

DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, MODIFICARE DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI PE FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER

Beneficiar:

S.C. RC DOROHOI SRL

Amplasament:

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- U1. Situatia existenta
- U2. Reglementari urbanistice

I. DATE GENERALE

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND
INTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU INVESTITIA “CONSTRUIRE GALERII
COMERCIALE, PARCARI, MODIFICARE
DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, PANOURI
PUBLICITARE INCINTA SI PE FATADE,
AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE
SANTIER”.**

Amplasament:

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

Beneficiar:

S.C. RC DORHOI SRL

Faza:

PUZ

Proiectantul general:

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

1.1 – PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este intocmit pentru :
“**CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, MODIFICARE DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI PE FATADE, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER**”.

1.2. Obiectivele PUZ

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei construcții noi, în suprafața de aproximativ 570mp, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor nealimentare și de uz casnic în curtea centrului comercial NEST.

Intentia beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care să stabilească regulamente și indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial – Galerii Comerciale. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementările urbanistice prevăzute prin RLU aferent:

- PUG aprobat prin HCL 65.2007
- PUZ aprobat prin HCL 200/30.09.2010
- PUZ aprobat prin HCL 21/13.07.2016

Obiectul PUZ constă în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația PUZ stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

În cazul de față prezentul plan urbanistic este intocmit pentru modificarea aliniamentului existent, în vederea realizării investiției propuse, întrucât investiția nu se încadrează în aliniamentul stabilit prin planurile urbanistice aprobate anterior.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General și R.L.U. Oras Dorohoi;
- PUZ aprobat prin HCL 200/30.09.2010
- PUZ aprobat prin HCL 21/13.07.2016
- Tema de proiectare;
- Ridicare topo;
- Studiu Geo

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

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

Conform Planului Urbanistic General al orasului Dorohoi aprobat in anul 2007, terenul studiat se afla in U.T.R. nr. 12 si are urmatoarele caracteristici si reglementari.

- Indici urbanistici
POT – 32% CUT – 0.9
 - Zonele functionale existente
- L.p.e. – Zona locuinte in blocuri existente;
- L.m.e. – Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime;
- I.S.e. – scoala generala
- liceu
 - policlinica
 - unitate militara
- G.c. – cimitir evreiesc.
- Zonele functionale propuse.
- L.p.p. – locuinte colective in blocuri propuse
- L.m.p. – locuinte individuale cu regim mic si mediu de inaltime;
- I.S.p – amenajari spatii prestari servicii si comert la parterul cladirilor existente sau propuse;
- P.p. – amenajari spatii verzi pe str. Libertatii, str. 1 Mai si bulevardul Victoriei;
- C.C.E – amenajare alei pietonale
- modernizare str. 1 Mai.
-
- Reglementari – prescriptii specifice U.T.R. 12
- Se pot autoriza orice fel de lucrari de intretinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;
 - Se pot autoriza supraetajari sau constructii noi de locuinte parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru functiuni complementare – servicii, comert, etc.)
 - Constructiile propuse vor avea volume simple si un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.
 - La constructia unor cladiri noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului architectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fatade a materialelor folosite si cladirile existente;
 - Pentru fatadele comerciale – vitrine – se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinate. Forma, materialele si culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentatii grafice;
 - Aspectul exterior al cladirilor propuse este necesar sa se incadreze armonios in situl natural sau construit in care vor fi amplasate, raspunzand in acelasi timp functiunii propuse;
 - Se pot autoriza lucrari de completare a tramei stradale majore a localitatii, precum si amenajarile intersectiilor rezultate;
 - Se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajari spatii verzi, parcaje, mobilier urban (cosuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adaposturi pentru staii de transport in comun, etc.);
 - Corelate cu modernizarea strazilor si a intersectiilor se vor autoriza lucrari de imbunatatire si completare a echiparii tehnico-edilitare;
 - Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;
 - Se vor sprijini actiunile ce urmaresc protectia mediului si se vor sanctiona drastic inalcările normelor de protectie a mediului natural si construit;

- Se pot autoriza lucrari de amenajare a benzilor si spatiilor verzi de protectie precum si de amenajare peisagistica, mai ales cu specii de arbore rezistenti la poluare si calitati decorative;
- Se vor autoriza amenajari de platform gospodaresti ecologice pentru blocurile de locuinte si positionari de containere pentru gunoii stradali si menajer;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoii animalier.

