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

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 RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- 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
Şef proiect - arh. Haralamb Constantin
Proiectat - arh. Haralamb Constantin
Coordonator Urbanism: - arh. Tulbure Mihai

- Subproiectanti, colaboratori

Instalaţii
Ing. Filip Vasile

- Data elaborării

Ianuarie 2023

1.2. SCOPUL ŞI 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”.

Investiţia analizată s-a considerat necesară şi oportună putând asigura îmbunătăţirea servirii populaţiei şi a agenţilor economici din zonă, prin edificarea de construcții cu destinaţia de spaţii comerciale, cu asigurarea utilităţilor necesare.

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

Documentaţia are ca obiect analiza situaţiei existente, identificarea disfuncţionalităţilor, determinarea condiţiilor de construibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice şi edilitare în concordanţă cu funcţiunile solicitate şi cu condiţiile concrete ale amplasamentului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizaţia 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 teritoriala, 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 zona 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 ŞI 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 informaţii privitoare la:
  - suprafaţa terenului, forma în plan, panta şi dimensiunile parcelelor;
  - tipologia şi dispunerea terenului în zonă;
  - evidenţierea fondului construit existent, cu relaţiile şi intercondiţionările realizate în timp;
  - poziţionarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
  - situaţia juridică a terenurilor limitrofe.
- avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- studiul geotehnic, care furnizează informaţii privitoare la:
  - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic şi geologic;
  - caracteristici geotehnice: stratificaţia terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheţ, asigurarea stabilităţii şi inundabilitatea, accidente teren,
  - condiţii de fundare, soluţii constructive recomandate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Zona studiata s-a dezvoltat mult in 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 teritoriala, zona cu destinație specială - autogara, și CF/NC 58223 și 51163 în UTR 9 – unitate teritoriala, 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 perioada 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 perioada de 49 ani începând cu data de 30.03.2005, respectiv 09.02.2011, se afla in 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 perioada 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 şi/sau ale naturii ori în zona de protecţie a acestora.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

S-a evidențiat in 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 deficitară.

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

2.4. CIRCULAŢIA

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 si 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 ŞI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenurile studiate se afla în intravilanul municipiului Dorohoi, respectiv CF/NC 50598 în U.T.R. 4 – unitate teritoriala, zona cu destinație specială - autogara, și CF/NC 58223 și 51163 în UTR 9 – unitate teritoriala, 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 construcţiile 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., acoperiş tip terasă pentru depozite; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulaţii, culoare albă ori pastelate.

NR. CAD	***SUPRAFAŢA***	***CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ***
50598	5205 mp (5423mp din acte)	Curți Construcții
TOTAL	**5205 mp** (5423mp suprafaţa totală conform acte)	

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ – SITUAŢIA EXISTENTĂ

NR. CAD		CONSTRUCŢII	Sc/Scd
parcela 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 vecinătăţi:

- 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

Folosinţă actuală: categorie de folosinţă – curţi construcţii;

- **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 construcţiile existente sunt: structura metalică, închideri panouri sticlă, acoperiş tip terasă;

NR. CAD	***SUPRAFAŢA***	***CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ***
51163	260 mp (256mp din acte)	Curți Construcții
TOTAL	**260 mp** (256mp suprafaţa totală conform acte)	

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ – SITUAŢIA EXISTENTĂ

NR. CAD		CONSTRUCŢII	Sc/Scd
parcela 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 vecinătăţi:

- 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

Folosinţă actuală: categorie de folosinţă – curţi construcţii;

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

NR. CAD	***SUPRAFAŢA***	***CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ***
58223	2119 mp	Curți Construcții și teren arabil
TOTAL	**2119 mp** (suprafaţa totală conform acte)	

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ – SITUAŢIA 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 vecinătăţi:

- 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

Folosinţă actuală: categorie de folosinţă – curţi construcţii și arabil;

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

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT– SITUAŢIA EXISTENTĂ

NR. CAD		CONSTRUCŢII	Sc/Scd
parcela 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
parcela Nr. cad 51163	C1	Spațiu comercial P+1E	240 mp
parcela Nr. cad 58223	-	-	0 mp

TOTAL SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ – SITUAŢIA EXISTENTĂ RAPORTATĂ LA SUPRAFAȚĂ 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 retele de alimentare cu apa din rețeaua municipiului Dorohoi.

Zona dispune de retele de canalizare din reteaua municipiului Dorohoi.

Zona dispune de retele de gaz din reteaua municipiului Dorohoi.

Zona dispune de retea electrica de joasa tensiune la limita de proprietate a ternului 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. OPŢIUNI ALE POPULAŢIE

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 investiţia propusă s-a obţinut Avizul de oportunitate, şi s-a efectuat procedura de consultare a populaţiei conform legii. După afişarea panoului de informare la fata amplasamentului şi după afişarea 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 şi Publicitate Imobiliară Botoşani şi studiul geotehnic verificat Af figurează la anexe.

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

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

● fundarea viitoarei construcții se va realiză pe stratul constituit din praf argilos (la o adâncime de fundare de minim 1,60 m faţă de CTN, cu încastrarea de minim 0,20 m în terenul viu, pe toată suprafața construcției), asigurându-se adâncimea maximă de îngheţ, considerată pentru această regiune la 1,00 – 1,10 m faţă 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 şi apoi evacuarea apei din amplasament; drenul se va executa la o adâncime de minim 0,50 m sub cota de fundare şi la o distanţă de minim 1,00 m, faţă de construcţie.

Potenţialul şi 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 influenta calitatea factorilor de mediu.
- Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zonă.
- Existenţa reţelelor edilitare.

Disfuncţionalităţi identificate:

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

Priorităţile de acţiune:

- se desfiinţează clădirile C1, C2, C3, C4 şi 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;
- suprafeţele libere, altele decât zonele de circulaţie vor fi plantate.

Prezentarea studiilor şi avizelor anterioare elaborării PUZ

DOCUMENTE ANEXE	**EMITENT**	**NR./DATA**
Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 autorităţii competente pentru protecţia mediului		
Securitatea la incendiu		
Sănătatea populaţiei		
Aviz telefonizare		
Aviz alimentare cu energie termică		
Studiu de circulație		
Alte avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora		
AVIZ CTATU		
Studii de specialitate		
Ridicare topografică cu viza OCPI cotata şi menţionaţi vecinii, cu indicarea nr. Cadastrale, a vecinătăţilor, cu delomitarea clara a terenului deţinut fără acte	S.C. GEODEZIE CADASTRU MOLDOVA SRL	
Studiu geotehnic	*S.C. ,,PROIECT RPD'' S.R.L. SUCEAVA*	
Studiu de circulatie	SC Via Axa Proiect SRL	

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

- se va ţine seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta distanţele de protecţie faţă de reţelele existente conform avizelor anexate la prezenţa documentaţie.

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 inundaţiilor sau viiturilor şi are stabilitate locală şi generală asigurată. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcţionalitate precum şi din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcţiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

Studiile geotehnice şi de stabilitate realizate în zonă au evidenţiat următoarele aspecte generale:

- În zona amplasamentului clima temperat – continentală este influenţată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul ţării (8 - 9^0 C), cu precipitaţii 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. 1^0 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 CIRCULAŢIE

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 şi ieşirea se vor realiza printr-un acces rutier direct la Strada Sașa Pană, se racordează cu marginile îmbrăcămintei 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 accese 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 şi ieşirea se vor realiza printr-un acces rutier direct la Strada C.D. Gherea, se racordează cu marginile îmbrăcămintei 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 FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ 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 vecinătăţi:

- 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 vecinătăţi:
- 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 şi ieşirea la ambele amplasamente propuse se realizează din strada Constantin Dobrogeanu-Gherea.

3.5.2 Bilanţ teritorial, indici urbanistici

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

Prin certificatul de urbanism se solicita elaborarea unui PUZ, datorită necesităţii schimbării destinaţiei stabilite prin documentaţia de urbanism PUG şi RLU aprobate pentru zona respectivă, din locuinţe individuale cu regim mic și mediu de înălţime, în zonă pentru servicii comerț - ISp.

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcţiilor au fost următoarele:
- profilele transversale ale străzilor la care se aliniază parcelele propuse şi asigurarea vizibilităţii
- regimul de înălţime al construcţiilor (existente şi propuse)
- distanţe adecvate, de bună vecinătate faţă de vecinătăţi
- zone de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compoziţionale (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 direcţiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situaţiile rezultate concret la construire.

Regimul de înălțime propus cu funcțiunea de spații pentru comerț, este de maxim parter +1etaj, 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 consecinţă, se înaintează spre aprobare un PUZ, precedat de documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate, în vederea reglementării noilor prevederi, cu următoarele propuneri urbanistice:

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

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

Dimensiunile şi 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 definita 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 faţă de aliniamentul străzii Constantin Dobrogeanu – Gherea, respectiv față de limitele laterale și posterioară:

- ***Pentru CF50598 - Amplasarea spațiu comercial P înalt faţă de limitele laterale şi 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 faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor - se menține existentul***
- ***Pentru CF58223 - Amplasarea spațiu comercial faţă de limitele laterale şi 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;

Înălţimea construcţiilor:

- **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 şi 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 şi supuse spre avizare la faza DTAC.

Spaţii libere şi spaţii plantate

Spaţiile libere, neconstruite, şi care nu constituie circulaţii auto sau pietonale vor fi amenajate ca spaţii verzi.

Împrejmuiri

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

Bilanţ teritorial propunere (Plansa A.03)

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafaţa ocupată la sol de construcţii şi suprafaţa terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafaţa ocupată la sol de construcţii şi suprafaţa terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcţie de destinaţia construcţiilor şi regimul de înălţime.

Pentru zona studiată având funcţionalitatea teren propus pentru funcțiune IS - construcţii de spații pentru comerț, valorile maximale 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		PROPUS AMPLASAMENTUL 1 CF/NC 58223 și CF/NC 51163		PROPUS AMPLASAMENT 2 CF/NC 50598	
	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	**2379,00** 260+2119	**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 Construcţii şi arhitectură

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

Constructiile, ce urmează a se edifica pe amplasamentul mentionat se încadreaza în categoria de importanta „C” – importanta normala, clasa de importanta III, conform H.G.R. 766/1997.

Propunerile de mobilare respecta distantele 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 parcari, amplasare mijloace publicitare, amenajare accesuri auto.

Principalale caracteristici ale construcțiilor

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

- **C1** – **CONSTRUCȚIE SPAȚIU COMERCIAL** existentă, structură metalică și închideri exerioare panouri termoizolante si 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

Cladirea va cuprinde spatiu de vînzare articole de imbracaminte , grup sanitar, depozite, vestiar personal, spatii tehnice pentru centrala termica, boiler, rezervor tampon apa, tablou electric. Constructia are structura metalica de rezistenta şi închideri din tîmplarie de aluminiu (cu rupere de punte termica) cu geamuri termopan şi panouri termoizolante, autoportante, de tip sandwich, de 10cm grosime. Inchiderea la nivelul acoperisului este alcatuita, deasemenea, din panouri din tabla cutata zincata, termoizolata cu vata minerala. Pentru teserea foilor de tabla cutata la petreceri s-au utilizat nituri pop sau suruburi autofiletante. Peretii despartitori sunt pereti usori din gips-carton.

Cladirea este dotata cu spatii sanitare, instalatii de incalzire, instalatie de aer conditionat

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

Cladirea va cuprinde spatiu de vînzare articole nonalimentare, grup sanitar, depozite, vestiar personal, spatii tehnice pentru centrala termica, boiler, rezervor tampon apa, tablou electric. Constructia are structura metalica de rezistenta şi închideri din tîmplarie de aluminiu (cu rupere de punte termica) cu geamuri termopan şi panouri termoizolante, autoportante, de tip sandwich, de 10cm grosime. Inchiderea la nivelul acoperisului este alcatuita, deasemenea, din panouri din tabla cutata zincata, termoizolata cu vata minerala. Pentru teserea foilor de tabla cutata la petreceri s-au utilizat nituri pop sau suruburi autofiletante. Peretii despartitori sunt pereti usori din gips-carton.

Cladirea este dotata cu spatii sanitare, instalatii de incalzire, instalatie de aer conditionat.

- **PLATFORMA CIRCULATIE AUTO -** – sitemul 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, cu exceptia platformei de stationare a cisternei la descarcare, care are structura din beton rutier “fata-vazuta”, cu suprafata tratata cu nisip cuartos, atat

pentru impermeabilizare, cat si pentru cresterea rezistentei la gelivitate. Partea carosabila este incadrata cu borduri prefabricate cu muchie tesita de 20 x 25 cm, asezate aperent la 15 cm, pe fundatie din beton de ciment. Suprafata 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 în cadrul statiei (ambalaje hartie, carton sau mase plastice).

- **SEPARATOR DE HIDROCARBURI** – Deversarea apelor pluviale, posibil impurificate, în reteaua 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 platformei de descarcare a cisternei si a caminului de descarcare si zona pompelor de distributie carburanti. 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 şi 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** – imprejmuirea parcarii securizate si a statiei mixte de distributie carburanti se va realiza dintr-un gard metalic, cu stalpi si panouri de gard zincate, bordurate, pe o fundatie si soclu din beton armat.

- **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, ELEMINARE GUNOI

8. RAION CU PRODUSE DE PANIFICAȚIE

Spațiul comercial va fi deservit de o parcare cu cca. 68 locuri, de un post trafo și de un post conexiuni.

- *Organizarea spațial-funcționala 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 precomprimate se vor contravantui în planul acoperisului cu diagonale realizate din țeavă rotundă sau pane prefebricate 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 -** – sitemul 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, cu exceptia platformei de stationare a cisternei la descarcare, care are structura din beton rutier “fata-vazuta”, cu suprafata tratata cu nisip cuartos, atat pentru impermeabilizare, cat si pentru cresterea rezistentei la gelivitate. Partea carosabila este incadrata cu borduri prefabricate cu muchie tesita de 20 x 25 cm, asezate aperent 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 în cadrul statiei (ambalaje hartie, carton sau mase plastice).

- **SEPARATOR DE HIDROCARBURI** – Deversarea apelor pluviale, posibil impurificate, în reteaua 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 platformei de descarcare a cisternei si a caminului de descarcare si zona pompelor de distributie carburanti. 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 şi 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 activitatiilor specifice desfasurate in zona „gastro” si in camera de preparari, inainte de a fi deversate in reteaua de canalizare din incinta.
- Separatorul de grasimi va avea urmatoarele caracteristici:
- - debit capabil: q = 3 l/s
- - volum separator: V1 = 300 l
- volum decantor: V2 = 700 l
- adancime utila: H = 774 mm
- greutate: M = 93 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 rectiona 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.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona este echipată din punct de vedere al utilităţilor cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicaţii, CATV, şi internet.

Propuneri de racordări la reţelele tehnico-edilitare:

3.6.1 Alimentarea cu apă şi canalizarea apelor uzate

Alimentarea cu apă potabilă se va face de la reţeaua publică existentă în zonă. Distribuţia de apă rece în interiorul clădiri se va executa din conducte de polymuthan, prin plafonul fals şi 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 distribuţia de apă rece printr-o ramificaţie. 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. Distribuţia 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 şi sfera. Bateriile de lavoar şi spălător vor fi de tip monocomanda.

Conductele de apă rece şi 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, etanşate 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 ieşire laterală.

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

Pentru spălătoarele care deservesc fast-food-ul şi 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 reţeaua publică, prin intermediul reţelei 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 unităţile interioare de climatizare tip Split s-a prevăzut o canalizare executată din tuburi de polipropilena de scurgere cu mufe etanşate 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 şi a unor conducte de canalizare şi vor fi deversate în reţeaua publică. Conductele vor fi din polipropilena de scurgere cu mufe etanşate 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 reţeaua publică, conform soluţiei indicate de S.C. E-ON S.A., în proiectul faza "Studiu de soluţie" ce se va întocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din reţeaua publică, se va realiza prin intermediul unei firide de branşament ce se va amplasa în exterior, în zona din spatele clădirilor propuse.

Tot aici se vor monta şi tablourile de măsură şi protecţie diferenţială BPMT.

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

Din tabloul general vor fi alimentaţi toţi consumatorii din cadrul obiectivului, urmând ca aceia impuşi de beneficiar şi de normele în vigoare să fie alimentaţi şi din a doua sursă, la căderea tensiunii pe sursa de bază, respectiv UPS sau grup electrogen.

Instalaţiile electrice de iluminat se realizează corespunzător zonelor cu pericol de incendiu şi explozie stabilite prin proiect funcţie de destinaţia încăperilor şi de doleanţele 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 şi camera preparări se vor utiliza corpuri de iluminat fluorescente etanşe sau neetanşe, funcţie de destinaţia 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 instalaţie sunt prize cu contact de protecţie. Se vor proiecta două categorii de circuite de alimentare prize: o categorie alimentate din tabloul general (TGD), care deservesc consumatorii normali şi o altă categorie alimentate din TGD printr-o unitate neîntreruptă de current (UPS). Acestea din urmă fac parte din sistemul de avertizare incendiu, efracţie, TVCI. Toate aceste prize se vor diferenţia de celelalte prize normale prin culoarea ORANGE. Instalaţiile de prize se vor executa tot cu cablu de cupru nearmat şi cu întârziere la propagarea focului, tip CYYF.

Instalaţia de iluminat de siguranţă este de tipul 4 şi va cuprinde: iluminat de evacuare în clădirea anexa, iluminat de circulaţie 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 inscripţionate direcţia de evacuare sau indicată ieşirea din spaţiul respectiv. Starea normală a lămpii este stins şi se aprinde la dispariţia tensiunii pe alimentarea de 220V. Iluminatul de circulaţie se va realiza cu acelaşi tip de corpuri de iluminat ca şi pentru iluminatul general, acestea fiind alimentate din fata întrerupătorului general al TGD.

Instalaţiile de forţă cuprind alimentarea tuturor receptorilor de forţă: instalaţia de încălzire, instalaţia de climatizare, boilere, panouri electrice radiante pentru grupuri sanitare, şi pentru hol acces secundar, uscătoare mâini la grupurile sanitare clienţi, panouri radiante la birou, vestiar, grup sanitar personal, instalaţia 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 instalaţii cuprind:

- instalaţia de telefonie. Prin grija beneficiarului se va comanda la TELEKOM proiect de racord la reţeaua telefonică din zonă, iar o firmă de specialitate va executa reţeaua de calculatoare şi telefonie;
- instalaţii de avertizare incendiul;
- instalaţii de avertizare efracţie;
- instalaţii TVCI;

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

Proiectul de instalaţii electrice a asigurat prin prezenta documentaţie tubulatura necesară execuţiei traseului de racordare a obiectivului la reţeaua de telecomunicaţii, precum şi instalaţia de telefonie.

Acesta se va realiza cu cablu UTPH categoria 5 protejat în tub PVC. Deasemenea, în prezenţa documentaţie 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 l633E+ (2 buc) pentru alimentarea

La toate cablurile se vor utiliza la montare mufe ecranate.

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

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

3.6.3 Încălzirea şi răcirea spaţiilor

Instalaţia de climatizare

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

- Pentru spaţiu vânzare şi bar fast food:
  - tipologia şi dispunerea terenului în zonă;
  - centrala de climatizare split reversibile cu unitate interioară de tip duct orizontală necarcasata cu funcţionare în regim de recirculare cu aport de aer proaspăt 20%;
  - sistemul de distribuţie aer va fi compus din tubulatura flexibilă termoizolata clasa Co şi tubulatura rectangulară din tabla galvanizată şi grile de introducere;
  - sistemul de evacuare aer va fi compus din: tubulatura flexibilă neizolata termic clasa Co şi tubulatura rectangulară din tabla galvanizată şi grile de aspiraţie;
  - perdea de aer cald la uşa de intrare;
  - ventilator tip turela pentru zona cuptorului.
- Pentru birouri şi rack:
  - sistem split reversibil inverter cu funcţionare în regim de recirculare pentru zona rack-ului;
  - panou radiant cu infraroşu în birou.
- Pentru camera rezerva food
  - sistem split reversibil inverter cu funcţionare în regim de recirculare;
- Pentru grupuri sanitare, hol şi vestiar:
  - panouri radiante cu infraroşu şi folie radianta 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 funcţionare 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, rezistenta la foc, material intumescent 65 mm Da; dimensiuni 400x600 mm.

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

Traseele de conducte de cupru izolat tur - retur intre unitatatile exterioare şi interioară ale echipamentelor de aer condiţionat, precum şi conductele de condens, s-au montat prin plafonul fals.

Echipamentele folosite realizează rece pe timpul verii până la temperatura exterioară de $+38^0$ C şi cald în perioadele reci ale anului până la temperaturi de -21^0 C, când funcţionează în pompa de căldură.

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

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

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

Instalaţii şi tehnologie adoptate pentru reţinerea, evacuarea şi dispersia poluanţilor.

3.7.1 Protecţia calităţii apelor

Evaluarea debitelor apelor uzate

Apele uzate aferente spațiilor comerciale provin de la consumatorii de apă pentru scopuri menajere şi apele meteorice. Debitele 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 suprafaţa 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 şi ape uzate convenţional curate. Prima categorie este reprezentată de apele uzate provenite de la grupurile sanitare se vor evacua direct la canalizarea menajeră din incintă şi apoi în reţeaua stradală.

Apele provenite de la spălătoarele din zona de alimentaţie publică, vor fi trecute printr-un separator de grăsimi, efluentul de apă rezultat fiind deversat în reţeaua de canalizare

menajeră din incintă.

Apele pluviale convenţional curate colectate de pe platformele neimpurificate cu produse petroliere şi de pe acoperişurile clădirilor, vor fi deversate în reţeaua pluvială din incintă, care deversează în reţeaua publică.

Dimensionarea separatorului de grăsimi

Condiţia pentru dimensionarea unui separator de grăsimi este că „cea mai mică viteză ascensională de separare" să ajungă la suprafaţa apei. Această viteză se determină prin stabilirea timpului necesar pentru că o anumită cantitate din totalul de substanţe uşoare să se ridice la suprafaţă într-un cilindru de sticlă înalt. Normele elveţiene referitoare la dimensionarea separatoarelor de grăsimi în care se separă particule mai mici de 0,25

plan a separatorului.

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

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

Apele uzate menajere vor fi preluate de la consumatori prin canale închise și trimise la stația de epurare. În felul acesta solul și subsolul din zonă vor fi protejate împotriva acestor poluanți.

3.7.2 Protecţia aerului

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

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 formaldehyde. 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, caracteristicle 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 etanșeitatea la vapori a închiderilor exterioare, dimensionarea elementelor de construcție se va face în scopul asigurării unui regim de umiditate normal a elementelor de cosntrucție, pe perioada explorării acestora, conform prevederilor SR 6472/4.

De asemenea, caracteristicele 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 in SR 6472/4.

3.7.3 Protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor

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 Protecţia împotriva radiaţiilor

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

3.7.5 Protecţia solului şi 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 Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatica

Nu este cazul.

3.7.7 Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public

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

3.7.8 Gospodărirea deşeurilor generate pe amplasament

Deşeuri 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 clădiri va fi cel putin 10 m. Și aceste deșeuri vor fi colectate pe baza unui contract cu întreprinderea specializată.

Categoria deşeurilor menajere se referă la următoarele:

a) deseuri municipale amestecate, sunt cele provenite de la personal şi cele provenite de la magazine, precum şi 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 şi depozita de către serviciul local de salubritate, pe bază de contract prestari servicii.

b) cartonul, plasticul, metalul si sticla, provenite in general din ambalaje, se colecteaza in europubele separate inscriptionate si sunt preluate de o societate locala abilitata pentru aceasta activitate, conform contract prestari servicii. Gestiunea acestor deseuri este evidentiata periodic pe fisele de gestiune deseuri.

Gestionarea deşeurilor

Tabel 4.7. Gestionarea deşeurilor nepericuloase

Cod des cf.HG 856/2002	**Denumire deseu**	**Sursa generatoa**	**Cantitate estimata**	**UM**	**Operatiune valorificare/ eliminare**
20 03 01	Deseuri municipale amestecate	Personal clienti	27	mc/ luna	Eliminare
20 01 01	Hartie si 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	l/ 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 şantier

La întocmirea proiectului au fost respectate prevederile care privesc proiectarea din următoarele norme de protecţia 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 protecţia şi igiena muncii în construcţii” , publicat in Buletinul construcţiilor 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 şi beneficiarul au obligaţia să respecte cu stricteţe pe tot timpul execuţiei, toate prevederile conţinute atât în proiect cât şi măsurile de protecţia a muncii sus menţionate, existente în vigoare şi care vizează activitatea curentă pe şantierele de construcţii montaj, în vederea inlăturării oricărui pericol de accidentare.

În timpul executării lucrărilor de construcţie vor trebui respectate şi aplicate legea şi normele indicate mai jos:

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

3.7.12 Lucrări de refacere a amplasamentului la închiderea obiectivului

Situaţii identificate de risc potenţial

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

Factorii de risc specifici acestui obiectiv pot fi determinaţi de:

a) erori în supravegherea activităţilor tehnologice specifice;
b) apariţia accidentală a unui incendiu;
c) lipsa de protecţie antiseismică.

Pentru ipoteza apariţiei unei erori în supravegherea activităţilor tehnologice specifice, funcţie de situaţia din teren constructorul este obligat să ia toate măsurile preîntâmpinării producerii accidentelor de muncă, funcţie de tehnologia aplicată şi de dotarea tehnică pe care o are.

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

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

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

În caz de accident tehnologic sau risc natural se vor reface porţiunile de clădiri şi instalaţii afectate, iar cadrul natural va fi readus la starea ecologică iniţială.

În cazul încetării activităţii funcţie de destinaţia stabilită de către autorităţile locale vor fi asigurate condiţiile tehnice şi ecologice impuse de Inspectoratul de Protecţie a Mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat, are în componenţa, terenurile aflate în proprietatea privată a beneficiarilor, și terenul aparținând municipiului Dorohoi, concesionat în favoarea construcției C1 – CF/NC51163 în suprafaţa de 260m^2.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăţi:

- 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 aparţinând 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;
- reţele electrice, apă, canalizare şi de telecomunicaţii de interes local;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluţia urbană a zonelor funcţionale în cadrul teritoriului aferent municipiului Dorohoi, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare şi configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum şi un control cu mijloace tehnice şi 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 şi va îmbunătăţi aspectul general şi funcţionarea acesteia.

Sef proiect,
arh. Constantin Haralamb

Urbanism,
arh. Mihai Tulbure

ARHiDESiGN CENTER
adresa: mun. Botosani, b-dul Mihai Eminescu, nr. 43 Sc.A. Et.2 Ap.6
telefon: 0744/882961
Reg. com. : J07/186/29.04.2011
Cod fiscal: Ro28407676
Cont: RO31BTRL00701202391380XX Banca Transilvania-Botosani

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL:

„SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII - COMERT, PARCAJE, ÎMPREJMUIRE TEREN”

în str. C.D. GHEREA, nr. 6 si nr.53, Dorohoi, jud. Botosani,
CF50598, CF51163, 58223

I. Dispoziţii generale:

I 1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întăreşte şi detaliază sub formă de prescripţii (permisiuni şi restricţii) reglementările acestei documentaţii de urbanism.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor i de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat in intravilanul orasului Dorohoi.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executari constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din orasul Dorohoi, judetul Botosani.

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

I 2. Baza legală a elaborării:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările ulterioare, precum şi a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata, cu modificarile i completarile ulterioare ale carui prevederi sunt detaliate in conformitate

cu conditiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fast avut in vedere ,,Ghidul privind elaborarea si aprobare Regulamentelor locale de urbanism" - indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul orașului Dorohoi şi în prescripţiile Regulamentului local de urbansim aferente PUG-ului, pentru zona ce face obiectul acestui PUZ constituie suportul legal al elaborării.

3. Domenii de aplicare:

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona mai sus amintită, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Dorohoi, fiind o fază premergătoare realizării investiţiilor de pe acest amplasament.

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al consiliului local al ora ului Dorohoi, (instrainari, reparcelari etc.)

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor, terenul nu a necesitat impartirea in unitati teritoriale de referinta, pentru unitati si subunitati similare putadu-se formula acelasi prescriptii.

Pentru intreg terenul studiat au fost stabilite lucrari admise sa se realizeze si lucrari interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se refera la nici un fel de constructii situate in afara zone studiate prin aceasta documentatie.

Prezentul Regulament constituie baza legală pentru obţinerea autorizaţiei de construire în zona de regulament definită în planşa A03. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat cu linie roşie în planşa de regulament.

***II.* Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:**

II 4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit:

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerinţelor Agenţiei pentru Protecţia Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiţii:

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicand baltirea pe teren a acestora.

Deşeuri

Următoarele condiţii se vor aplica referitor la evacuarea deşeurilor:

- Deşeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

- Toate deşeurile şi produsele reziduale vor fi colectate şi depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deşeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil şi fezabil.
- Deşeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autorităţile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile.
- Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate.
- Se vor respecta condiţiile stabilite de autoritatile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomote şi Regulamentele UE referitoare la protecţia faţă de zgomot a personalului angajat

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol- plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice.

II 5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale

- administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

Caracterul zonei:

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

Utilizări admise:

- instituții;
- locuințe unifamiliale
- servicii și echipamente publice;
- sedii de firme și companii;
- servicii de interes general;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante etc.
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozite en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, depozitări de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile de pe parcelele adiacente;
- lucrările de terasament nu vor provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, nu vor afecta amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele vecine și nu vor împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Protecţii:

- închiderile exterioare vor asigura în interiorul clădirii, în condiţiile unei temperaturi exterioare de -15^{o}C, o temperatură de +20^{o}C, consumând o cantitate de energie de maxim 50kJ. La limita parcelei, nivelul de zgomot admis exterior este de 50 dB, iar în interiorul construcţiei este de 30 dB. Apele uzate menajere se vor înscrie în Normativul C90/1998 şi categoria III de calitate.

Condiţionări generale:

- regimul de înălţime al construcţiilor va fi maxim Parter+1Etaj, cu înălţime maxima de 9.00 m,
- noile obiective vor avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcţie şi finisaje de bună calitate;
- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- se va asigura accesul auto în interiorul parcelei pentru stingerea eventualelor incendii.

***II* 6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii:**

II 6.1 Amplasarea clădirilor faţă de <u>aliniament:</u>

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

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

- 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, str. Sașa Pană
- La vest– **minim 5,00 m** față de strada C-tin Dobrogeanu-Gherea

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

- La est – **minim 2,00 m** față de strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

Il 6.2 Amplasarea clădirilor faţă de <u>limitele laterale şi posterioare ale parcelelor:</u>

- Pentru CF50598 - Amplasarea spațiu comercial P înalt faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor:
  - 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;

- 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 0,60 m** față de CF/NC50489, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de comerț – produse auto

Il 6.3 Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:

- clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. 3m.

Il 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Il 7.1 Accese obligatorii:

- pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică, permiţând accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport greu;
- se va asigura un acces carosabil de min. 3 m lățime din strada de circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- staţionarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcţii – reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spaţii de circulaţie şi deservire;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art.33 și anexa 5.

Il 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Il 8.1 Condiţii de echipare edilitară obligatorii:

- obiectivul va fi racordat la reţelele tehnico-edilitare publice existente în zonă
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.
- toate branşamentele electrice şi telefonice vor fi subterane
- pentru toate branşamentele se va ţine seama de condiţiile şi precauţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi de apele freatice

- deşeurile se vor depozita în containere metalice, dispuse în spaţii protejate.

II 9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii:
II 9.1 Caracteristici ale parcelelor:

- pentru a fi construibilă, parcela va avea un front minim de 12,0 m la stradă şi o suprafaţă minimă de 400 m2;

II 10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi imprejmuiri:
II 10.1 Condiţii generale:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării arborii importanți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm;
- se va asigura amenajare peisagistică adecvată a curților accesibile publicului. Terasele utilizabile și neutilizabile vor fi amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcaje și trotuare vor fi înierbate și plantate.

II 10.2 Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă, vor fi transparente și pot fi opace spre proprietățile învecinate, cu înălțimea maximă de 2,2 m, min. 1,8 m din care soclu de cca. 0,3m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

III Zonificarea funcţională:
III 11 Unităţi şi subunităţi funcţionale:

- Pentru a nu incomoda circulaţia curentă şi a nu prejudicia calitatea construcţiei drumului, parcajele şi căile de acces sunt amenajate în incinta studiată, calculate conform anexa nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism (H.G.525/1996), raportat la zonele funcționale propuse pe terenul de referință, parcele distincte - ISp.
  - Subzona construcții comerciale
    - spații comerciale
    - 87locuri de parcare
    - circulații de incintă
    - spații verzi

III 11.1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT – 50 % pentru zona funcțională IS propusă,

III 11.2 Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT– 0,90 % pentru zona funcțională IS propusă,

IV. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale / V. unităţi teritoriale de referinţă:

Prevederile de mai sus se aplică intregii zone a P.U.Z.-ului, care aparţine unităţilor funcţionale de referinţă UTR 4 și UTR9.

Intocmit,
arh.Haralamb Constantin

Coordonator,
arh Tulbure Mihai