea rutieră orizontală se va realiza prin marcaje pe partea carosabilă conform STAS 1848/7-2015.

Condiții tehnice

Toate observațiile și condițiile pe care organele de administrare a străzilor le vor impune cu ocazia avizării prezentei documentații, urmează a fi avute în vedere în timpul execuției lucrărilor de construire și de exploatare a accesului rutier.

Pe parcursul executiei lucrărilor se va urmări în permanentă protecția personalului muncitor în zona de lucru prin asigurarea echipamentelor de protecție precum și reducerea noxelor rezultate ca urmare a procesului de execuție.

Execuția lucrărilor se va face respectându-se Ordinul MT-MI nr. 1112/411-2000 – Norme metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumurilor publice și/sau pentru protejarea drumurilor.

Stabilirea categoriei de importanță

Conform H.G. 766/10.XII.1997 (Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor), categoria de importanță este C – lucrări de importanță normală.

Conform H.G. 964/23.XII.1998 (pentru aprobarea clasificății și duratei normale de funcționare a mijloacelor fixe) obiectivul se încadrează în:

Grupa 1 – Construcții

Subgrupa 1.3. – Construcții pentru transporturi, poștă și telecomunicații

Clasa 1.3.7. – Infrastructură drumuri (publice, industriale, agricole), alei, străzi și autostrăzi, cu toate accesoriile necesare (trotuare, borne, parcaje, parapete, marcaje, semne de circulație)

Subclasa 1.3.7.2. – cu îmbrăcăminte din beton asfaltic sau pavaj pe fundație suplă.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ STABILĂ – NORMALĂ („C”).

Toate drumurile propuse (după caz) vor avea o lățime carosabilă în conformitate cu art.78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor emise cu OMAI nr. 163/2007, coroborat cu prevederile RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996.

Toate drumurile propuse (după caz), cât și platformele carosabile, vor fi asfaltate sau dotate cu sistem rutier din pavele autoblocante și vor asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu (Art. 4.12 RGU).

În cadrul zonei studiate sau în imediata vecinătate a acesteia nu se desfășoară circulații navale sau aeriene.

Organizarea transportului în comun

Momentan zona este deservită de trasee de transport în comun. Nu se va modifica traseul mijloacelor existente de transport în comun, orarul sau stațiile acestora.

Organizarea circulației pietonale

În incinta au fost propuse trotuare de 0,80m lățime. Pentru sistemul de pavare se propun pavele prefabricate sau asfaltări. Sistemele de pavare alese și bordurile vor trebui să respecte normele în vigoare în ceea ce privește condițiile speciale pentru persoanele cu handicap.

3.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Descrierea lucrărilor proiectate

Prin certificatul de urbanism nr. 858 din 21.06.2022 emis de Primăria municipiului Suceava în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul își propune să modernizeze construcția existentă în baza documentației tehnice elaborate de proiectantul general.

Documentația a fost solicitată de beneficiar în vederea supraetajării și reconformării unei clădiri existente cu funcțiunea actuală de Clădire de Birouri Obisnuită.

Amplasament: mun. Suceava, str. Tipografiei, nr. 1, jud. Suceava

Regimul juridic: Imobilul compus din terenul cu suprafața de 2936 m², identic cu parcela cadastrală nr. 33918, este proprietatea S.C. Musatinii SA., conform Extrasului de Carte Funciara nr. 33918, având destinația de spații comerciale și tipografie la parter și birouri și grupuri sanitare la etajele 1 și 2.

Regimul economic: Folosinta actuala a imobilului este teren curti constructii. Conform P.U.G. Suceava este situat in UTR 20, zona ISP (subzona IS sv 20.3), zona institutiilor si serviciilor publice de interes general.

Accesul auto si pietonal nu se modifica.

A fost reproiectata si redimensionata parcare cladirii si au fost prevazute spatii verzi amenajate.

Construcția existentă propusa pentru modernizare (Tronsonul 2) prin extindere pe înălțime este structurata in plan de forma dreptunghiulara cu dimensiunile de 14,80 x 45.34 m. Supraetajarea se va realiza prin construirea a doua niveluri noi (Etaj 3 si Etaj 4) cu o structura metalica (stalpi, grinzi si contravanturii) peste nivelurile existente. Etajele 3 si 4 vor avea aceeasi functiune ca si nivelurile existente, cladire administrativa obisnuita, de birouri.

A fost prevazuta extinderea pe verticala a scarii existente de evacuare in caz de incendiu.

3.4.2. Reglementari urbanistice

Indici Urbanistici: **P.O.T. max = 65%, C.U.T. max = 2**

Zonificare functionala: In cadrul terenului studiat au fost reglementate urmatoarele zone functionale:

Is - Zona de institutii private si servicii: spatii comerciale, alimentatie publica si prestari servicii (spatii de birouri, mica productie nepoluanta)

D - Drumuri: Alei pietonale si carosabile de incinta, parcare

V - Spatii verzi

Regim de inaltime:

- Tronson 1, alte constructii: max. (Sp)+P+1E;
- Tronson 2: max. (Sp)+P+4E.

Inaltime maxima la cornisa/atic:

- Tronson 1: max. 10m;
- Tronson 2: max. 19,5m.

Locuri de parcare in interiorul parcelei: Min. 31 locuri parcare autoturisme, din care un loc pentru persoane cu dizabilitati.

Se va asigura respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24-2022, publicat în MO nr. 110 bis / 8.02.2023.

Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii: conform Codului Civil.

Retrageri minime fata de limita frontala a proprietatii: va fi respectat regimul actual de aliniere, suprapus aliniamentului la str. Tipografiei. Distanța minima între clădirile amplasate in interiorul parcelei: min. 2,5m.

Tip acoperis: acoperis tip terasa (sunt recomandate terasele circulabile si terasele inierbate).

Aspectul Exterior al Clădirilor: Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Se vor evita culorile si materialele stridente si finisajele de fatada reflectante. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se vor evita amplasarea bannerelor publicitare si a aparatelor de aer conditionat pe fatada principala ale cladirii. Se recomanda utilizarea teraselor circulabile si a teraselor plantate (inierbate). Finisajele exterioare vor trebui sa respecte normativele in vigoare privind rezistenta si stabilitate, siguranta in exploatare, sanatatea populatiei, si vor trebui armonizate din punct de vedere estetic-coloristic astfel incat sa se integreze in arhitectura caracteristica a zonei. Se recomanda pe cat posibil utilizarea materialelor naturale de finisaj exterior – lemn, piatra, caramida aparenta si folosirea vitrajelor generoase in compozitia arhitecturala a fatadelor.

Imprejmuire: Imprejmuirile se vor realiza din gard transparent cu o eventuala parte opaca de max. 0,5 m inaltime.

Condiții de Echipare Edilitară: Clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele tehnico-edilitare centralizate.

Spații Libere si Spații Plantate: Spațiile neconstruite și neocupate de drumuri, parcuri și trotuare vor fi înierbate și plantate cu gazon / arbusti decorativi. Se recomanda ca locurile de parcare sa fie amenajate cu dale inierbate.

Drumuri publice: Sectorul nordic al str. S. Isopescu necesita reabilitarea partii carosabile si prevederea de trotuare pietonale. Toate trotuarele din zona studiata trebuie prevazute cu bolarzi pt. impiedicarea parcarii/stationarii autovehiculelor in zonele destinate traficului pietonal. Pe str. T. Vladimirescu, in zona intersectiilor, trebuie prevazute limitatoare de viteza pt. autovehicole. Toate locurile publice de parcare trebuie marcate si dimensionate corespunzator.

Masuri in continuare: Intreaga zona delimitata de str. Tipografiei - str. Al. Cel Bun - str. S. Isopescu - str. T. Vladimirescu se preteaza includerii in viitor in zonele functionale:

- Is (Zona Institutii Publice si Servicii)
- M (Zona Mixta - Locuire si functiuni complementare).

3.4.3. Bilant teritorial

P.O.T. max PROPUS = 65%		C.U.T. max PROPUS = 2	
Bilant teritorial PROPUS			
Zona functionala	Suprafata (mp)	%	
Is - Zona Institutii Publice si Servicii	1.816,00	61,85	
D - Zona Drumuri	789,37	26,89	
V - Zona spatii verzi	330,63	11,26	
Total	2.936,00	100,00	
P.O.T. Existent = 60,46%		C.U.T. Existent = 1,33	
Bilant teritorial EXISTENT			
Zona functionala	Suprafata (mp)	%	
Is - Zona Institutii Publice si Servicii	2.936,00	100,00	
D - Zona Drumuri	0,00	0,00	
V - Zona spatii verzi	0,00	0,00	
Total	2.936,00	100,00	

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa

Situatia existenta – In vecinatatea obiectivului proiectat exista retele de distributie a apei potabile.

Situatia propusa – Cladirile vor fi obligatoriu racordate la rețelele edilitare centralizate.

Canalizare

Situatia existenta – In vecinatatea obiectivului proiectat exista retele de canalizare.

Situatia propusa – Cladirile vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare centralizate.

Alimentarea cu energie electrica

In vecinatatea obiectivului sunt prezente retele de joasa tensiune de alimentare cu energie electrica, la care se propune racordarea constructiilor propuse.

În scopul alimentării noului consumator (daca este cazul), se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la Delgazgrid Suceava.

Telecomunicatii: In vecinatatea obiectivului sunt prezente retele de telecomunicatii, la care se propune racordarea constructiilor propuse.

Televiziunea prin cablu

Se propune cumularea rețelei de televiziune prin cablu cu rețeaua telecom de telefonie și transmisie de date.

Alimentare cu energie termica

Alimentarea cu energie termica a constructiilor propuse se va face in sistem individual, prin centrale termice individuale alimentate cu gaze naturale.

Alimentare cu gaze naturale: In vecinatatea obiectivului sunt prezente retele de alimentare cu gaze naturale, la care se propune racordarea constructiilor propuse.

Gospodarie comunala:

Depozitarea, sortarea și colectarea deșeurilor menajere se va face în sistem centralizat. A fost prevăzută o platforma gospodareasca betonata in interiorul zonei studiate, cu europubele inchise etans, conform normativelor in vigoare.

Instalatii PSI:

Incinta studiata este prevazuta cu hidranti exteriori.

Cladirea studiata este prevazuta cu hidranti interiori.

3.6. Protectia mediului

In zona studiata nu au fost propuse functiuni sau constructii generatoare de surse de poluare (emisii, deversari, etc.). Noxele provenite din traficul auto sunt diminuate prin bordarea drumurilor cu spatii plantate. Deșeurile menajere sunt depozitate, sortate și colectate controlat, în sistem individual sau colectiv, conform normelor în vigoare. Apele uzate sunt colectate în rețeaua municipală centralizată. Nu au fost instituite zone protejate, întrucât terenul nu prezintă bunuri de patrimoniu.

3.7. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

3.8. Reglementari privind siguranta la incendiu

Cai de acces

Toate drumurile propuse (dupa caz) vor avea o latime carosabila in conformitate cu art.78 din Normele generale de aparare impotriva incendiilor emise cu OMAI nr. 163/2007, coroborat cu prevederile RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996. Toate drumurile propuse (dupa caz), cat si platformele carosabile, vor fi asfaltate sau dotate cu sistem rutier din pavele autoblocante și vor asigura acces pentru interventii în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu (Art. 4.12 RGU).

Se vor asigura retrageri obligatorii care sa permita accesul autospecialelor la toate fatadele cladirilor.