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

- Amenajarea pc3278 si 3279 cu zona pentru bazin de inot, terenuri de tenis si spatii pentru recreere sportive;
- Integrarea in PUZ a amplasamentului salii de sport;
- Integrarea unei zone destinate spatiilor comerciale;
- Asigurarea spatiilor de parcare;
- Asigurarea accesului pietonal si rutier in zona;
- Realizarea unei retele de canalizare pluviala in zona studiata care sa fie racordata la retea publica, sau stabilirea unei solutii naturale de evacuare a apelor meteorice;
- Asigurarea obiectivelor cu utilitati;
- Crearea unui spatiu public de recreere;
- Organizarea urbanistica arhitecturala;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Pastrarea indicilor si indicatorilor urbanistici, regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT stabilite prin PUG-ul in vigoare;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Masuri de protectia mediului, ca urmare a programelor specifice;
- Reglementari detaliate cu permisiuni si restrictii incluse intr-un regulament local de urbanism, aferent PUZ-ului;

2.2. Incadrarea in localitate.

Terenul studiat se afla situat in intravilanul orasului Dorohoi cu categoria de folosinta curti constructii, si este amplasat in partea de sud a orasului, pe Bulevardul Victoriei nr. 120, avand numarul cadastral 55806 , cu o suprafata de 9218mp.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia este inscris in Cartea Funciara pe numele investitorului.

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

Suprafata totala a terenului pe care se doreste realizarea investitiei este de 9218mp.

Beneficiarii doresc completarea complexului comercial deschis in acest an cu inca cateva spatii comerciale. Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.

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

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

- la Nord-Est - Bulevardul Victoriei
- la Sud-Est - Primaria Dorohoi
- la Sud-Vest - Primaria Dorohoi
- la Nord-Vest - Rewe Romania si strada Biruintei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.4 Circulatia

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

Accesul secundar, cel pentru aprovizionare se face tot din Bulevardul Victoriei.

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

2.5. Ocuparea terenurilor

1.3. Pe terenul studiat exista 2 cladiri construite prin autorizatiile de construire 151 din 11.11.2016 si 42 din 12.06.2017 in suprafata de 3187mp, dezvoltata de acelasi investitor . Suprafata terenului pe care se propune amplasarea constructiei noi are suprafata totala de 9218mp.

2.6. Echiparea edilitara

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

2.7.Probleme de mediu

Terenul a fost sistematizat prin autorizatiile de construire mentionate mai sus. Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

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

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

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

3.2.Prevederi ale PUG

Conform propunerilor din prezentul PUZ, reglementarile urbanistice sunt in concordanta cu cele prevazute de PUG si PUZ aprobat in anul 2016, mai putin aliniamentul catre Bulevardul Victoriei.

3.2.1. Utilizari admise:

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

3.2.2. Utilizari interzise:

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

3.2.3 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

3.2.4 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

3.2.5. Stationarea autovehiculelor

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

3.2.6. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.

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

3.2.7. Aspectul exterior al cladirilor.

- Volumul construit va fi simplu si se va armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

3.2.8 Conditii de echipare edilitara

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice conform studiilor de specialitate .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Avand in vedere ca este doar o extindere a centrului comercial Nest deschis in acest an, suprafata de spatiu verde autorizata nu se va modifica. Constructia propusa va fi amplasata pe actuala platforma pentru parcaje.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 "Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului."
- Suprafata plantata propusa este de aprox. 600mp – reprezentant 5.5% din suprafata terenului studiat.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Parcaje

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

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

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

3.4.3. Imprejmuiri

- Nu sunt necesare imprejmuiri

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

Funcțiunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert si servicii.
Reglementarile din PUG se aplica si acestei zone.

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

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

Investitie se incadreaza in indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ aprobat prin HCL 21/13.07.2016.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

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

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

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

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

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache