

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**privind**

**CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD  
STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE  
INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI  
PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE  
ORGANIZARE DE SANTIER**

**Beneficiar:**

**S.C. REINVEST TRADE SERVICE SRL**

**Amplasament:**

**Bulevardul Victoriei, nr. 120A Dorohoi, Jud. Botosani**

# BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

## PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare
4. Volumul II – Regulament Local de urbanism

## PIESE DESENATE

- U1. Situatia existenta
- U2. Reglementari urbanistice
- U3. Reglementari edilitare
- U4. Regim Juridic
- U3. Mobilare

## **I. DATE GENERALE**

### **1.1. Obiectul proiectului**

Titlu proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND  
INVESTITIA "CONSTRUIRE GALERII  
COMERCIALE, PARCARI, RACORD  
STRADAL, AMENAJARE ACCESE,  
DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA,  
IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR,  
PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI  
FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE  
ORGANIZARE DE SANTIER".**

Amplasament:

**Bulevardul Victoriei, nr. 120A, Dorohoi,  
Jud. Botosani**

Beneficiar:

**S.C. REINVEST TRADE SERVICE SRL**

Faza:

**PUZ**

Proiectantul general:

**S.C BIROU DE ARHITECTURA GELU  
TUDORACHE SRL**  
cu sediul in Bacau, Str.Nordului nr. 4  
Jud. Bacau.  
Tel: 0747186921

## **1.1 – PREZENTAREA INVESTITIEI**

**PLAN URBANISTIC ZONAL** este intocmit pentru :

**“CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.**

### **1.2. Obiectivele PUZ**

Intentia beneficiarului este de a realiza un *Plan Urbanistic Zonal* care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial – Galerii Comerciale. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG aprobat prin HCL 65.2007
- PUZ aprobat prin HCL 200/30.09.2010

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

In cazul de fata prezentul plan urbanistic este intocmit pentru cresterea indicatorilor urbanistici POT si CUT in vederea realizarii investitiei propuse intrucat investitia nu se incadra in indicatorii stabiliti prin planurile urbanistice aprobate anterior.

### **1.3. Surse de documentare**

- Planul Urbanistic General si R.L.U. Oras Dorohoi;
- PUZ aprobat prin HCL 200/30.09.2010
- PUD aprobat prin HCL 134/17.06.2013
- Tema de proiectare;
- Ridicare topo;
- Studiu Geo

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. Evolutia zonei

- Zona studiată face parte din U.T.R. 12 - oraș Dorohoi, având funcțiunea dominantă de locuințe colective în bloc și locuințe individuale.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Dorohoi aprobat în anul 2007, terenul studiat se află în U.T.R. nr. 12 și are următoarele caracteristici și reglementări.

- Indici urbanistici

POT – 32%      CUT – 0.9

- Zonele funcționale existente

L.p.e. – Zona locuințe în blocuri existente;

L.m.e. – Zona locuințe individuale cu regim mic de înălțime;

I.S.e. – școala generală

- liceu

- policlinică

- unitate militară

G.c. – cimitir evreiesc.

- Zonele funcționale propuse.

L.p.p. – locuințe colective în blocuri propuse

L.m.p. – locuințe individuale cu regim mic și mediu de înălțime;

I.S.p. – amenajări spații prestări servicii și comerț la parterul clădirilor existente sau propuse;

P.p. – amenajări spații verzi pe str. Libertății, str. 1 Mai și bulevardul Victoriei;

C.C.E. – amenajare alei pietonale

- modernizare str. 1 Mai.