Distante de siguranta si compartimente de incendiu

Amplasarea cladirilor pe teren va respecta normele PSI in vigoare, conform P118-1999, privind compartimentele de incendiu (Tabel 3.2.4.) și va asigura accesul autospecialelor la fiecare compartiment de

incendiu; se vor respecta distantele de siguranta conform P118-1999 Tabel 2.2.2. intre compartimentele de incendiu rezultate din analiza gradului de rezstenta la foc a fiecarei cladiri ce urmeaza a fi amplasate pe teren.

Alimentare cu apa si reseaua de hidranti:

Incinta studiata este prevazuta cu hidranti exteriori.

Cladirea studiata este prevazuta cu hidranti interiori.

4. Concluzii, masuri in continuare

Avand in vedere dezvoltarea fireasca a Mun. Suceava cu zone destinate institutiilor si serviciilor in interiorul intravilanului, precum si criza actuala de astfel de zone functionale existenta atat in Mun. Suceava cat si in zonele invecinate acestuia, consideram dezvoltarea terenului conform reglementarilor propuse ca aducand un aport semnificativ la dezvoltarea armonioasa a localitatii, dpdv al mobilarii spatiale, al mobilitatii urbane si al dezvoltarii socio-economice.



S.C. ARHITECT '95 S.R.L.
- birou de arhitectură și urbanism -

str. Tipografiei nr.1 et.1 ap.16 Suceava
tel.: (004)-0230-520225
fax: (004)-0230-520225
e-mail: ana_rabiniuc@yahoo.com

Nr. ord. reg. com./an: J33/342/1995
Cod fiscal: RO 7194516

Cod IBAN: RO59BRDE340SV03145603400
Banca: BRD-GSG Suceava
Cod IBAN: RO31TREZ5915069XXX000642
Trezoreria: Suceava



PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

1. Date generale

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea și tema proiectului: PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL și Regulament de Urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru supraetajarea cu două niveluri (destinație birouri) a construcției identificate cu nr. cad. 33918-C1-U1, cu regim de înălțime Sp+P+2E și modificări interioare, consolidare în vederea conformării la foc, remodelare fațade și organizare de șantier - Str. Tipografiei, Mun. Suceava, Jud. Suceava **Beneficiar:** SC Musatinii SA

Proiectant general: S.C. Arhitect 95 S.R.L. Suceava **Colaboratori:** Ridicare Topografică: SC Geosit SRL; Studiu Geotehnic: Prof. Univ. Dr. C. Catana **Data elaborării:** 2023

2. Categoriile de costuri și defalcarea acestora

Costurile pentru realizarea PUZ vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar. Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

Categoriile de costuri		
Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.		
A.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	Cheltuieli suportate de:
A.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare	beneficiar/proprietar/investitor
A.1.1	Întocmire PUZ	
A.1.2	Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)	
A.1.3	Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare	
A.1.4	Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete de sarcini	
A.1.5	Expertize, Verificări de proiect	
A.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	beneficiar/proprietar/investitor
A.2.1	Cheltuieli pentru consultanță	
A.2.2	Cheltuieli pentru asistență tehnică	
A.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	beneficiar/proprietar/investitor
A.4	Cheltuieli pentru procedura de atribuire a contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	beneficiar/proprietar/investitor
B.	Cheltuieli pentru realizarea investiției	Cheltuieli suportate de:
B.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	beneficiar/proprietar/investitor
B.1.1	Sistematizarea verticală a terenului	
B.1.2	Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă	
B.1.3	Drenarea terenului (dacă este necesar)	
B.1.4	Amenajări pentru protecția mediului	beneficiar/proprietar/investitor
B.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	
B.2.1	Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, în baza unui proiect de specialitate (dacă este cazul)	
B.2.2	Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare, în baza unui proiect de specialitate (dacă este cazul)	
B.2.3	Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate (dacă este cazul)	beneficiar/proprietar/investitor
B.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: Construcții și instalații - Dotări	
B.4	Alte cheltuieli: Organizare de șantier; Comisioane, taxe; Cheltuieli diverse și neprevăzute	beneficiar/proprietar/investitor

3. Etapizarea realizării investiției

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite: a) întocmirea și aprobarea PUZ ; b) obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate; c) extinderea rețelelor edilitare (dacă este cazul) în baza unor proiecte de specialitate; d) amenajarea acceselor; e) realizarea construcțiilor pentru investițiile preconizate, finalizate prin procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor; f) întabularea construcțiilor pentru investițiile preconizate.



Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. Prescriptii si recomandari generale

Se va respecta regulamentul PUG – plan urbanistic general al Mun. Suceava, pentru zone de institutii publice si servicii, avand in vedere interdependenta creata intre zonele functionale similare studiate de PUG si de prezenta documentatie.

La reactualizarea documentatiei PUG pentru Mun. Suceava se va tine cont de reglementarile urbanistice propuse de prezenta documentatie.

2. Prescriptii si recomandari specifice

2.1. Descrierea lucrarilor proiectate

Prin certificatul de urbanism nr. 858 din 21.06.2022 emis de Primaria municipiului Suceava in vederea elaborarii Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul isi propune sa modernizeze constructia existenta in baza documentatiei tehnice elaborate de proiectantul general.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in vederea supraetajarii si reconformarii unei cladiri existente cu functiunea actuala de Cladire de Birouri Obisnuita.

Amplasament: mun. Suceava, str. Tipografiei, nr. 1, jud. Suceava

Regimul juridic: Imobilul compus din terenul cu suprafata de 2936 m², identic cu parcela cadastrala nr. 33918, este proprietatea S.C. Musatinii SA., conform Extrasului de Carte Funciara nr. 33918, avand destinatia de spatii comerciale si tipografie la parter si birouri si grupuri sanitare la etajele 1 si 2.

Regimul economic: Folosinta actuala a imobilului este teren curti constructii. Conform P.U.G. Suceava este situat in UTR 20, zona ISP (subzona IS sv 20.3), zona institutiilor si serviciilor publice de interes general.

Constructia existenta propusa pentru modernizare (Tronsonul 2) prin extindere pe inaltime este structurata in plan de forma dreptunghiulara cu dimensiunile de 14,80 x 45.34 m. Supraetajarea se va realiza prin construirea a doua niveluri noi (Etaj 3 si Etaj 4) cu o structura metalica (stalpi, grinzi si contravanturi) peste nivelurile existente. Etajele 3 si 4 vor avea aceeasi functiune ca si nivelurile existente, cladire administrativa obisnuita, de birouri.

A fost prevazuta extinderea pe verticala a scarii existente de evacuare in caz de incendiu.

Accesul auto si pietonal nu se modifica.

A fost reprojectata si redimensionata parcare cladirii si au fost prevazute spatii verzi amenajate.

2.2. Reglementari urbanistice

Indici Urbanistici: **P.O.T. max = 65%, C.U.T. max = 2**

Zonificare functionala: In cadrul terenului studiat au fost reglementate urmatoarele zone functionale:

Is - Zona de institutii private si servicii: spatii comerciale, alimentatie publica si prestari servicii (spatii de birouri, mica productie nepoluanta)

D - Drumuri: Alei pietonale si carosabile de incinta, parcuri

V - Spatii verzi

Regim de inaltime:

- Tronson 1, alte constructii: max. (Sp)+P+1E;
- Tronson 2: max. (Sp)+P+4E.

Inaltime maxima la cornisa/atic:

- Tronson 1: max. 10m;
- Tronson 2: max. 19,5m.

Locuri de parcare in interiorul parcelei: Min. 31 locuri parcare autoturisme, din care un loc pentru persoane cu dizabilitati.

Se va asigura respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24-2022, publicat în MO nr. 110 bis / 8.02.2023.

Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii: conform Codului Civil.

Retrageri minime fata de limita frontala a proprietatii: va fi respectat regimul actual de aliniere, suprapus aliniamentului la str. Tipografiei

Distanta minima intre cladirile amplasate in interiorul parcelei: min. 2,5m.

Tip acoperis: acoperis tip terasa (sunt recomandate terasele circulabile si terasele inierbate).

Aspectul Exterior al Clădirilor: Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Se vor evita culorile si materialele stridente si finisajele de fatada reflectante. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se vor evita amplasarea bannerelor publicitare si a aparatelor de aer conditionat pe fatada principala ale cladirii. Se recomanda utilizarea teraselor circulabile si a teraselor plantate (inierbate). Finisajele exterioare vor trebui sa respecte normativele in vigoare privind rezistenta si stabilitate, siguranta in exploatare, sanatatea populatiei, si vor trebui armonizate din punct de vedere estetic-coloristic astfel incat sa se integreze in arhitectura caracteristica a zonei. Se recomanda pe cat posibil utilizarea materialelor naturale de finisaj exterior – lemn, piatra, caramida aparenta si folosirea vitrajelor generoase in compozitia arhitecturala a fatadelor.

Imprejmuire: Imprejmuirile se vor realiza din gard transparent cu o eventuala parte opaca de max. 0,5 m inaltime.

Condiții de Echipare Edilitară: Clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele tehnico-edilitare centralizate.

Spații Libere si Spații Plantate: Spațiile neconstruite și neocupate de drumuri, parcuri și trotuare vor fi înierbate și plantate cu gazon / arbusti decorativi. Se recomanda ca locurile de parcare sa fie amenajate cu dale inierbate.

Drumuri publice: Sectorul nordic al str. S. Isopescu necesita reabilitarea partii carosabile si prevederea de trotuare pietonale. Toate trotuarele din zona studiata trebuie prevazute cu bolarzi pt. impiedicarea parcarii/stationarii autovehiculelor in zonele destinate traficului pietonal. Pe str. T. Vladimirescu, in zona intersectiilor, trebuie prevazute limitatoare de viteza pt. autovehicole. Toate locurile publice de parcare trebuie marcate si dimensionate corespunzator.

Masuri in continuare: Intreaga zona delimitata de str. Tipografiei - str. Al. Cel Bun - str. S. Isopescu - str. T. Vladimirescu se preteaza includerii in viitor in zonele functionale:

- Is (Zona Institutii Publice si Servicii)
- M (Zona Mixta - Locuire si functiuni complementare).



S.C. ARHITECT '95 S.R.L.
- birou de arhitectura si urbanism -

str. Tipografeiei nr.1 et.1 ap.16 Suceava
tel.: (004)-0230-520225
fax: (004)-0230-520225
e-mail: ana_rabiniuc@yahoo.com

Nr. ord. reg. com./an: J33/342/1995
Cod fiscal: RO 7194516

Cod IBAN: RO59BRDE340SV03145603400
Banca: BRD-GSG Suceava
Cod IBAN: RO31TREZ5915069XXX000642
Trezoreria: Suceava



2.3. Bilant teritorial

P.O.T. max PROPUS = 65%		C.U.T. max PROPUS = 2	
Bilant teritorial PROPUS			
Zona functionala	Suprafata (mp)	%	
Is - Zona Institutii Publice si Servicii	1.816,00	61,85	
D - Zona Drumuri	789,37	26,89	
V - Zona spatii verzi	330,63	11,26	
Total	2.936,00	100,00	
P.O.T. Existent = 60,46%		C.U.T. Existent = 1,33	
Bilant teritorial EXISTENT			
Zona functionala	Suprafata (mp)	%	
Is - Zona Institutii Publice si Servicii	2.936,00	100,00	
D - Zona Drumuri	0,00	0,00	
V - Zona spatii verzi	0,00	0,00	
Total	2.936,00	100,00	



Intocmit,
Arh. Ana Răbiniuc Mocanu
Sef proiect,
Arh. Viorel-Stefan Boiciuc

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. Arhitect 95 S.R.L. – Suceava. Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.
In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. Arhitect 95 S.R.L. – Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. Arhitect 95 S.R.L. – Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.