

PROIECT 430/ 2023

BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
FAZA:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE ÎN
ZONĂ PENTRU SERVICII - COMERT, PARCAJE, ÎMPREJMUIRE TEREN
S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L & S.C. ONY & ANDY BRILLIANT S.R.L.
str. C.D. GHEREA, NR. 6 si NR.53, Dorohoi, jud. Botoșani
P.U.Z.

**ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI
EXISTENTE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII - COMERT, PARCAJE,
ÎMPREJMUIRE TEREN , CF50598, CF51163, 58223**

BENEFICIAR: S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L. & S.C. ONY & ANDY BRILLIANT S.R.L.
prin Strambu Matei Onisim

AMPLASAMENT: str. C.D. GHEREA, NR. 6 si NR.53, Dorohoi, jud. Botosani

PROIECTANT GENERAL: SC ARHIDESIGN CENTER SRL

COORDONATOR URBANISM: Arh. Mihai Tulbure

Proiect nr. 430/2023 FAZA PUZ
Ianuarie 2023

PROIECT 430/ 2023

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE ÎN
ZONĂ PENTRU SERVICII - COMERT, PARCAJE, ÎMPREJMUIRE TEREN
S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L & S.C. ONY & ANDY BRILLIANT S.R.L.
str. C.D. GHEREA, NR. 6 si NR.53, Dorohoi, jud. Botoșani
P.U.Z.

BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
FAZA:

LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL: SC MED LINE GROUP SRL IASI

Sef Proiect:	arh. Haralamb Constantin
Arhitectura:	arh. Haralamb Constantin
Urbanism:	arh. Tulbure Mihai
Edilitare:	ing. Filip Vasile

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

I. PIESE SCRISE

Foaie de garda
Colectiv de elaborare
Borderoul general al P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism(RLU)

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1** - Utilizari admise
Articolul 2 - Utilizari permise cu conditii
Articolul 3 - Interdictii de utilizare

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- Articolul 4** - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Articolul 7 - Circulatii si accese
Articolul 8 - Stationarea autovehiculelor
Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 10 - Aspectul exterior al cladirilor
Articolul 11 - Conditii de echipare edilitara
Articolul 12 - Spatii libere si spatii plantate
Articolul 13 - Imprejmuiri
Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)
Articolul 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
Articolul 16 - Modificari ale PUZ

CAP.V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**II. PIESE DESENATE**

Nr.crt.	COD	PLANSA	SCARA
1	A.01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	-
2	A.02	SITUATIA EXISTENTA	1 : 500
3	A.03	REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
4	A.04	CIRCULATIA TERENURILOR	1 : 500
5	A.05	REGLEMENTARI EDILITARE	1 : 500

PROIECTANT GENERAL
SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Sef proiect,
arh. Haralamb Constantin

Urbanist,
arh. Tulbure Mihai

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL: „SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII - COMERT, PARCAJE, ÎMPREJMUIRE TEREN”

- Titular

S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L. & S.C. ONY & ANDY BRILLIANT S.R.L.
prin reprezentant / Strambu Matei Onisim

- Beneficiar

S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L. & S.C. ONY & ANDY BRILLIANT S.R.L.
prin reprezentant / Strambu Matei Onisim

- Proiectant general & urbanism

SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Șef proiect - arh. Haralamb Constantin

Proiectat - arh. Haralamb Constantin

Coordonator Urbanism: - arh. Tulbure Mihai

- Subproiectanti, colaboratori

Instalații

Ing. Filip Vasile

- Data elaborării

Ianuarie 2023

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în str. C.D. GHEREA, nr. 6 si nr.53, Dorohoi, jud. Botosani, CF50598, CF51163, 58223, în vederea realizării obiectivului: “ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII - COMERT, PARCAJE, ÎMPREJMUIRE TEREN”.

Investiția analizată s-a considerat necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea servirii populației și a agenților economici din zonă, prin edificarea de construcții cu destinația de spații comerciale, cu asigurarea utilităților necesare.

Pentru a răspunde caracteristicilor de refuncționalizare a zonei din prisma asigurării de servicii - comerț, amplasamentele studiate își modifică destinația funcțională stabilită prin PUG.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de constructibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 4 – unitate teritorială, zona cu destinație specială - autogara, și UTR 9 – unitate teritorială, zona pentru locuire cu funcțiuni complementare conform P.U.G. Dorohoi.

Regim de actualizare – intenția nu se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate și se condiționează în conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.b din L350/2001 actualizată de întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent.

Amplasamentele alocate de beneficiar obiectivelor sunt situate în intravilanul municipiului Dorohoi, respectiv pe str. C.D. GHEREA, nr. 6 și nr.53, Dorohoi, jud. Botosani, CF50598, CF51163, 58223, U.T.R. 4 – unitate teritorială, zonă cu destinație specială - autogara, și UTR 9 – unitate teritorială, zona pentru locuire cu funcțiuni complementare conform P.U.G. Dorohoi – o zonă ce a suferit o reconversie funcțională, dezvoltându-se o zonă de servicii cu clădiri de tip P, P+M, P+1E, cu echipare edilitara de tip urban.

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z. + R.L.U.

Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- prevederile P.U.G. + R.L.U aprobate cu Hotărârea Consiliului local Dorohoi nr. 65 din 29 martie 2007;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria municipiului Botosani cu nr. 256/07.10.2022
- planuri cadastrale actualizate;
- planul topografic reactualizat, care furnizează informații privitoare la:
 - suprafața terenului, forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
 - tipologia și dispunerea terenului în zonă;
 - evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și intercondiționările realizate în timp;
 - poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
 - situația juridică a terenurilor limitrofe.
- avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- studiul geotehnic, care furnizează informații privitoare la:
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
 - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren,
 - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată s-a dezvoltat mult în ultimii ani, principalele lucrări realizate fiind cele cu caracter comercial și prestări de servicii, edilitare și de sistematizare a amplasamentelor cu investiții. În partea de sud - vest a amplasamentului studiat există spații comerciale și locuințe unifamiliale, posterior în partea de nord-vest sunt terenuri proprietăți private neconstruite și spații comerciale (servicii funerare), spre nord - est locuințe unifamiliale regim de înălțime P – P+1E, iar spre sud-est spații comerciale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile studiate se afla în intravilanul Orașului Dorohoi, respectiv CF/NC 50598 în U.T.R. 4 – unitate teritorială, zona cu destinație specială - autogara, și CF/NC 58223 și 51163 în UTR 9 – unitate teritorială, zona pentru locuire cu funcțiuni complementare conform P.U.G. Dorohoi.

Amplasamentele alocate de beneficiarii S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L. & SC ONY & ANDY BRILLIANT SRL prin Strâmbu Matei Onisim, proprietăți private situate în str. C.D. GHEREA, NR. 6 SI NR.53, Dorohoi, jud. Botosani, CF50598, CF51163, 58223, în partea de NE a municipiului Dorohoi, din care imobilul teren, identificat prin CF/NC51163 este proprietatea municipiului Dorohoi, concesionat pe o perioadă de 49 ani începând cu data de 30.03.2005, respectiv 09.02.2011, în favoarea construcției CF 51163 - C1, proprietate S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L. .

Amplasamentul studiat, proprietate privată S.C. ROMSIM ALIMENT S.R.L. & SC ONY & ANDY BRILLIANT SRL prin Strambu Matei Onisim, și proprietatea municipiului Dorohoi, concesionat pe o perioadă de 49 ani începând cu data de 30.03.2005, respectiv 09.02.2011, se afla în intravilanul Mun. Dorohoi (conform Extrase Carte funciara aferente imobilelor studiate) având suprafețele:

- **CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)**
- **CF51163 – 260mp (256mp din acte)** - proprietatea municipiului Dorohoi, concesionat pe o perioadă de 49 ani începând cu data de 30.03.2005, respectiv 09.02.2011 în favoarea imobilului înscris în CFE 51163-C1/UAT Dorohoi - SC ROMSIM ALIMENT SRL,
- **CF58223 – 2119mp**
- **Total suprafață referință = 5205mp (CF50598) + 260mp (CF51163)+ 2119mp (CF58223) = 7584mp**

Terenurile studiate sunt delimitate astfel:

- **CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)**
 - pe latura de NORD- VEST – str. Constantin Dobrogeanu Gherea
 - pe latura de NORD- EST – proprietati private persoane fizice /juridice, CF/NC50698 și CF/NC56903
 - pe latura de SUD – EST – drum public CF/NC 56850
 - pe latura de SUD- VEST – drum public CF/NC 56796
- **CF51163 – 260mp (256mp din acte)**
 - pe latura de NORD – CF/NC 58223
 - pe latura de EST – str. Constantin Dobrogeanu Gherea
 - pe latura de SUD - CF/NC 58223

- pe latura de VEST – CF/NC 58223
- **CF58223 – 2119mp**
 - pe latura de NORD – CF/NC 58223
 - pe latura de EST – str. Constantin Dobrogeanu Gherea
 - pe latura de SUD - proprietati private - CF/NC 50489
 - pe latura de VEST – proprietati private - CF/NC 55503

Imobilele nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

S-a evidențiat în analiza situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă construită, ceea ce ne oferă informații asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este cea de zona pentru locuire cu funcțiuni complementare și zonă cu destinație specială – autogara, conform P.U.G. Dorohoi.