- Reglementări – prescripții specifice U.T.R. 12

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.)
- Construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

- La constructia unor cladiri noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fatade a materialelor folosite si cladirile existente;
- Pentru fatadele comerciale – vitrine – se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinate. Forma, materialele si culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentatii grafice;
- Aspectul exterior al cladirilor propuse este necesar sa se incadreze armonios in situl natural sau construit in care vor fi amplasate, raspunzand in acelasi timp functiunii propuse;
- Se pot autoriza lucrari de completare a tramei stradale majore a localitatii, precum si amenajarile intersectiilor rezultate;
- Se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajari spatii verzi, parcaje, mobilier urban (cosuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adaposturi pentru staii de transport in comun, etc.);
- Corelate cu modernizarea strazilor si a intersectiilor se vor autoriza lucrari de imbunatatire si completare a echiparii tehnico-edilitare;
- Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;
- Se vor sprijini actiunile ce urmaresc protectia mediului si se vor sanctiona drastic incalcarile normelor de protectie a mediului natural si construit;
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a benzilor si spatiilor verzi de protectie precum si de amenajare peisagistica, mai ales cu specii de arbore rezistenti la poluare si calitati decorative;
- Se vor autoriza amenajari de platforme gospodaresti ecologice pentru blocurile de locuinte si pozitionari de containere pentru gunoiul stradal si menajer;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoii animalier.

**Prin P.U.Z aprobat prin Hotararea Consiliului local nr. 200 din 30.09.2010 s-a dorit:**

- Amenajarea pc3278 si 3279 cu zona pentru bazin de inot, terenuri de tenis si spatii pentru recreere sportive;
- Integrarea in PUZ a amplasamentului salii de sport;
- Integrarea unei zone destinate spatiilor comerciale;
- Asigurarea spatiilor de parcare;
- Asigurarea accesului pietonal si rutier in zona;
- Realizarea unei retele de canalizare pluviala in zona studiata care sa fie racordata la retea publica, sau stabilirea unei solutii naturale de evacuare a apelor meteorice;
- Asigurarea obiectivelor cu utilitati;
- Crearea unui spatiu public de recreere;

- Organizarea urbanistica arhitecturala;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Pastrarea indicilor si indicatorilor urbanistici, regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT stabilite prin PUG-ul in vigoare;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Masuri de protectia mediului, ca urmare a programelor specifice;
- Reglementari detaliate cu permisiuni si restrictii incluse intr-un regulament local de urbanism, aferent PUZ-ului;

## **2.2. Incadrarea in localitate.**

Terenul studiat se afla situat in intravilanul orasului Dorohoi cu categoria de folosinta curti constructii, si este amplasat in partea de sud a orasului, pe Bulevardul Victoriei nr. 120, avand numarul cadastral 55343 cu o suprafata de 9273mp.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia este inscris in Cartea Funciara pe numele investitorului, si a fost format din 3 loturi (cu numerele cadastrale 53038 – in suprafata de 8580mp , 54237 – 379mp si 54236 – 314mp), loturi care s-au alipit.

De asemenea pe suprafata suplimentara de 137 mp aflata in proprietatea Rewe Romania (nr. CF - 54233), se va amenaja o platforma dalata pentru a servi accesului in galerii urmand ca pe aceasta suprafata sa se instituie un drept real pana la data obtinerii autorizatiei de construire.

Pe terenul cu numarul cadastral 54234 in suprafata de 354mp, proprietarii au un drept de servitute, constituit in baza actului autentic cu REWE Romania.

Suprafata totala a terenului pe care se doreste realizarea investitiei este de 9273mp.

**Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai .**

**Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in cadrul orasului se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.**

**Vecinatati** ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

-la Nord-Est - Bulevardul Victoriei

-la Sud-Est - Primaria Dorohoi – sala de sport si bazin de inot

-la Sud-Vest - Primaria Dorohoi

-la Nord-Vest - Rewe Romania si strada Biruintei.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat este plan, bun de fundare, neafectat de fenomenele fizico-geologice active.

### **2.4 Circulatia**

Amplasamentul are acces auto si pietonal pe latura de nord - est, din bulevardul Victoriei, pastrand accesul auto existent folosit actualmente de Penny Market, pe terenul in suprafata de 354mp cu nr. cadastral 54234 (in baza dreptului de servitute, constituit in baza actului autentic cu REWE Romania).

Accesul secundar, cel pentru aprovizionare, separat de cel pentru clienti se va face pe aceeasi latura de nord-est din Bulevardul Victoriei, la limita de proprietate de langa bazinul de inot si sala de sport.

Aprovizionarea se face in intervalul diminetii, neafectand functionarea obiectivelor sportive si nici a traficului din zona.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Pe terenul studiat nu exista cladiri, ele au fost demolate prin autorizatiile de demolare nr. 43 din 16.05.2013 si autorizatia nr. 164 din 18.12.2013.

### **2.6. Echiparea edilitara**

Conform certificatului de urbanism zona studiata prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

### **2.7. Probleme de mediu**

Terenul liber de constructii este acoperit partial de o vegetatie crescuta haotic, neintretinuta. Nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze corect apele meteorice. Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

### **2.8. Optiuni ale populatiei**

Amplasarea în zone rezidentiale si la artere de tranzit a unui centru comercial cu marfuri alimentare si nealimentare de uz casnic este binevenita si nu contravine functiunilor complementare admise.



Atat proprietarii particulari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune .

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei constructii, cu functiunea de galerii comerciale pentru desfacerea marfurilor nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente în cartier cu produse de prima necesitate în conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si îmbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument si nici intr-o zona de protectie sanitara.

#### **3.2.Prevederi ale PUG**

Conform propunerilor din prezentul PUZ, reglementarile urbanistice sunt in concordanta cu cele prevazute de PUG si PUZ aprobat in anul 2010, mai putin indicatorii urbanistici POT si CUT care vor fi amplificati in limitele prevazute de lege.

##### **3.2.1. Utilizari admise:**

- servicii comerciale si de prestari servicii;
- comert en-detail si en-gros.
- Zone recreere
- Zone sportive
- Parcaje

##### **3.2.2. Utilizari interzise:**

- Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoiiului animalier.

### **3.2.3 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentul existent fata de Bulevardului Victoriei, stabilit de sala de sport si Liceul Alexandru Ioan Cuza.

### **3.2.4 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim (vest) este de minim 7.00m
- Retragerea fata de limitele laterale este de 7.00m pe partea de sud-est si de 3.00 m pe partea de nord - vest (spre strada Biruintei – la aliniament cu magazinul Penny Market).

### **3.2.5. Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.

### **3.2.6. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.**

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, maxim P+1, incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.

### **3.2.7. Aspectul exterior al cladirilor.**

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

### **3.2.8 Conditii de echipare edilitara**

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice conform studiilor de specialitate.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

### **Suprafete verzi si plantate**

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 "Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului."

- Suprafata plantata propusa este de aprox. 500mp – reprezentant 5% din suprafata terenului studiat.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### **3.4.1. Parcaje**

- Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 al Regulamentului General de Urbanism.

#### **3.4.2. Accese carosabile si pietonale**

- Ambele accese pentru public, cel pietonal si cel auto sunt prevazute in partea de nord - est a amplasamentului din strada Bulevardul Victoriei. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto. Noua investitie beneficiaza de accesul existent al magazinului Penny Market.
- Accesul pentru aprovizionare se va face tot din Bulevardul Victoriei, dar separat de cel al clientilor.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.

#### **3.4.3. Imprejmuiri**

- In cazul in care sunt necesare imprejmuiri, ele vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.

### **3.5. Zonificarea functionala –reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.**

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert si servicii.

Reglementarile din PUG se aplica si acestei zone, cu exceptia POT si CUT care se modifica de la POT existent – 32% si CUT existent - 0.9 la :

Procentul de ocupare al terenului **P.O.T. propus - 45 %**

Coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T. propus - 1.08**

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** – rece se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin record la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei.
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.
- **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi reseaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre E ON SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- **Energia termica** – va fi produsa cu utilaje folosind curentul electric.

### 4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.

Funcțiunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

### 5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat .

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache

