



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

FOAIE DE CAPAT



1. Denumirea proiectului :

**RECOMPARTIMENTARE, MODERNIZARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
A SPATIILOR EXISTENTE**

Amplasament: Vatra Dornei, str. Mihai Eminescu, nr. 35, jud. Suceava

2. Beneficiar : **EUROINTER-SPORT SRL**

3. Faza : **D.T.A.C. + P.U.D.**

4. Nr. Proiect : **14/ 2019**

5. Proiectant general : **SC PATRU NOUA STUDIO SRL**
arh. Bucsa Ilie - tel 0748.668.268

6. Proiectant de specialitate: **SC LINIE PUNCT SRL**
arh. urb. Corina Moldovan - tel 0757.796.706

Data : august 2019



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

33. Fatada Nord propus	sc. 1:100	A03.1.2
34. Fatada Est existent	sc. 1:100	A03.2.1
35. Fatada Est propus	sc. 1:100	A03.2.2
36. Fatada Sud existent	sc. 1:100	A03.3.1
37. Fatada Sud propus	sc. 1:100	A03.3.2
38. Fatada Vest existent	sc. 1:100	A03.4.1
39. Fatada Vest propus	sc. 1:100	A03.4.2
40. Sectiune AA existent	sc. 1:100	A04.1.1
41. Sectiune AA lucrari	sc. 1:100	A04.1.2
42. Sectiune AA propus	sc. 1:100	A04.1.3
43. Sectiune BB existent	sc. 1:100	A04.2.1
44. Sectiune BB lucrari	sc. 1:100	A04.2.1
45. Sectiune BB propus	sc. 1:100	A04.2.3
46. Sectiune CC existent	sc. 1:100	A04.3.1
47. Sectiune CC lucrari	sc. 1:100	A04.3.2
48. Sectiune CC propus	sc. 1:100	A04.3.3
49. Perspective	sc. -	A05



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”



1. Introducere:

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului :

**RECOMPARTIMENTARE, MODERNIZARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
A SPATIILOR EXISTENTE**

Adresa : Vatra Dornei, str. Mihai Eminescu, nr. 35, jud. Suceava

Beneficiar/Initiator : EUROINTER-SPORT SRL

Faza : D.T.A.C. + P.U.D.

Nr. Proiect : 14 / 2019

Proiectant general : SC PATRU NOUA STUDIO SRL
arh. Bucsa Ilie - tel 0748.668.268

Pr. de specialitate: SC LINIE PUNCT SRL
arh. urb. Corina Moldovan - tel 0757.796.706

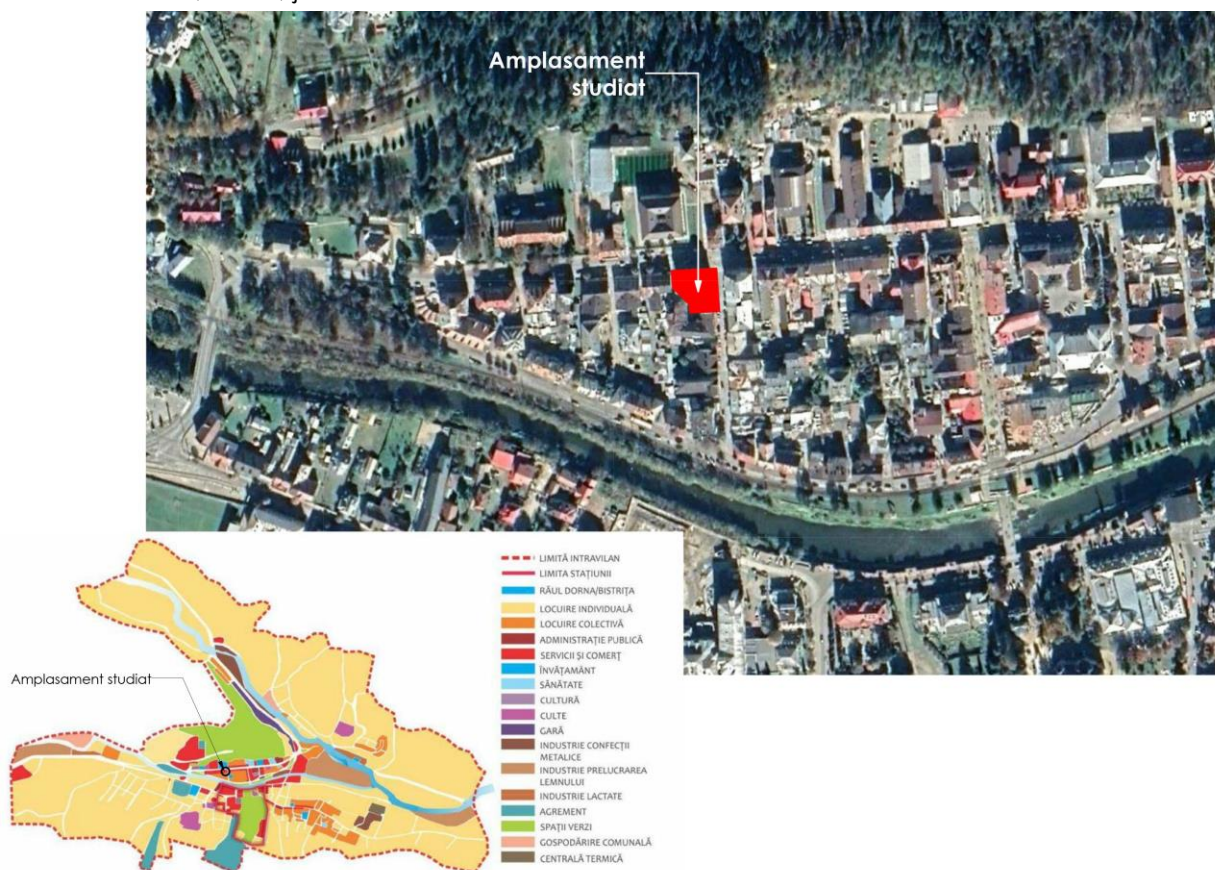


s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

Obiectul lucrării:

Documentatie pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea obiectivului „Recompartimentare, modernizare si schimbare de destinatie a spatiilor existente”, in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Suceava.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor in baza Extrasului de Carte Funciara nr. 31710, cu nr. cad. 31710, al imobilului proprietate privata (SC EUROINTER-SPORT SRL SI BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.) si terenului, proprietate a Statului Roman, situat in Vatra Dornei, str. Mihai Eminescu, nr. 35, jud. Suceava.



2. Incadrarea in zona

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentul de Urbanism al Municipiului Suceava, amplasamentul este inclus in intravilanul mun. Vatra Dornei, in zona de protectie a monumentelor. Destinatia zonei este de Institutii publice si servicii de interes general, comert de toate categoriile, locuinte pentru completarea zonei centrale si imbunatatirea fondului de locuit existent, activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

Zona studiata a fost extinsa la o suprafata de 808.00mp, in vederea propunerii unei amenajari a curtii interioare, cu spatii verzi, alei pietonale, zone de stat, spatii de joaca etc. In acest moment zona respectiva este neamenajata.

Pe terenul studiat se afla o cladire D+P+4E, proprietate privata a beneficiarului, ce prezinta urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T.	74.66%	
C.U.T.	3.43 (4.02 conform SD din CF)	
Suprafata teren	512.00mp	100.00%
Suprafa construita	389.00mp	74.66%
Circulatii auto+pietonale	132.00mp	25.34%
Spatii verzi	0.00mp	0.00%
Suprafata desfasurata	1,787.23mp (2,058.59mp conform CF)	
Suprafata utila	1,420.93mp	
Inaltime maxima	21.59m	
Inaltime cornisa	13.83m	



Caracterul zonei este unul omogen, cu o denistate mare, caracteristic zonei centrale, cu cladiri aliniate la strada, cu front continuu, care prezinta din loc in loc diverse strapungeri spre curti interioare. Nivelul de inaltime dominat este P+1 (cu inaltime mari ale incaperilor), sau cladiri P+3 sau P+4, intalnite mai ales pe parcele de colt (cum este si cazul cladirii studiate). Fondul construit este unul vechi, istoric, cu putine interventii moderne (constructii din perioada comunista).



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

Destinatia cladirilor este de institutii publice si servicii de interes general, comert de toate categoriile, locuinte pentru completarea zonei centrale si imbunatatirea fondului de locuit existent, activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi.

Terenul este proprietate a Domeniului Privat al Statului roman, cu o suprafata de 512.00mp, pentru care exista extras de Carte Funciara, nr. 31710, cu nr. Cad 31710 cladirea este proprietate privata a beneficiarului. In zona terenurile sunt atat proprietati ale domeniului public pentru strazi si trotuare, cat si proprietati ale domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, sau proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

Imobilul studiat este racordat la reseaua de apa, canalizare si electricitate.

Categoria seismica, eoliana, climaterica:

Clasa de importanta: III

Categoria de importanta: C

Grupa de rezistenta la foc: I

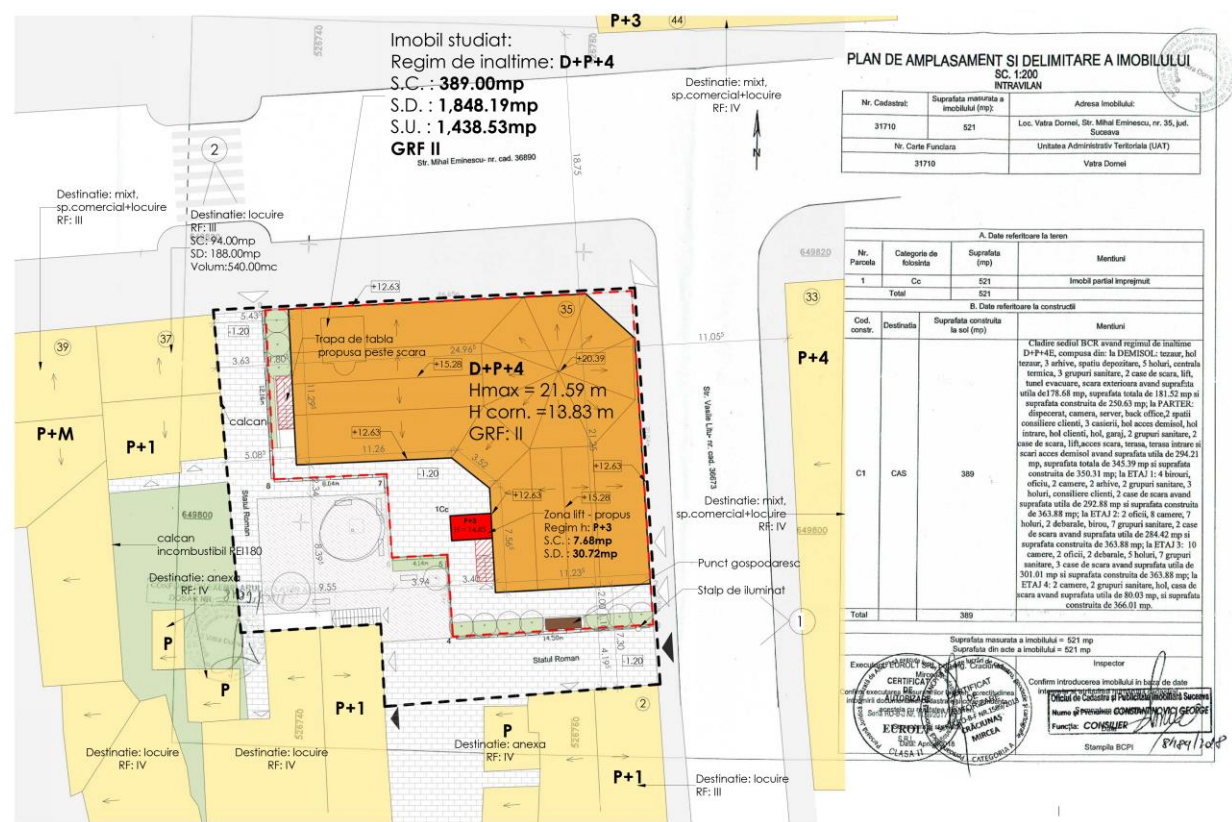
Natura terenului de fundare: teren normal de fundare

Zona seismica: E, cu perioada $T_c=0.7$,

Zona climatica: cu zapada E IV, 51 zile/an cu ninsoare

Adancimea de inghet: -1.10m

Zona eoliana: E





s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

4. Reglementari

S-a solicitat **recompartimentare, modernizare si schimbare de destinatie a spatiilor existente** pentru imobilul proprietate privata a beneficiarului. Obiectivul principal al lucrarii este recompartimentarea interioara si transformarea la etaje in 10 apartamente si 3 garsoniere. Pentru sporirea confortului se propune reorganizarea accesului la etaje, prin adaugarea unei zone de lift (P+3), ce conecteaza parterul cu etajul 3. Pe coltul cladirii, la intersectia strazilor Mihai Eminescu cu Vasile Litu, unde avem regim de inaltime D+P+4, peste parter se afla un gol la etajul 1 si 2, zona unde se propune realizarea unor plansee, ce extind suprafata construita si utila a etajelor 1 si 2.

Curtea interioara este regandita in zona studiata impreuna cu constructia, pe o suprafata de 808.00mp, unde se propune eliminarea imprejmuirii si se propune amenajarea de spatii pavate, auto si pietonale, spatii verzi, zona de stat, spatii de joaca.

Bilant teritorial limita proprietate:

	Existent	Propus	
P.O.T.	74.66%	74.66%	
C.U.T.	3.43 (4.02 din CF)	3.55	
Suprafata teren	512.00mp	512.00mp	100.00%
Suprafa construita	389.00mp	389.00mp	74.66%
Circulatii auto+pietonale	132.00mp	110.65mp	21.24%
Spatii verzi	0.00mp	21.35mp	4.10%
Suprafata desfasurata	1,787.23mp	1,848.19mp	
Suprafata utila	1,420.93mp	1,438.53mp	
Inaltime maxima	21.59m	21.59m	
Inaltime cornisa	13.83m	13.83m	

Bilant teritorial zona studiata:

	Existent	Propus	
Suprafata studiata	808.00mp	808.00mp	100.00%
Suprafa construita	389.00mp	389.00mp	48.14%
Circulatii auto+pietonale	132.00mp	391.00mp	48.39%
Spatii verzi	287.00mp	28.00mp	3.47%

Terenul are o suprafata de 512.00mp, cu o forma relativ dreptunghilara, ce o decupare in trepte pe latura de Vest. Zona studiata a fost extinsa la 808mp, ce contine curtea interioara. De mentionat ca terenul din zona studiata apartine statului roman. Terenul in prezent este



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

neamenajat, degradat, prezinta diverse anexe, garaje, depozite parazitare, iar gardul ce imprejmuieste terenul de 512mp consideram ca nu are rol functional sau estetic.

Cladirea are o suprafata construita la sol de 389.00mp (conform CF) ce contine amprenta cladirii, dar si un acces spre demisol acoperit cu o copertina. Se propune eliminarea copertinei si amplasarea unei trape metalice, iar la intrarea din curtea interioara ce face accesul spre etaje se propune realizarea unei mici extinderi pentru o zona de lift. Extinderea propusa are aceiasi suprafata precum copertina ce acopera accesul la demisol, respectiv de 7.68mp, astfel procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) nu se modifica, ramane la 389mp, adica 74.66%.

Suprafata desfasurata a imobilului dupa realizarea releveului este de 1,787.23mp, conform CF insa suprafata desfasurata este considerata de 2,058.59mp. Greseala este produsa pentru ca la etajul 4 este calculat la suprafata desfasurata podul neamenajat (etajul 4 fiind considerat in CF cu o SC de 366.01mp). Podul are o inaltime insuficienta pentru a putea fi amenajat/mansardat. Conform releveu SC a etajului 4 trebuie sa fie 95.53mp.

Cladirea a fost construita in perioada 1996-1997 si este realizata cu o structura in cadre din beton monolit si plansee de beton armat, prefabricate de 13cm. Infrastructura este realizata ca o cutie rigida, alcatuita din talpi, pereti de beton armat. Compartimentarile interioare sunt realizate din pereti de zidarie si pereti usor de gipscarton, respectiv tamplarie si compartimentari din sticla. Plafoanele sunt realizate din gipscarton, respectiv tavan casetat, cu placi din fibra minerala. Inchiderile exterioare sunt realizate din zidarie BCA, de 45cm grosime.

Vom considera suprafata desfasurata existenta cea rezultata din releveu, adica 1,787.23mp cu un **CUT de 3.43** (pentru SD din CF, de 2,058.59mp avem un CUT de 4.02). Suprafata desfasurata propusa este de 1,848.19mp, cu o diferenta de 60.96mp si un CUT propus de **3.55**. Diferenta de **60.96mp** este rezultata din zona liftului (P+3) cu o SD de 30.72mp, si de cele 2 placi turnate ce extind suprafata de la etajul 1 cu inca 15.12mp si cu inca 15.12mp la etajul 2. **Volumul** cladirii este de **4,990.13 mc**.

Numarul maxim al utilizatorilor, este de **85 persoane**, unde la demisol 0 persoane, la parter pentru spatiile comerciale maxim 50 persoane, iar pentru etajele 1-4, in cadrul celor 13 apartamente nu se va un depasi un numar maxim de 35 persoane.

In cadrul demisolului nu se vor depozita materiale ombustibile sau substante periculoase.

Demisolul are o SC existenta de 249.22mp si o SU de 177.94mp, conform releveu (in CF SC este de 250.63mp si o SU de 178.68mp). Lucrarile propuse la demisol sunt minore, doar cativa pereti si obiecte sanitare vor fi desfiintate, reparatii si igienizari pentru spatiul existent. Noile spatii propuse sunt boxe de depozitare pentru viitoarele apartamente. SC propusa a demisolului ramane neschimbata la 249.22mp, iar SU ramane de 177.94mp. Demisolul propus este compus din casa scarii, depozit, hol, Arhiva cu tunel de evacuare, sas, casa scarii, hol, 6 boxe de depozitare, 2 holuri si spatiu tehnic. Copertina care acopera scara de acces spre demisol, direct din exterior va fi demolata si se va amenja o trapa metalica rabatabila.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

Parterul are o SC existenta de 359.73mp si o SU de 295.35mp, conform releveu (in CF SC este de 350.31mp si o SU de 294.21mp). Lucrarile propuse la parter sunt minore demolari, aici functioneaza banca BCR care se afla in conditii bune. Garajul se propune a se transforma in spatiu comercial si va primi un perete cortina spre strada, ce va permite acces direct din strada. Acest spatiu comercial nu comunica cu restul cladirii, fiind izolat, dar dispune de o scara ce duce spre demisol spre depozitare. La nivel parter se va amenja accesul din curtea interioara, pentru etajele cladirii, prin adaugarea zonei de lift cu hol. Intrarea va fi amenjata cu scari, jardiniere si copertina de sticla pe structura metalica. SC propusa a parterului este de 367.41mp(cu o diferenta de 7.68mp zona liftului), iar SU de 292.78mp. Parterul propus este compus din spatiu comercial, casa scarii, hol acces cu lift, hol, g.s., consiliere clienti, oficiu, zona depozitare, seif, hol clienti, hol acces, consiliere clienti, zona sedinte, birou MRCM, server, g.s., camera, casa scarii.

Etajul 1 are o SC existenta de 355.42mp si o SU de 292.68mp, conform releveu (in CF SC este de 363.88mp si o SU de 292.88mp). Lucrarile propuse la etajul 1 sunt demolari ale unor pereti interiori, recompartimentare interioara, turnarea unei placi pe coltul de Nord-Est si extinderea cu zonei de lift. SC propusa a etajului 1 este de 378.22mp(cu o diferenta de 7.68mp zona liftului si 15.12mp placa peste parter), iar SU de 299.66mp. Etajul 1 propus este compus din 2 case de scara, hol lift si lift, hol distributie, spatiile comune insumand 52.85mp, apartamentul nr. 1(59.83mp), apartamentul nr. 2(77.57mp), apartamentul nr. 3(garsoniera 26.10mp) si apartamentul nr. 4(83.31mp).

Etajul 2 are o SC existenta de 355.42mp si o SU de 285.86mp, conform releveu (in CF SC este de 363.88mp si o SU de 292.88mp). Lucrarile propuse la etajul 2 sunt demolari ale unor pereti interiori, recompartimentare interioara, turnarea unei placi pe coltul de Nord-Est si extinderea cu zonei de lift. SC propusa a etajului 2 este de 378.22mp(cu o diferenta de 7.68mp zona liftului si 15.12mp placa peste etajul 1), iar SU de 300.89mp. Etajul 2 propus este compus din 2 case de scara, hol lift si lift, hol distributie, spatiile comune insumand 55.15mp, apartamentul nr. 5(55.96mp), apartamentul nr. 6(76.62mp), apartamentul nr. 7(garsoniera 29.31mp) si apartamentul nr. 8(83.85mp).

Etajul 3 are o SC existenta de 371.91mp si o SU de 301.83mp, conform releveu (in CF SC este de 363.88mp si o SU de 284.42mp). Lucrarile propuse la etajul 3 sunt demolari ale unor pereti interiori, recompartimentare interioara si extinderea cu zonei de lift. SC propusa a etajului 3 este de 379.59mp(cu o diferenta de 7.68mp zona liftului), iar SU de 300.94mp. Etajul 3 propus este compus din 2 case de scara, hol lift si lift, hol distributie, spatiile comune insumand 53.45mp, apartamentul nr. 9(75.31mp), apartamentul nr. 10(10.37mp din totalul de 76.69mp), apartamentul nr. 11(47.68mp), apartamentul nr. 12(garsoniera 29.48mp)) si apartamentul nr. 13(84.65mp).

Etajul 4 are o SC existenta de 95.53mp si o SU de 67.27mp, conform releveu (in CF SC este de 366.01mp, este luat in calcul podul neamenajat si o SU de 80.03mp). Lucrarile propuse la etajul 4 sunt minore demolari ale unor pereti interiori, recompartimentare interioara si curatirea iluminatorului din turnul cladirii. SC propusa a etajului 4 ramane neschimbata, respectiv de



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

95.53mp, iar SU de 66.32mp. Etajul 4 propus este compus din apartamentul nr. 10(66.32mp din totalul de 76.69mp), apartamentul nr. 10 are accesul din holul de distributie de la etajul 3.

Fatadele cladirii se afla intr-o stare buna, nu se vor executa lucrari la fatade. In zona intrarii principale(a bancii) spre propune inlocuirea usii (culoare alba) cu o usa de aceiasi culoare cu restul tabloului de tamplarie. La etajul 2, pe colt, in fatada cortina se propune amplasarea a 2 ferestre mobile (la etajul 1 exista deja).

Pe fatada de Est, usa garajului va fi inlocuita cu un perete cortina, ce va contine o usa pentru acces direct din exterior. Pe fata de Vest, spre curtea interioara se va amenaja casa de lift, o extindere finisata cu tabla, culoare gri antracit, care se va cupla la acoperisul existent, precum o lucarna.

Golurile de pe fatada de SUD vor fi inchise cu zidarie de BCA(4 ferestre), pentru a se forma un calcan opac, fara goluri, care va functiona ca si un compartiment de incendiu pentru latura de Sud.

Pereții de compartimentare propusi vor fi realizati din zidarie de BCA, de 20cm grosime + tencuiala de 2.5cm grosime pe fiecare parte, pentru delimitarea apartamentelor cu o grosime totala de 25cm, iar la interior de 10cm + tencuiala, cu o grosime totala de 15cm.

Se vor prevedea usi metalice pentru acces in apartamente. Exista 2 circulatii verticale, cu acces catre exterior, delimitarea intre casele de scara si holuri se va face cu usi duble din tamplarie de aluminiu. In interiorul cladirii exista hidranti, alimentati din reseaua publica de distributie. De asemenea la aproximativ 200m se afla raul Dorna. Exista paratrasnet montat si conectat la pamant. In Vatra Dornei nu exista alimentare cu gaz, respectiv nu se va folosi gaz pentru imobilul studiat.

Curtea interioara se va amenaja intr-o maniera moderna, curatata, se va desfiinta imprejmuirea existenta de metal, se va amenaja punctul gospodaresc. Se vor amenaja spatii verzi, zone pavate, banci, copertina de la accesul spre demisol va fi inlocuita cu o trapa metalica rabatabila, acest acces fiind rar folosit, estetic arata mult mai bine. Accesul din zona liftului va fi reconstruit, cu scari cu jardiniere si copertina de sticla, pe structura metalica.

Imobilul este racordat la retele edilitare din zona, mai exact la electricitate, apa si canalizare, alimentare cu agent termic din centrala orasului.

5. Concluzii

Prin acest PUD se propune punerea in valoarea a acestei constructii prin modernizarea ei, prin folosirea intregii cladirii, in prezent etajele nefiind utilizate. Amenajarea curtii interioare invita la accesarea si folosirea ei de catre noi utilizatori. Etajele vor deservi ca noi apartamente pentru viitorii locatari ai acestei cladirii, acestea fiind atent proiectate, iar extinderea propusa



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

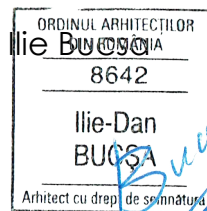
prin amenajarea zonei de lift sporeste confortul acestor viitoare apartamente. Proiectului este guvernat de experienta utilizatorului in aceasta cladire si in zonele exterioare amenajate.

6. Anexe

Proiectul a fost intocmit conform cerintei beneficiarului, sunt anexate materiale grafice(imagini) pentru a ilustra mai bine situatia existenta si a prezenta solutiile propuse.

Intocmit,

arh. **Ilie BUCSA**



arh. Urb. Corina Moldovan