Terenurile care se studiază sunt momentan construite, construcțiile existente fiind degradate, iar vegetația este spontană. În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenurile studiate sunt folosite în mod judicios, datorat organizării funcționale deficitare.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul studiat are accesul carosabil și pietonal asigurat direct din strada C.D. GHEREA pe latura de SUD-VEST, respectiv EST. Aceasta este modernizată cu strat de uzura din asfalt și are profilul transversal cu dimensiuni de aproximativ 7,00m carosabil cu trotuar pe ambele laturi de cca 2,00m.

Accesurile rutiere de intrare și ieșire de pe parcele vor avea lățimea de minim 6.00m racordate la strada C.D. GHEREA cu raze circulare de 5.50 m.

Declivitatea în sens longitudinal a celor două accese proiectate va fi de 2 % spre marginea părții carosabile a străzii C.D. GHEREA.

Asigurarea corespunzătoare a preluării și a scurgerii apelor pluviale în longitudinal C.D. GHEREA, este asigurată prin profilul transversal tip acoperiș și a pantei longitudinale, apa pluvială fiind dirijată la borduri spre gurile de canalizare existente a Mun. Dorohoi.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier asigură preluarea fluxurilor de pe direcția drumului național ce traversează localitatea.

2.5. OCUPAREA ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenurile studiate se afla în intravilanul municipiului Dorohoi, respectiv CF/NC 50598 în U.T.R. 4 – unitate teritorială, zona cu destinație specială - autogara, și CF/NC 58223 și 51163 în UTR 9 – unitate teritorială, zona pentru locuire cu funcțiuni complementare conform

P.U.G. Dorohoi.

Adiacent terenului studiat se află:

- Zona pentru locuire cu funcțiuni complementare – L.m.e

Pentru terenul propus studiului:

- **CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)**
 - este proprietate privată SC ROMSIM ALIMENT SRL, CIF:34798994,
 - pe acesta existând construcțiile C1, C2, C3, C4 și C5, ce se vor desființa în vederea eliberării amplasamentului.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt: structura zidărie portantă din BCA sau cărămida G.V.P. sau blocuri ceramice sau structuri pe cadre din B.A., acoperiș tip terasă pentru depozite; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare albă ori pastelate.

NR. CAD	SUPRAFAȚA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
50598	5205 mp (5423mp din acte)	Curți Construcții
TOTAL	5205 mp (5423mp suprafața totală conform acte)	

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

NR. CAD		CONSTRUCȚII	Sc/Scd
parceta Nr. cad 50598	C1	magazie	11 mp
	C2	depozit combustibil	30 mp
	C3	post trafo	14 mp
	C4	Autogara P+2E	452 mp / 662mp
	C5	Stație gaz	21 mp
5205 mp	TOTAL S_{CD}		528,00 mp/ 738,00mp

- **S teren = 5205 mp**
- **Sc existent = 528,00 mp**
- **Scd existent = 738,00 mp**
- **POT existent = 10.14%**
- **CUT existent = 0.14**

Terenul prezintă pe trei laturi căi de circulație pietonală și auto, și are următoarele vecinătăți:

- La nord - est – proprietati private persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
- La sud - est – CF/NC 56850, strada Liliacului
- La sud - vest – CF/NC 56796, strada Sașa Pană
- La Vest – strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

Folosință actuală: categorie de folosință – curți construcții;

- **CF51163 – 260mp (256mp din acte)**

- este proprietate privată a Municipiului Dorohoi conform act Administrativ Hotărârea nr. 22, din 23/02/2006 emis de Consiliul Local Dorohoi (împreună cu tabelul anexă);
- intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 30.03.2005, respectiv 09.02.2011 în favoarea imobilului înscris în CFE 51163-C1/UAT Dorohoi - SC ROMSIM ALIMENT SRL,
- pe acesta existând construcția C1 ce se va reabilita și își va menține destinația de spații comerciale, birouri și prestări servicii .

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente sunt: structura metalică, închideri panouri sticlă, acoperiș tip terasă;

NR. CAD	SUPRAFAȚA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
51163	260 mp (256mp din acte)	Curți Construcții
TOTAL	260 mp (256mp suprafața totală conform acte)	

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

NR. CAD		CONSTRUCȚII	Sc/Scd
parcele Nr. cad 51163	C1	Spațiu comercial P+1E	240 mp
260 mp	TOTAL S_{CD}		240 mp

- **S teren = 260 mp**
- **Sc existent = 240,00 mp**
- **Scd existent = 480,00 mp**
- **POT existent = 92.31%**
- **CUT existent = 1.85**

Terenul prezinta pe o latură cale de circulație pietonală și auto, și are următoarele vecinătăți:

- La nord, vest și sud – CF/NC58223, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de prestări servicii – autogara Apetrans
- La est – strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

Folosință actuală: categorie de folosință – curți construcții;

- **CF58223 – 2119mp**
- proprietate privată S.C. ONY&ANDY BRILLIANT S.R.L.- teren neconstruit

NR. CAD	SUPRAFAȚA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
58223	2119 mp	Curți Construcții și teren arabil
TOTAL	2119 mp (suprafața totală conform acte)	

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **S teren = 2119 mp**
- **Sc existent = 0,00 mp**
- **POT existent = 0.00%**
- **CUT existent = 0.00**

Terenul prezinta pe o latură cale de circulație pietonală și auto, și are următoarele vecinătăți:

- La nord - CF/NC50886 – proprietate privată persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
- La vest – proprietăți private persoane fizice sau juridice, CF/NC 55503 și teren neintabulat
- La sud – CF/NC50489, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de comerț – produse auto
- La est – strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

Folosință actuală: categorie de folosință – curți construcții și arabil;

• Parcela **CF51163 – 260mp (256mp din acte)**, proprietate privată a Municipiului Dorohoi, este în curs de achiziție de către inițiatorul documentației, iar la finalizarea achiziției se va alipi imobilului **CF58223 – 2119mp, și vor foma amplasamentul 1 studiat prin prezenta documentație de urbanism.**

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT– SITUAȚIA EXISTENTĂ

NR. CAD		CONSTRUCȚII	Sc/Scd
parceta Nr. cad 50598	C1	magazie	11 mp
	C2	depozit combustibil	30 mp
	C3	post trafo	14 mp
	C4	Autogara P+2E	452 mp / 662mp
	C5	Stație gaz	21 mp
5205 mp	TOTAL S_c/S_{cd}		528,00 mp/ 738,00mp
parceta Nr. cad 51163	C1	Spațiu comercial P+1E	240 mp
parceta Nr. cad 58223	-	-	0 mp

TOTAL SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ RAPORTATĂ LA SUPRAFAȚA DE REFERINȚĂ:

- **CF58223 – 2119mp + CF51163 – 260mp (256mp din acte) =**
 - **S teren = 260 + 2119 = 2379mp**
 - **Sc existent/ menținut = 240 mp**
 - **Scd existent/ menținut = 240 mp**
 - **POT existent = 10.09%**
 - **CUT existent = 0.109**
- **CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)**
 - **S teren = 5 205 mp**
 - **Sc existent = 528 mp**
 - **Scd existent = 738 mp**
 - **POT existent = 10.14%**
 - **CUT existent = 0.142**

- **Sc menținut = 0.00 mp**
- **Scd menținut = 0.00 mp**
- **POT menținut = 0.0%**
- **CUT menținut = 0.0**

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona Zona studiata are acces carosabil și pietonal din strada Constantin Dobrogeanu-Gherea.

Zona dispune de rețele de alimentare cu apa din rețeaua municipiului Dorohoi.

Zona dispune de rețele de canalizare din rețeaua municipiului Dorohoi.

Zona dispune de rețele de gaz din rețeaua municipiului Dorohoi.

Zona dispune de rețea electrica de joasa tensiune la limita de proprietate a terenului studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

S-a evidențiat in analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă construită, ceea ce ne oferă informații asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este cea de zona pentru locuire cu funcțiuni complementare și zonă cu destinație specială – autogara, conform P.U.G. Dorohoi.

Terenurile care se studiază sunt momentan construite, construcțiile existente fiind degradate, iar vegetația este spontană. În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenurile studiate sunt folosite în mod judicios, datorat organizării funcționale deficitară.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

În momentul de față, municipiul Dorohoi, este într-o continuă dezvoltare, Primăria jucând un rol important în acest sens, în vederea dezvoltării zonei cu diferite obiecte de activitate.

Pentru investiția propusă s-a obținut Avizul de oportunitate, și s-a efectuat procedura de consultare a populației conform legii. După afișarea panoului de informare la fata amplasamentului și după afișarea pe situl primăriei nu au fost sugestii, propuneri, obiecțiuni de la proprietarii din zonă.

Pentru a răspunde necesității de reconversie funcțională a unei zone ce s-a dezvoltat preponderent cu construcții ce adăpostesc funcțiuni complementare locuirii, pentru comerț și prestări servicii, se dorește modificarea funcțională corespunzător zonei pentru servicii și comerț, funcțiuni nepoluante. Finanțarea lucrărilor este din surse proprii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Investitia se va realiza in baza studiului topografic și studiului geotehnic realizat de

S.C. „PROIECT RPD” S.R.L. SUCEAVA. Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și studiul geotehnic verificat Af figurează la anexe.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare la data întocmirii acestuia, prezintă un teren depozitul geologic constituit din praf argilos, ce reprezintă stratul pe care se va funda viitoarea construcție, acesta prezentând caracteristici corespunzătoare.

Pe baza rezultatelor obținute în teren (lucrarea geotehnică realizată), a literaturii de specialitate referitoare la zonă, ținând cont inclusiv de particularitățile constructive și tehnologice a obiectivului care urmează a se realiza, suntem în măsură să recomandăm următoarele:

- fundarea viitoarei construcții se va realiza pe stratul constituit din praf argilos (la o adâncime de fundare de minim 1,60 m față de CTN, cu încastrarea de minim 0,20 m în terenul viu, pe toată suprafața construcției), asigurându-se adâncimea maximă de îngheț, considerată pentru această regiune la 1,00 – 1,10 m față de CTN (conform prevederilor cuprinse în STAS 6054–77), amplasamentul încadrându-se după indicele de umiditate în tipul climatic II (STAS 1709/1–90).

- de asemenea, recomandăm ca fundarea să se facă pe o pernă din piatră spartă.
- în cazul în care se interceptează pânza freatică, în momentul executării fundațiilor, se recomandă executarea unui dren perimetral cu pante executate adecvat pentru a permite colectarea și apoi evacuarea apei din amplasament; drenul se va executa la o adâncime de minim 0,50 m sub cota de fundare și la o distanță de minim 1,00 m, față de construcție.

Potențialul și avantajele zonei:

- Realizarea unor programe de regenerare urbană prin refuncționalizarea zonei cu specific de comerț și prestări servicii raportat la cerințele de dezvoltare actuală;
- Dezvoltare urbana coerentă;
- Investițiile realizate nu vor influența calitatea factorilor de mediu.
- Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zonă.
- Existența rețelelor edilitare.

Disfuncționalități identificate:

- clădirile existente pe amplasament se afla în stare accentuată de degradare;
- Cadru construit este nedefinit, construcții în stare proastă în zonă pentru dotari și servicii.

Prioritățile de acțiune:

- se desființează clădirile C1, C2, C3, C4 și C5;
- se propune reamenajarea accesurilor carosabile și pitonale la amplasamentele propuse în concordanță cu proiectul de specialitate anexat documentației de urbanism din str. Constantin Dobrogeanu-Gherea;
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ

DOCUMENTE ANEXE	EMITENT	NR./DATA
Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura		
Alimentare cu apa	Nova Apaserv	
Alimentare cu energie electrică	EON ENERGIE SA	
Gaze naturale	Delgaz Grid SA	
Aviz Poliția rutieră	Politia mun. Botoșani	
Alte avize/acorduri		
Aviz de oportunitate	Primaria Mun. Dorohoi	
Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului		
Securitatea la incendiu		
Sănătatea populației		
Aviz telefonizare		
Aviz alimentare cu energie termică		
Studiu de circulație		
Alte avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora		
AVIZ CTATU		
Studii de specialitate		
Ridicare topografică cu viza OCPI cotată și menționați vecinii, cu indicarea nr. Cadastrale, a vecinătăților, cu delimitarea clara a terenului deținut fără acte	S.C. GEODEZIE CADASTRU MOLDOVA SRL	
Studiu geotehnic	S.C. „PROIECT RPD” S.R.L. SUCEAVA	
Studiu de circulație	SC Via Axa Proiect SRL	

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele existente conform avizelor anexate la prezența documentație.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea construirii pe cele două amplasamente propuse a unor construcții pentru servicii – comerț, amplasamentele studiate fiind amplasate în strada Constantin Dobrogeanu-Gherea Nr. 6 și Nr.53, mun. Dorohoi.

Conform Conform PUG aprobat, terenurile studiate se afla în intravilanul municipiului Dorohoi, respectiv CF/NC 50598 în U.T.R. 4 – unitate teritorială, zona cu destinație specială - autogară, și CF/NC 58223 și 51163 în UTR 9 – unitate teritorială, zona pentru locuire cu funcțiuni complementare conform P.U.G. Dorohoi, și sunt stabilite următoarele reglementări:

- organizarea rețelei stradale: strada Constantin Dobrogeanu-Gherea
- POT – maxim 32% pentru zona funcțională L.m.e.,
– maxim 50 % pentru zona funcțională ISp conform Aviz de Oportunitate nr.3819 din 14.03.2023
- CUT – pentru zona funcțională ISp se va stabili prin PUZ

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

Studiile geotehnice și de stabilitate realizate în zonă au evidențiat următoarele aspecte generale:

- În zona amplasamentului clima temperat – continentală este influențată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul țării (8 - 9^o C), cu precipitații variabile, cu ierni sărace în zăpadă, cu veri ce au regim scăzut de umezeală.
- Temperatura cea mai ridicată a fost înregistrată la 6 aug.1905, 38 °C iar cea mai scăzută, -32,5 °C pe 5 febr. 1940.
- Desfășurarea pe cca. 1^o în latitudine, determină o diferență de 5 kcal/cmp/an în valoarea radiației solare globale (118 kcal, în sud și 112,5 kcal, în nord) și de cca 2500 ore de strălucire a soarelui (2150 ore în sud și 1900 ore în nord).
- Umezeala relativă anuală oscilează, de la nord la sud, între 74% și 76 %, iar nebulozitatea între 5,5 și
- Datorită diferenței de altitudine, se înregistrează, în medie anual, între 475 - 550 mm precipitații.
- Direcția dominantă a vântului este dinspre nord - vest și sud - est.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE

CIRCULATIA CAROSABILA

Accesul rutier și pietonal din zona străzii Sașa Pană este prevăzut cu următoarele caracteristici geometrice:

- cu lățimea totală de 9,13m, ce asigură o circulație bidirecțională (2 benzi de circulație), va deservi ambele relații de mers atât de dreapta cât și de stânga;
- Intrarea și ieșirea se vor realiza printr-un acces rutier direct la Strada Sașa Pană, se racordează cu marginile îmbrăcăminte rutiere a străzii Sașa Pană cu arce de cerc cu rază de 2,50 m pentru sensul de ieșire de pe accesul proiectat și cu raza de 10.00 m pentru sensul de intrare în incinta proiectată, pentru a asigura încadrarea vehiculelor;
- Accesul pietonal s-a realizat prin intermediul trotuarelor, realizate denivelat la marginea accesului rutier proiectat de o parte și de alta, având o lățime de 2,00m.

Punct de andocare (manipulare marfă): în zona străzii Liliacului, s-a proiectat un punct de andocare în vederea încărcării/descărcării de mărfuri ușoare. Punctul va fi realizat la nivel cu Str. Liliacului, elementele geometrice ale acestuia sunt:

- Lungime latura lungă, la Strada Liliacului 58,00 ml;
- Lungime latura mică, la clădirea proiectată 28,00 ml;
- Lățimea punctului (refugiului) va fi variabilă de la 0 – 5,05 ml.
-

Pentru accesul pietonal și rutier la obiectivul proiectat pe parcela cu nr. CF 58226 - Centru comercial cu Str. C.D. GHEREA. S-a prevăzut un acces rutiere și pietonale, la Străzile C.D. Gherea.

- cu lățimea totală de 6,00m, ce asigură o circulație bidirecțională (2 benzi de circulație), va deservi ambele relații de mers atât de dreapta cât și de stânga;
- Intrarea și ieșirea se vor realiza printr-un acces rutier direct la Strada C.D. Gherea, se racordează cu marginile îmbrăcăminte rutiere a străzii C.D. Gherea cu arce de cerc cu rază de 5.60 m pentru sensul de ieșire de pe accesul proiectat și cu raza de 5,50 m pentru sensul de intrare în incinta proiectată, pentru a asigura încadrarea vehiculelor.
- Accesul pietonal s-a realizat prin intermediul trotuarelor, realizate denivelat la marginea accesului rutier proiectat de o parte și de alta, având o lățime de 2,31m-2,53m.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Localizarea obiectivului analizat

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea construirii unor spații comerciale pe amplasamentele studiate din strada Constantin Dobrogeanu - Gherea Nr. 6 și nr.53, mun. Dorohoi.

• CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)

Terenul prezinta pe trei laturi căi de circulație pietonală și auto, și are următoarele vecinătăți:

- La nord - est – proprietăți private persoane fizice și juridice cu destinația

- funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
- La sud - est – CF/NC 56850, strada Liliacului
 - La sud - vest – CF/NC 56796, strada Sașa Pană
 - La Vest – strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

• **CF58223 – 2119mp + CF51163 – 260mp (256mp din acte)**

Amplasamentul prezintă pe o latură cale de circulație pietonală și auto, și are următoarele vecinătăți:

- La nord - CF/NC50886 – proprietate privată persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
- La vest – proprietăți private persoane fizice sau juridice, CF/NC 55503 și teren neintabulat
- La sud – CF/NC50489, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de comerț – produse auto
- La est – strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

Accesul auto și ieșirea la ambele amplasamente propuse se realizează din strada Constantin Dobrogeanu-Gherea.

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea construirii de spații comerciale, amplasamentele studiate fiind în strada Constantin Dobrogeanu - Gherea Nr. 3 și nr.53, mun. Dorohoi.

Prin certificatul de urbanism se solicita elaborarea unui PUZ, datorită necesității schimbării destinației stabilite prin documentația de urbanism PUG și RLU aprobate pentru zona respectivă, din locuințe individuale cu regim mic și mediu de înălțime, în zonă pentru servicii comerț - ISp.

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- profilele transversale ale străzilor la care se aliniază parcelele propuse și asigurarea vizibilității
- regimul de înălțime al construcțiilor (existente și propuse)
- distanțe adecvate, de bună vecinătate față de vecinătăți
- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compoziționale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin “limita zonei de construire” (limita edificabilului) indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situațiile rezultate concret la construire.

Regimul de înălțime propus cu funcțiunea de spații pentru comerț, este de maxim parter +1 etaj, cu H max. atic de 9,00m

Limita zonei de construire (edificabilul) are următoarele aliniamente:

• **Pentru CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)**

- La nord - est – **minim 0,60 m** față de proprietățile private persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
- La sud - est – **minim 2,50 m** față de CF/NC 56850, strada Liliacului

- La sud - vest – **minim 3,00 m** față de CF/NC 56796, strada Sașa Pană
- La Vest – **minim 5,00 m** față de strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

- **Pentru CF58223 – 2119mp + CF51163 – 260mp (256mp din acte)**

- La nord - **minim 2,00 m** față de CF/NC50886 – proprietate privată persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
- La vest – **minim 2,00 m** față de proprietățile private persoane fizice sau juridice, și CF/NC 55503 și teren neintabulat
- La sud – **minim 2,00 m** față de CF/NC50489, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de comerț – produse auto
- La est – **minim 3,00 m** față de strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

În consecință, se înaintează spre aprobare un PUZ, precedat de documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate, în vederea reglementării noilor prevederi, cu următoarele propuneri urbanistice:

- funcțiuni admise: spații pentru comerț;
- caracteristici ale parcelelor:
 - parcela nr. Cad. **50598**, nr. C.F. **50598** în suprafața de **5205mp (5423mp din acte)**;
 - parcela nr. Cad. **58223**, nr. C.F. **58223** în suprafața de **2119mp**;
 - parcela nr. Cad. **51163**, nr. C.F. **51163** în suprafața de **260mp (256mp din acte)**;

NR. CAD	SUPRAFAȚA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
50598	5205mp (5423mp din acte)	Curți construcții
58223	2119mp	Curți construcții și arabil
51163	260mp (256mp din acte)	Curți construcții

Dimensiunile și forma terenului în plan:

- **Pentru CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)** - terenul are formă neregulată.
 - La nord - est – **98,63 m** către proprietățile private persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
 - La sud - est – **86,87m** către CF/NC 56850, strada Liliacului
 - La sud - vest – **49,97m** către CF/NC 56796, strada Sașa Pană
 - La Vest – **81,18 m** către strada Constantin Dobrogeanu-Gherea
- **CF58223 – 2119mp** - terenul are formă neregulată.
 - La nord - **76,56 m** către CF/NC50886 – proprietate privată persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
 - La vest – **38,31 m** către proprietățile private persoane fizice sau juridice, și CF/NC 55503 și teren neintabulat
 - La sud – **89,85 m** către CF/NC50489, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de comerț – produse auto
 - La est – **36,61 m** către strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

- **CF51163 – 260mp (256mp din acte)** - terenul are formă neregulată.
 - La nord - **28,00 m** către CF/NC58223 – proprietate privată persoane juridice
 - La vest – **18,63 m** către CF/NC58223 – proprietate privată persoane juridice
 - La sud – **31,00 m** către CF/NC58223 – proprietate privată persoane juridice
 - La est – **10,00 m** către CF/NC58223 – proprietate privată persoane juridice și către strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

Suprafața edificabilă este definită conform plansei A.03 – Reglementari Urbanistice astfel:

- **Pentru CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)**
 - La nord - est – **minim 0,60 m** față de proprietățile private persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
 - La sud - est – **minim 2,50 m** față de CF/NC 56850, strada Liliacului
 - La sud- vest – **minim 3,00 m** față de CF/NC 56796, strada Sașa Pană
 - La Vest–**minim 5,00 m** față de strada Constantin Dobrogeanu-Gherea
- **Pentru CF58223 – 2119mp + CF51163 – 260mp (256mp din acte)**
 - La nord - **minim 2,00 m** față de CF/NC50886 – proprietate privată persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
 - La vest – **minim 2,00 m** față de proprietățile private persoane fizice sau juridice, și CF/NC 55503 și teren neintabulat
 - La sud – **minim 2,00 m** față de CF/NC50489, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de comerț – produse auto
 - La est – **minim 3,00 m** față de strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

Amplasarea clădirilor propuse față de aliniamentul străzii Constantin Dobrogeanu – Gherea, respectiv față de limitele laterale și posterioară:

- ***Pentru CF50598 - Amplasarea spațiu comercial P înalt față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:***
 - **Nord - Vest – la 18,79m față de aliniament,**
 - **Sud - Vest – la 5,00m față de limita de proprietate,**
 - **Nord – Est – la 2,85m față limita de proprietate**
 - **Sud - Est – la 2,00m față de limita de proprietate posterioară;**
- ***Pentru CF51163 - Amplasarea spațiu comercial față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - se menține existentul***
- ***Pentru CF58223 - Amplasarea spațiu comercial față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :***
 - **Sud - Est – la 37,45m față de aliniament, și la 11,40m față de extinderea spațiului comercial CF51163-C1 pe terenul proprietate CF58223**
 - **Sud - Vest – la 5,85m față de limita de proprietate,**
 - **Nord – Est – la 2,00m față limita de proprietate**
 - **Nord - Vest – la 2,00m față de limita de proprietate posterioară;**

Înălțimea construcțiilor:

- **9 m** pentru corpul C1 existent, menținut, și construcțiile propuse adiacent corpului C1 pe parcela direct învecinată identificată prin CF58223, cu regim de înălțime P+1E;
- **6,0 m** pentru corpul C2 propus pe parcela CF58223;
- **6,5 m** pentru corpul C3 propus pe parcela CF50598;

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice spațiilor comerciale, cu respectarea prevederilor PUG Dorohoi cu privire la aspectul exterior al clădirilor cu funcțiunea de spații comerciale. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse spre avizare la faza DTAC.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejmuiri

Se vor realiza conform specificului spațiilor comerciale și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism, atât ca înălțime cât și amplasare.

Bilanț teritorial propunere (Plansa A.03)

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientului de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și regimul de înălțime.

Pentru zona studiată având funcționalitatea teren propus pentru funcțiune IS - construcții de spații pentru comerț, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- **P.O.T max. = 50 %** ;

- **C.U.T max. = 0,9**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT CF/NC 58223 și CF/NC 51163		EXISTENT CF/NC 50598		PROBUS AMPLASAMENTUL 1 CF/NC 58223 și CF/NC 51163		PROBUS AMPLASAMENT 2 CF/NC 50598	
	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	2379,00 260+211 9	100	5205	100	2379,00 260+2119	100	5205	100
SPATIU VERDE	1786,53	75,09	1310,50	25,18	238,00	10,00	624,60	12,00
CAROSABIL ȘI PIETONAL	352,47	14,82	3366,50	64,68	1145,00	48,13	2550,40	49,0

CONSTRUCTIE Sc	240	10,09	528	10,14	996,00 240+196+560	41,87	2030,00	39
Construcții Sdc	240		738		1432,00		2030,00	
P.O.T.	10,09		10,14		41,87-max.42,0		39,00 – max. 50	
C.U.T.	0,109		0,142		0,602		0,39 – max.0,90	

3.5.3 Construcții și arhitectură

Construcțiile comerciale ce vor rezulta, în urma lucrărilor de construire, pe amplasamentele mai sus menționate, vor fi ultramoderne, în timpul lucrărilor de construire menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare.

Construcțiile, ce urmează a se edifica pe amplasamentul menționat se încadrează în categoria de importanță „C” – importanța normală, clasa de importanță III, conform H.G.R. 766/1997.

Propunerile de mobilare respectă distanțele legale față de traseul str. Constantin Dobrogeanu-Gherea.

3.5.4 Descrierea obiectelor componente

Pe amplasamentele analizate se propune edificarea de construcții cu caracter funcțional principal comercial și a amenajărilor aferente necesare: amenajare parcare, amplasare mijloace publicitare, amenajare accesuri auto.

Principalele caracteristici ale construcțiilor

• Amplasament 1 - CF/NC 58223 și CF/NC 51163

- **C1 – CONSTRUCȚIE SPAȚIU COMERCIAL** existentă, structură metalică și închideri exterioare panouri termoizolante și pereti cortina sticlă, regim de înălțime P+1E

Se propune reabilitarea construcției C1 – CF51163 și alipirea la aceasta a două construcții cu structură metalică independentă. Acestea vor constitui un singur corp de clădire, Scd propus = 872 mp= 18 locuri de parcare

Clădirea va cuprinde spațiu de vânzare articole de îmbrăcăminte, grup sanitar, depozite, vestiar personal, spații tehnice pentru centrala termică, boiler, rezervor tampon apă, tablou electric. Construcția are structura metalică de rezistență și închideri din țimplărie de aluminiu (cu rupere de punte termică) cu geamuri termopan și panouri termoizolante, autoportante, de tip sandwich, de 10cm grosime. Închiderea la nivelul acoperisului este alcătuită, de asemenea, din panouri din tablă cutată zincată, termoizolată cu vată minerală. Pentru teserea foilor de tablă cutată la petreceri s-au utilizat nituri pop sau suruburi autofiletante. Peretii despărțitori sunt pereti usori din gips-carton.

Clădirea este dotată cu spații sanitare, instalații de încălzire, instalație de aer condiționat

- **C2 – SPAȚIU COMERCIAL** cu regim de înălțime **P** pentru vânzarea en-detail de produse nealimentare, Scd = 560mp = 6 locuri de parcare.

Clădirea va cuprinde spațiu de vânzare articole nealimentare, grup sanitar, depozite, vestiar personal, spații tehnice pentru centrala termică, boiler, rezervor tampon apă, tablou electric. Construcția are structura metalică de rezistență și închideri din țimplărie de aluminiu (cu rupere de punte termică) cu geamuri termopan și panouri termoizolante, autoportante, de tip sandwich, de 10cm grosime. Închiderea la nivelul acoperisului este alcătuită, de asemenea, din panouri din tablă cutată zincată, termoizolată cu vată minerală. Pentru teserea foilor de tablă cutată la petreceri s-au utilizat nituri pop sau suruburi autofiletante. Peretii despărțitori sunt pereti usori din gips-carton.

Clădirea este dotată cu spații sanitare, instalații de încălzire, instalație de aer condiționat.

• **PLATFORMA CIRCULAȚIE AUTO** - – sistemul rutier pentru platformele carosabile, parcaje și trotuare, are structura din beton slab armat, acoperit cu pavele carosabile autoblocante de 8 cm, pe strat de nisip de 4 cm grosime. Partea carosabilă este încadrată cu borduri prefabricate cu muchie tesită de 20 x 25 cm, așezate aparent la 15 cm, pe fundație din beton de ciment. Suprafața

circulatii 975,00mp.

- **PARCAREA AUTOTURISME CLIENTI** – se va compune din 3 (trei) platforme care vor insuma o suprafata totala de 157,00mp de locuri de parcare – 20 locuri, dintre care 2 (doua) pentru persoane cu dizabilitati.
- **PLATFORMA EUROPUBELE DESEURI** – este pozitionata in partea laterala stanga a pavilionului comercial si reprezinta o suprafata betonata care gazduieste containere (europubele de 240l/buc), in care se colecteaza deseurile menajere, formate din ambalajele produselor care se comercializeaza (ambalaje hartie, carton sau mase plastice).
- **SEPARATOR DE HIDROCARBURI** – Deversarea apelor pluviale, posibil impurificate, în rețeaua exterioara unitara se face numai dupa trecerea acestora prin separatorul de hidrocarburi, avand urmatoarele caracteristici constructive:
 - debit nominal – 6l/s;
 - grad de epurare - II (mai mic de 20mg/l);
 - volumul decantorului – 3,0 m3.
 Separatorul de hidrocarburi colecteaza apele posibil impurificate cu produse petroliere, ape provenite din zona parcarii si aleelor carosabile. Principiul de functionare al separatorului de hidrocarburi se bazeaza pe diferenta de greutate specifica dintre apa si hidrocarburi, respectiv a materialelor solide aflate in apele reziduale.

Degajarea namolului din separator și curatirea periodica a filtrului se va realiza printr-o firma specializata, autorizata de catre Agentia Nationala de Mediu.
- **ZONA VERDE CU PLANTATII** – suprafata, totala, acoperita cu spatii verzi va fi de ~238 mp, astfel incat ~10% din suprafata destinata acestui proiect, va fi acoperita de plantatii cu gazon si arbusti.

- **GARD ÎMPREJMUITOR.** Se propune refacerea imprejmuirii existente le cele 3 laturi ale amplasamentului, cu imprejmuire realizata din stalpi si panouri de gard zincate, bordurate, pe o fundatie si soclu din beton armat.

La limita de proprietate cu strada C.D. Gherea nu se va realizat imprejmuire.

• **Amplasament 2 - CF/NC 50598**

- **CONSTRUCTIE CENTRU COMERCIAL DE TIP SUPERMARKET** pentru vânzarea en-detail de produse alimentare și nealimentare, realizat prin adaptarea la teren a unui proiect tip, în cadrul căruia sunt delimitate diferite zone funcționale:

1. ZONA DE INTRARE - windfang – spațiu de acces în magazin cu o intrare
2. SPAȚIU COMERCIAL, ZONA CASELOR - spațiu comercial și de autoservire pentru produse alimentare și nelimentare, organizat pe sortimente, zona caselor de marcat și punct de informații client
3. ADMINISTRATIE PERSONAL - spații social-administrative (birouri, vestiare și grupuri sanitare pentru personal);
4. DEPOZIT, ÎNCĂPERI AUXILIARE
5. ÎNCĂPERI FRIGORIFICE, brutărie
6. ÎNCĂPERI PENTRU INSTALAȚII TEHNICE (UV, USV, stație de medie și joasă tensiune, sală baterii etc.)
7. INSTALAȚII EXTERIOARE LA PARTER, SUPRAFEȚE DE PARCARE, RAMPĂ NEACOPERITĂ, ELEMINEARE GUNOI
8. RAION CU PRODUSE DE PANIFICAȚIE

Spațiul comercial va fi deservit de o parcare cu cca. 68 locuri,

Organizarea spațial-funcțională a magazinului:

Parter: copertina principală, windfang, grupuri sanitare vizitatori, zona caselor, spațiu comercial și de autoservire, vânzare asistată - brutărie, depozit, cameră frigorifică, nișa video, camera personal, vestiare, grupuri sanitare depozit, spații tehnice etc.

- *Sistem constructiv*

Fundații la peretii de închidere sub formă de grinzi de fundare prefabricate rezemate pe pahare (fundații izolate tip pahar) și ancorate cu piese metalice de legătură.

Suprastructura este de tip cadre de beton armat realizate cu stalpi prefabricați ce sunt încastrate în fundații.

Grinzile acoperișului sunt realizate din beton precomprimat și sunt dispuse pe direcție transversală. Grinzile precomprimare se vor contravantuie în planul acoperișului cu diagonale realizate din țevă rotundă sau pane prefabricate din beton armat.

Pe grinzile acoperișului (panele pentru contravantuire) se montează un sistem de acoperire cu pantă de 3 % format din:

- tablă cutată autoportantă, prevopsită / acoperită pe ambele părți cu material plastic (RAL 9010), grosimea tablei minim 1 mm;
- barieră de vapori din folie de polietilenă cu grosimea de 0.4 mm;
- termoizolație din vată minerală rigidă (clasa minimă de compresiune 65 kN/m² la 10% comprimare "rezistentă la circulație") cu grosimea de cel puțin 140 mm;
- membrană hidroizolantă termosudabilă din PVC cu întăritură din fibre sintetice (tip PVC Sikaplan), grosime de 1.8 mm.

Acoperișul este într-o apă cu înclinare de 3%, cu contrapante (minim 5%) în lungul streșinii spre gurile de scurgere pentru ape pluviale.

- *Închideri exterioare și compartimentări interioare*

Închideri exterioare:

- Panouri termoizolante cu miez de vata bazaltica
- fațadă vitrată, perete cortină, construcție stâlp-blocaj cu protecția contra radiațiilor solare, dispusă la exterior. Profile din aluminiu vopsite RAL 5010;

Compartimentări interioare:

Pereti usori din profile metalice si panouri de gips carton.

- **PLATFORMA CIRCULATIE AUTO** - – sistemul rutier pentru platformele carosabile, parcaje si trotuare, are structura din beton slab armat, acoperit cu pavele carosabile autoblocante de 8 cm, pe strat de nisip de 4 cm grosime, Partea carosabila este incadrata cu borduri prefabricate cu muchie tesita de 20 x 25 cm, asezate aপরent la 15 cm, pe fundatie din beton de ciment. Suprafata circulatii 1416,00mp.

- **PARCAREA AUTOTURISME CLIENTI** – se va compune din 3 (trei) platforme care vor insuma o suprafata totala de 850,00mp de locuri de parcare – 68 locuri, dintre care 2 (doua) pentru persoane cu dizabilitati.

- **PLATFORMA EUROPUBELE DESEURI** – este pozitionata in partea laterala stanga a pavilionului comercial si reprezinta o suprafata betonata care gazduieste containere (europubele de 240l/buc), in care se colecteaza deseurile menajere, formate din ambalajele produselor care se comercializeaza in cadrul spatiului comercial (ambalaje hartie, carton sau mase plastice).

• **SEPARATOR DE HIDROCARBURI** – Deversarea apelor pluviale, posibil impurificate, în rețeaua exterioara unitara se face numai dupa trecerea acestora prin separatorul de hidrocarburi, avand urmatoarele caracteristici constructive:

- debit nominal – 6l/s;
- grad de epurare - II (mai mic de 20mg/l);
- volumul decantorului – 3,0 m3.

Separatorul de hidrocarburi colecteaza apele posibil impurificate cu produse petroliere. Principiul de functionare al separatorului de hidrocarburi se bazeaza pe diferenta de greutate specifica dintre apa si hidrocarburi, respectiv a materialelor solide aflate in apele reziduale.

Degajarea namolului din separator și curatirea periodica a filtrului se va realiza printr-o firma specializata, autorizata de catre Agentia Nationala de Mediu.

• **SEPARATOR DE GRASIMI** – va fi amplasat, ingropat, in spatele spatiului comercial. Acesta va prelua apele uzate menajere rezultate in urma activitatiiilor specifice desfasurate in zona „gastro” si in camera de preparari, inainte de a fi deversate in rețeaua de canalizare din incinta.

• Separatorul de grasimi va avea urmatoarele caracteristici:

- - debit capabil: $q = 3 \text{ l/s}$
- - volum separator: $V1 = 300 \text{ l}$
- volum decantor: $V2 = 700 \text{ l}$
- adancime utila: $H = 774 \text{ mm}$
- greutate: $M = 93 \text{ Kg}$

• Separatorul de grasimi va fi confectionat din polietilena PE-HD, nereciclabila, foarte rezistenta la substante chimice active (uleiuri, solventi, grasimi, uleiuri calde, etc.), stabila UV, fara a reactiona cu solutiile ce contin sare (anti-inghet) si alcaline, cu o foarte mare rezistenta la coroziune bacteriana. Acest separator va fi in conformitate cu EN 1825 (DIN 4040). De asemenea, separatorul va avea rezistenta totala la inghet si va rezista pana la temperatura maxima de 60oC.

• **ZONA VERDE CU PLANTATII** – suprafata, totala, acoperita cu spatii verzi va fi de ~238 mp, astfel incat ~10% din suprafata destinata acestui proiect, va fi acoperita de plantatii cu gazon si arbusti.

- **GARD ÎMPREJMUITOR.** Se propune imprejmuirea terenului pe partea Nord-estica a amplasamentului cu gard realizat din stalpi si panouri de gard zincate, bordurate, pe o fundatie si soclu din beton armat.

La limita de proprietate cu stradazile C.D. Gherea, Sasa pana si strada Liliacului nu se va realiza imprejuire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona este echipată din punct de vedere al utilităților cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, CATV, și internet.

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

3.6.1 Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate

Alimentarea cu apă potabilă se va face de la rețeaua publică existentă în zonă. Distribuția de apă rece în interiorul clădiri se va executa din conducte de polymuthan, prin plafonul fals și interiorul peretelui de gipscarton la grupurile sanitare, camera preparări.

Legăturile la obiectele sanitare se vor executa cu racorduri flexibile. Alimentarea

punctului de aer - apa se va face din distribuția de apă rece printr-o ramificație. Aceasta se va realiza din conductă din polymuthan montată îngropat la adâncimea de 0,90 m de la cota terenului amenajat.

Apa caldă menajera de prepară cu ajutorul a trei boilere electrice cu capacitatea de 50 l fiecare. Distribuția se va executa din conducte de pexal pe traseul paralel cu conductele de apă rece menajera. Legăturile la obiectele sanitare se vor executa cu racorduri flexibile. Armăturile de închidere utilizate vor fi cu mufe și sfera. Bateriile de lavoar și spălător vor fi de tip monocomanda.

Conductele de apă rece și apa caldă montate în plafonul fals al clădirii anexa se vor izola cu cochilii din vata minerală cu grosimea de 40 mm, iar cele montate în interiorul peretelui de gipscarton cu cochilii de 20 mm.

Canalizarea menajeră a obiectelor sanitare din clădire va fi executată din conducte din polipropilena de scurgere cu mufe, etanșate cu inele de cauciuc.

Ventilarea coloanelor de canalizare se va realiza prin prelungirea acestora cu 50 cm peste coama învelitorii.

Pentru colectarea apelor accidentale de pe pardoseala grupurilor sanitare s-au prevăzut sifoane de pardoseală din polipropilena cu ieșire laterală.

Instalațiile interioare de canalizare menajeră se vor racorda la căminele nou proiectate în incintă, efluentul fiind deversat la rețeaua de canalizare publică.

Pentru spălătoarele care deserveșc fast-food-ul și camera de preparări s-a prevăzut un separator de grăsimi montat în exterior înainte de căminul din incinta unde deversează aceste obiecte sanitare, efluentul fiind deversat tot în rețeaua publică, prin intermediul rețelei de canalizare din cadrul amplasamentelor.

Conductele de canalizare ape uzate menajere de la clădiri la cămine se vor executa din tuburi de PEHD îmbinate cu inele de cauciuc.

Pentru canalizarea condensului de la unitățile interioare de climatizare tip Split s-a prevăzut o canalizare executată din tuburi de polipropilena de scurgere cu mufe etanșate cu inele de cauciuc, montată în plafonul fals. Apele colectate vor fi deversate la canalizarea menajeră din grupurile sanitare în sifoanele de pardoseală.

Apele meteorice colectate de pe învelitoarea clădirilor vor fi evacuate la canalizarea din incinta prin intermediul receptorilor de terasă din PEID Ø 100 mm și a unor conducte de canalizare și vor fi deversate în rețeaua publică. Conductele vor fi din polipropilena de scurgere cu mufe etanșate cu inele de cauciuc.

Conductele de canalizare ape pluviale de la clădiri până la căminele de canalizare se vor executa din tuburi de PEHD îmbinate cu inele de cauciuc.

3.6.2 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua publică, conform soluției indicate de S.C. E-ON S.A., în proiectul faza "Studiu de soluție" ce se va întocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din rețeaua publică, se va realiza prin intermediul unei firide de branșament ce se va amplasa în exterior, în zona din spatele clădirilor propuse.

Tot aici se vor monta și tablourile de măsură și protecție diferențială BPMT.

De la firida de branșament se va alimenta în cablu armat cu rezistența la foc, tabloul electric general TGD.

Din tabloul general vor fi alimentați toți consumatorii din cadrul obiectivului, urmând ca

aceia impuși de beneficiar și de normele în vigoare să fie alimentați și din a doua sursă, la căderea tensiunii pe sursa de bază, respectiv UPS sau grup electrogen.

Instalațiile electrice de iluminat se realizează corespunzător zonelor cu pericol de incendiu și explozie stabilite prin proiect funcție de destinația încăperilor și de doleanțele beneficiarului.

Astfel, iluminatul normal în clădire, zona de vânzare se va realiza cu corpuri de iluminat cu leduri, liniare, amplasate în plafonul fals. În rezervele de marfă, grupurile sanitare, vestiar și camera preparări se vor utiliza corpuri de iluminat fluorescente etanșe sau neetanșe, funcție de destinația încăperii.

Pentru zona de birou a fost prevăzute corpuri de iluminat fluorescent încastrat în plafon tip FIDI, 2 x 36W. Pentru zona vitrinelor de prezentare, deasupra lor, se vor amplasa reclame luminoase în spatele cărora vor fi prevăzute circuite racordate în TGD, pentru alimentarea acestora.

Toate prizele prevăzute în instalație sunt prize cu contact de protecție. Se vor proiecta două categorii de circuite de alimentare prize: o categorie alimentate din tabloul general (TGD), care deservește consumatorii normali și o altă categorie alimentate din TGD printr-o unitate neîntreruptă de current (UPS). Acestea din urmă fac parte din sistemul de avertizare incendiu, efracție, TVCI. Toate aceste prize se vor diferenția de celelalte prize normale prin culoarea ORANGE. Instalațiile de prize se vor executa tot cu cablu de cupru nearmat și cu întârziere la propagarea focului, tip CYYF.

Instalația de iluminat de siguranță este de tipul 4 și va cuprinde: iluminat de evacuare în clădirea anexa, iluminat de circulație în cazul unei avarii pe tensiune normală în clădirea anexă. Iluminatul de evacuare se va realiza cu corpuri de iluminat autonome cu baterie proprie, cu 2 tuburi de 8W, amplasate pe calea de evacuare, având inscripționate direcția de evacuare sau indicată ieșirea din spațiul respectiv. Starea normală a lămpii este stins și se aprinde la dispariția tensiunii pe alimentarea de 220V. Iluminatul de circulație se va realiza cu același tip de corpuri de iluminat ca și pentru iluminatul general, acestea fiind alimentate din fata întrerupătorului general al TGD.

Instalațiile de forță cuprind alimentarea tuturor receptorilor de forță: instalația de încălzire, instalația de climatizare, boilere, panouri electrice radiante pentru grupuri sanitare, și pentru hol acces secundar, uscătoare mâini la grupurile sanitare clienți, panouri radiante la birou, vestiar, grup sanitar personal, instalația pentru cititor de card, ventilatoare grupuri sanitare, camera preparări, agregat frigorific exterior pentru vitrine cu perdea de aer-interioare, echipamentele din camera preparărilor echipamentele din zona barului.

Aceste instalații cuprind:

- instalația de telefonie. Prin grija beneficiarului se va comanda la TELEKOM proiect de racord la rețeaua telefonică din zonă, iar o firmă de specialitate va executa rețeaua de calculatoare și telefonie;
- instalații de avertizare incendiu;
- instalații de avertizare efracție;
- instalații TVCI;

Aceste instalații au sisteme de amplificare semnal, sunt racordate la un sistem de dispecerat și vor fi alimentate cu energie electrică din ambele surse: TGD și UPS.

Proiectul de instalații electrice a asigurat prin prezenta documentație tubulatura

necesară execuției traseului de racordare a obiectivului la rețeaua de telecomunicații, precum și instalația de telefonie.

Acesta se va realiza cu cablu UTPH categoria 5 protejat în tub PVC. Deasemenea, în prezența documentație este prevăzută:

- alimentarea display-urilor cu cablu UTP 5+ până la rack
- alimentarea monitoarelor din sala de vânzare cu cablu VGA până la rack;
- cablu 5 Ohm pentru antena TV până la rack;
- cablu UTP tip BELDEN I633E+ (2 buc) pentru alimentarea

La toate cablurile se vor utiliza la montare mufe ecranate.

Instalațiile de legare la pământ vor fi astfel prevăzute încât să asigure o protecție corespunzătoare contra următoarelor pericole:

- apariția de scântei provocate de descărcarea sarcinii electrostatice;
- apariția unor scântei create de o defecțiune electrică sau de curenți vagabonzi
- apariția de scântei din cauza loviturii directe de trăsnet sau efectului secundar al trăsnetului;
- apariția tensiunii electrice la construcțiile electrice exterioare (în raport cu masa generală a pământului) asociate cu echipament electric.

3.6.3 Încălzirea și răcirea spațiilor

Instalația de climatizare

Pentru climatizarea (incalzire-racire) a clădirii mai sus menționate s-au folosit următoarele echipamente:

- **Pentru spațiu vânzare și bar fast food:**
 - tipologia și dispunerea terenului în zonă;
 - centrala de climatizare split reversibile cu unitate interioară de tip duct orizontală necarcasata cu funcționare în regim de recirculare cu aport de aer proaspăt 20%;
 - sistemul de distribuție aer va fi compus din tubulatura flexibilă termoizolată clasa Co și tubulatura rectangulară din tabla galvanizată și grile de introducere;
 - sistemul de evacuare aer va fi compus din: tubulatura flexibilă neizolată termic clasa Co și tubulatura rectangulară din tabla galvanizată și grile de aspirație;
 - perdea de aer cald la ușa de intrare;
 - ventilator tip turela pentru zona cuptorului.
- **Pentru birouri și rack:**
 - sistem split reversibil inverter cu funcționare în regim de recirculare pentru zona rack-ului;
 - panou radiant cu infraroșu în birou.
- **Pentru camera rezerva food**
 - sistem split reversibil inverter cu funcționare în regim de recirculare;
- **Pentru grupuri sanitare, hol și vestiar:**
 - panouri radiante cu infraroșu și folie radiantă montată pe perete

Ventilarea grupurilor sanitare se va face cu microventilatoare de baie, cu clapeta antiretur, montate în plafon cu refulare pe tubulatura.

- Pentru bucătărie (camera preparări)
 - sistem split reversibil inverter cu funcționare în regim de recirculare;

Ventilarea bucătăriei se va realiza cu hota echipată cu ventilator, aerul de compensare fiind preluat prin transfer din plafonul sălii de vânzare prin grila de aerisire, rezistentă la foc, material intumescent 65 mm Da; dimensiuni 400x600 mm.

Echipamentele folosite pentru climatizare au fost alese din punctul de vedere al capacității de răcire. Climatizarea încăperilor este realizată în sistem sus-sus, prin recircularea și tratarea aerului. Unitățile exterioare (grupul compresor/condensator) ale echipamentelor de aer condiționat au fost instalate pe fațada posterioară, astfel încât să se încadreze în design-ul clădirii.

Traseele de conducte de cupru izolat tur - retur între unitățile exterioare și interioară ale echipamentelor de aer condiționat, precum și conductele de condens, s-au montat prin plafonul fals.

Echipamentele folosite realizează rece pe timpul verii până la temperatura exterioară de +38° C și cald în perioadele reci ale anului până la temperaturi de -21° C, când funcționează în pompa de căldură.

Viteza aerului refulat în încăperi nu depășește normele standard admise, evitându-se "senzația de curent" la viteze prea mari, și curgerea laminară, deci nepreluarea sarcinii încăperii, la viteze prea mici. Având în vedere că viteza aerului prin tubulatură și grile determină nivelul de zgomot, s-au calculat vitezele prin tubulatură și grile astfel încât să se obțină un nivel de zgomot foarte mic, insesizabil în încăperi. Alegerea vitezelor aerului prin tubulatură permite echilibrarea hidrodinamică a rețelei de aer și obținerea unei temperaturi uniforme în toate încăperile. Un reglaj foarte bun al debitului de aer se face și cu ajutorul grilelor de refulare, care sunt prevăzute cu plenum.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sub aspect ecologic, prin exploatarea spațiilor comerciale propuse nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice.

Instalații și tehnologie adoptate pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților.

3.7.1 Protecția calității apelor

Evaluarea debitelor apelor uzate

Apele uzate aferente spațiilor comerciale provin de la consumatorii de apă pentru scopuri menajere și apele meteorice. Debiturile de ape uzate stabilite pe baza normelor în vigoare sunt următoarele (conf. Breviar de calcul anexat):

- apele uzate menajere: $Q_c = 3,39$ l/s
- ape meteorice de pe clădirile C1, C2 și C3 propuse $Q_p = 5,03$ l/sec
- ape meteorice de pe suprafața aleilor carosabile $Q_p = 11,20$ l/sec
- total ape meteorice: $5,03$ l/sec + $11,20$ l/sec = $16,23$ l/sec

Apele uzate se pot grupa în: ape uzate menajere și ape uzate convențional curate. Prima categorie este reprezentată de apele uzate provenite de la grupurile sanitare se vor evacua direct la canalizarea menajeră din incintă și apoi în rețeaua stradală.

Apele provenite de la spălătoarele din zona de alimentație publică, vor fi trecute printr-un separator de grăsimi, efluentul de apă rezultat fiind deversat în rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

Apele pluviale convențional curate colectate de pe platformele neimpurificate cu produse petroliere și de pe acoperișurile clădirilor, vor fi deversate în rețeaua pluvială din incintă, care deversează în rețeaua publică.

Dimensionarea separatorului de grăsimi

Condiția pentru dimensionarea unui separator de grăsimi este că „cea mai mică viteză ascensională de separare” să ajungă la suprafața apei. Această viteză se determină prin stabilirea timpului necesar pentru că o anumită cantitate din totalul de substanțe ușoare să se ridice la suprafață într-un cilindru de sticlă înalt. Normele elvețiene referitoare la dimensionarea separatoarelor de grăsimi în care se separă particule mai mici de 0,25 plan a separatorului.

$$A_{SG}=f(\rho_{gr}, v_{ag})=f(0,90 \text{ kg/m}^3; 9 \text{ m/h})=0,40 \text{ m}^2$$

Se adoptă un separator de grăsimi LIPUMAX-TN2, de 2l/sec, montat îngropat la exteriorul clădirilor propuse.

3.7.2 Protecția aerului

În spațiile propuse trebuie asigurat un volum de aer de minim 4 mc/personă.

Datorită ventilației naturale realizate prin ochiurile mobile ale ferestrelor, concentrația dioxidului de carbon provenit din respirație nu va depăși 0.01 % din volum.

În cadrul clădirilor propuse, nu se vor folosi material de construcții care să degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au în compoziție azbest.

Toate spațiile vor fi ventilate natural organizat, dimensionarea ochiurilor mobile făcându-se astfel încât să fie asigurate 3 schimburi pe oră, viteza curenților de aer nedepășind 0.3 m/s.

Dimensiunile elementelor de construcție exterioare, caracteristicile tehnice ale materialelor folosite pentru pereți exteriori, planșee de pod se vor încadra în prevederile SR 6472/7 privind rezistența minimă necesară la permeabilitate la aer.

n ceea ce privește etanșeitarea la vapori a închiderilor exterioare, dimensionarea elementelor de construcție se va face în scopul asigurării unui regim de umiditate normal a elementelor de construcție, pe perioada explorării acestora, conform prevederilor SR 6472/4.

De asemenea, caracteristicile tehnice ale materialelor folosite vor asigura neacumularea apei provenite din condensul vaporilor, iar umiditatea acestora, în timpul perioadei reci a anului nu depășește valorile maxime admisibile prevăzute în SR 6472/4.

3.7.3 Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Izolarea acustică a unităților funcționale împotriva zgomotului din spațiile adiacente se asigură prin elemente de construcție. Astfel, pereții, planșeele și pardoselile vor asigura indici de izolare la zgomot aerian și de impact superioare valorilor de 51 dB (atenuate) și de 60 dB (impact).

3.7.4 Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul de investiție prezentat spre analiză nu va avea surse radioactive.

3.7.5 Protecția solului și subsolului

Prin lucrările de amenajare propuse: construcții, platforme, spații verzi de protecție, vor aduce aceste terenuri, printr-o exploatare normală, în limitele admise privind protecția mediului.

3.7.6 Protecția ecosistemelor terestre și acvatică

Nu este cazul.

3.7.7 Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zgomotul perceput în zonă provine de la sursele mobile (autovehicule), care tranzitează zona, nu depășește valoarea admisibilă a nivelului de zgomot echivalent pentru străzi, conf. STAS 10009-1988, de 65 dB.

3.7.8 Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**Deșeuri specifice**

Deșeurile solide se vor depune în pubele de gunoi cu capacitate de 110 l fiind evacuate la cel mult 3 zile.

Pentru zona de comerț, pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate în suprafața de 5 mp, înzestrate cu alimentare cu apă și canalizare.

Distanța platformei de gunoi față de locuințe va fi cel puțin 10 m. Și aceste deșeuri vor fi colectate pe baza unui contract cu întreprinderea specializată.

Categoria deșeurilor menajere se referă la următoarele:

a) deseuri municipale amestecate, sunt cele provenite de la personal și cele provenite de la magazine, precum și cele de la persoanele în tranzit care vor face cumpărături specifice magazinului, care comercializează produse alimentare sau nealimentare ambalate. Acestea vor fi colectate în pubele tipizate, cu capacitatea de 110l, sau altele agreate de către societatea de salubritate, care se vor colecta și depozita de către serviciul local de salubritate, pe bază de contract prestari servicii.

b) cartonul, plasticul, metalul și sticla, provenite în general din ambalaje, se colectează în europubele separate inscripționate și sunt preluate de o societate locală abilitată pentru această activitate, conform contract prestari servicii. Gestiunea acestor deseuri este evidențiată periodic pe fisele de gestiune deseuri.

Gestionarea deșeurilor**Tabel 4.7. Gestionarea deșeurilor nepericuloase**

Cod des cf.HG 856/2002	Denumire deseuri	Sursa generatoare	Cantitate estimată	UM	Operatiune valorificare/ eliminare
20 03 01	Deseuri municipale amestecate	Personal clienti	27	mc/ luna	Eliminare
20 01 01	Hartie și carton	Personal clienti	60	Kg/ luna	Valorificare
20 01 39	Materiale plastice	Personal clienti	3	Kg/ luna	Valorificare
20 01 40	Metale	Personal clienti	3	Kg/ luna	Valorificare
20 01 02	Sticla	Personal clienti	3	Kg/ luna	Valorificare

19 08 09	Amestec apa uleiuri alim.	Separator grasimi	10	I/ luna	Valorificare
----------	------------------------------	----------------------	----	------------	--------------

Gestionarea ambalajelor

- cartonul si plasticul se colecteaza in europubele separate inscriptionate si sunt preluate de o societate locala abilitata pentru aceasta activitate. Gestiunea acestor deseuri este evidentiata periodic pe fisele de gestiune deseuri.
- Ambalajele cu marca proprie, de tip carton si plastic, sunt valorificate si reciclate de o societate care a preluat aceasta obligatie. Aceeasi societate a preluat si obligatia de raportare a datelor privind ambalajele si deseurile de ambalaje.
- Ambalajele contaminate cu substante periculoase sunt preluate de societate autorizata conform contract prestari servicii anexat in documentatie;

3.7.9 Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul pentru acest tip de funcțiuni.

3.7.10 Justificarea încadrării proiectului

Nu este cazul.

3.7.11 Lucrări necesare organizării de șantier

La întocmirea proiectului au fost respectate prevederile care privesc proiectarea din următoarele norme de protecția muncii:

- Legea nr. 319 / 2006 *actualizata in 21 iulie 2021 prin Legea 208 din 2021*– „Legea privind securitatea si sanatatea in munca”
- HG 1425/2006 *actualizata in 19 octombrie 2016 prin HG 767 din 2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor „Legii securitatii si sanatatii in munca” nr. 319/2006
- HG 300/02.03.2006 actualizata privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile;
- ORDIN MLPAT 9/N/15.03.1993 „Regulament privind protecția și igiena muncii în construcții” , publicat in Buletinul construcțiilor nr.5, 6, 7, 8/1993;

Organizarea executiei se va face in limita proprietatii. Incinta va fi imprejmuita cu panouri metalice si va fi semnalizata corespunzator. In incinta se prevad: baracamente, zone de depozitare materiale, toalete ecologice, bransamente electrice si de apa, etc.

Pentru lucrul in zona acceselor carosabile vor fi instituite restrictii si semnalizari rutiere, adecvate. Se vor lua masuri pentru protectia aerului, solului si subsolului.

Toate utilajele vor fi verificate si curatate inainte de a iesi din spatiul santierului. Se vor lua masuri de limitare a zgomotelor si a vibratiilor pe perioada lucrului.

Deseurile rezultate din activitatea de construire, ambalaje si resturi vegetale sau pamant vor fi depozitate selectiv si predate firmei de salubritate care asigura evacuarea acestora in baza contractului de prestari servicii.

Emisiile COV aferente utilajelor folosite nu sunt semnificative, majoritatea acestora fiind

alimentate cu motorina.

Se precizează ca la executarea obiectivului, constructorul și beneficiarul au obligația să respecte cu strictețe pe tot timpul execuției, toate prevederile conținute atât în proiect cât și măsurile de protecția a muncii sus menționate, existente în vigoare și care vizează activitatea curentă pe șantierele de construcții montaj, în vederea înlăturării oricărui pericol de accidentare.

În timpul executării lucrărilor de construcție vor trebui respectate și aplicate legea și normele indicate mai jos:

- HG 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă;
- HG 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă
- Instrucțiuni proprii de sănătate și securitate în munca ale constructorului;
- Norme de protecția muncii în activitatea de construcții montaj pe categorii de lucrări;

3.7.12 Lucrări de refacere a amplasamentului la închiderea obiectivului

Situații identificate de risc potențial

Se va încerca o inventariere a factorilor de risc și apoi descrierea calitativă sau cantitativă a efectelor, urmărindu-se în final descrierea măsurilor prevăzute.

Factorii de risc specifici acestui obiectiv pot fi determinați de:

- a) erori în supravegherea activităților tehnologice specifice;
- b) apariția accidentală a unui incendiu;
- c) lipsa de protecție antiseismică.

Pentru ipoteza apariției unei erori în supravegherea activităților tehnologice specifice, funcție de situația din teren constructorul este obligat să ia toate măsurile preîntâmpinării producerii accidentelor de muncă, funcție de tehnologia aplicată și de dotarea tehnică pe care o are.

Pentru ipoteza apariției unui incendiu, vom considera suficiente recomandările din avizul de securitate la incendiu, specifice domeniului și a echipamentului minim din dotare pentru combaterea acestuia.

Referitor la măsurile în caz de seism, precizăm că toate lucrările subterane și supraterane vor trebui calculate în conformitate cu prevederile Normativului P100/1992, responsabilitatea revenind exclusiv proiectantului și executantului.

Lucrări propuse pentru refacerea/restaurarea amplasamentului în caz de accidente sau la încetarea activității

În caz de accident tehnologic sau risc natural se vor reface porțiunile de clădiri și instalații afectate, iar cadrul natural va fi readus la starea ecologică inițială.

În cazul încetării activității funcție de destinația stabilită de către autoritățile locale vor fi asigurate condițiile tehnice și ecologice impuse de Inspectoratul de Protecție a Mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat, are în componența, terenurile aflate în proprietatea privată a beneficiarilor, și terenul aparținând municipiului Dorohoi, concesionat în favoarea construcției C1 – CF/NC51163 în suprafața de 260m².

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- domeniu public;
- domeniul privat - concesionat pe o durata de 49 ani

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public sau privat de către persoane fizice sau juridice.

În zonă exista următoarele obiective de utilitate publică:

- strada Constantin Dobrogeanu-Gherea – drum de interes regional;
- rețele electrice, apă, canalizare și de telecomunicații de interes local;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Dorohoi, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Construcțiile propuse nu vor afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

Sef proiect,
arh. Constantin Haralamb

Urbanism,
arh. Mihai Tulbure