



Straight Project & More S.R.L

Strada Poștei nr. 9, cam. 415A-416A, Botoșani

office@str8project.ro

+40 743 756 595

PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

MUN. DOROHOI – STR. C. D. GHEREA NR. 25

**OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE
MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT,
ORGANIZARE DE ȘANTIER**

beneficiar:	S.C. LIDL ROMÂNIA MANAGEMENT S.C.S.	
elaborator:	S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.	
contract:	3154 / 21.07.2020	
număr proiect:	16 / 2020	
faza de proiectare:	PUZ	revizia: 00
perioada de elaborare:	septembrie 2020	



BORDEROU PIESE DESENATE

PUZ 01	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 2000
PUZ 02	Situație existentă	sc. 1 : 500
PUZ 03	Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
PUZ 04	Reglementări – echipare edilitară	sc. 1 : 500
PUZ 05	Reglementări – circulația terenurilor	sc. 1 : 500
PUZ 06	Volumetrie	

SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

Arh. Ionț MATEIUC



MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURĂ

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

a. Denumirea lucrării:

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE DE ȘANTIER

b. Inițiator:

LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SOCIETATE ÎN COMANDITĂ

c. Proiectant general

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

d. Proiectant urbanism

S.C. CONCEPT SRL BOTOȘANI

e. Data elaborării

SEPTEMBRIE 2020

I.02 OBIECTUL PUZ

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizata), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizata), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizata), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie tocmai studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul municipiului DOROHOI, în zona central-nordică a acestuia, între strada Razboieni la sud-vest, strada C. D. Gherea la est, ce se leagă în continuare spre sud de Bulevardul Victoriei – artera principală de comunicare cu Botosani, înființarea unui CENTRU COMERCIAL într-un imobil (construcții și teren) în care există un astfel de centru comercial, dar care nu mai îndeplinește cerințele actuale ale investitorului.

I.03 SURSE DE DOCUMENTARE

În vederea întocmirii Planului urbanistic de zonă s-a studiat "Planul urbanistic general al Municipiului Dorohoi" și, Regulamentul general de urbanism aferent acestuia, HGR nr. 525/1996, prevederile Codului Civil - titlul IV – despre servituti, Certificatul de Urbanism eliberat de către

Primaria Municipiului Dorohoi cu nr. 175 / 14.07.2020, precum si studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- Ridicarea Topografica a zonei,
- Studiul Geotehnic cat si,
- Studiul de Trafic.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic Zonal au foste efectuate consultari cu organismele teritorial interesate.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-au avut în vedere prevederile legislației specifice, printre care:

- Legea 50 – 1991, privind autorizarea executarii lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 17 /N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal”
- Certificatul de Urbanism nr 175 – 14 iulie 2020 eliberat de Primaria Municipiului BOTOSANI.

CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.01 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei zone functionale comerciale a municipiului Dorohoi este situat in partea central-nordica a intravilanului, intre str. Razboieni si strada C. D. Gherea, ce se leaga spre sud de Bulevardul Victoriei – artera principala de comunicare cu Botosani. In acest imobil (constructii si teren) exista un astfel de centru commercial cu spatiile aferente amenajate, respective parcare.

Amplasamentul studiat se gaseste intr-o zona urbana activa de reconversie urbanistica, in care foste unitati ale unor agenti economici, care si-au incetat activitatea, sunt inlocuite cu noi obiective pentru: comert, productie industrială, prestari servicii, depozitare, transport rutier.

Conform Planului urbanistic general al municipiului Dorohoi, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic, are următoarele caracteristici:

- este situat in **intravilan**,
- este incadrat in **UTR 9** - zona locuinte individuale;
- delimitare: limita intravilan SV-V-NV, str. Olteniei, calea ferata, str. Podul Inalt pana la intersectia cu C. D. Gherea, str. Razboieni, str. Vasile Lupu, str. George Enescu;
- RLU aferent PUG, precizeaza ca in zona functiunea dominanta este de locuinte individuale cu terenuri agricole. Functiuni existente la nivel UTR: L.m.e. – zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime, I.S.e. – scoala generala, C.C.F – Statia CFR Dorohoi.

De la data intocmirii si aprobarii PUG al municipiului Dorohoi, o mare parte a unitatilor care functionau in zona si-au incetat activitatea, detinatorii acestora considerand mai eficienta dezafectarea lor prin demolarea cladirilor existente si eliberarea terenurilor pentru realizarea de constructii noi. In aceasta situatie se afla si terenul ce face obiectul studiului de fata.

Tema de proiectare prezentata anterior (1.2 - Obiectul P.U.Z), precum si limita zonei studiate au fost stabilite de comun acord cu primaria municipiului Dorohoi.

Studierea zonei include și vecinătățile terenului pe care se dorește realizarea centrului comercial.

II.02 ZONA ȘI AMPLASAMENTUL

Terenul supus studiului in cadrul planului urbanistic de zona, localizat in partea central-nordica a intravilanului municipiului Dorohoi, in vecinatatea Bulevardului Victoriei, artera principala de circulatie ce asigura spre sud, legatura cu Botosani.

Conform "Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi", acest teren se afla intr-o zona de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, cu funcțiuni admise pentru: institutii publice si servicii, locuinte P, P+1, P+2 de tip urban, unitati industriale - depozite - transport, parcuri - gradini de cartier - scuaruri si cai de comunicatie rutiera cu constructii aferente

Suprafata totala a terenului studiat este de 6809 mp si, are ca detinatori: societatea LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA si este compusa din 4 parcele identificate prin numerele cadastrale (CAD 50248, CAD 55332, CAD 56448 si CAD 56420).

In partea de nord a amplasamentului exista un torent cu debit foarte redus, care traverseaza terenul studiat de la vest spre est. De la limita de propritete nordica dintre SC Univesrse Luxor SRL – nr. cad. 55503 si Irimescu Sorin – nr. cad. 54230, trece pe terenul proprietate Lidl, apoi de-a lungul limitei de proprietate dintre SC Spicul 2 SRL – nr. cad. 50714 si Ursan Adrian Gabriel – nr. cad. 56800, apa colectandu-se intr-un camin din strada C. D. Gherea.

Pe parcursul derularii lucrarilor de construire a centrului comercial, se vor lua masuri de protectie a torentului, astfel incat sa nu fie opturat, ci va fi dirijat printr-un tub din beton ingropat, dispus adiacent limitei de proprietate de nord a amplasamentului studiat, apoi la est de amplasament, urmandu-si cursul natural spre caminul de colectare din str. C. D. Gherea.

Vecinatatile terenului sunt

(Limitele parcelei si vecinatatile sunt prezentate detaliat în plansa A01):

VECINATATE LA NORD-VEST

- SC UNIVERSAL LUXOR SRL – proprietate privata - nr. cad. 55503
- IRIMESCU SORIN – proprietate privata – nr. cad. 54230

VECINATATE LA SUD

- str. RAZBOIENI – DJ291C – nr. cad. 55746 - artera carosabila cu doua benzi de circulatie

VECINATATE LA SUD_EST, EST

- str. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA – artera carosabila cu doua benzi de circulatie

- MUNICIPIUL DOROHOI – domeniu privat – nr. cad. 55328

- BRAI MARIANA – proprietate privata – nr. cad. 55329

- BRAI ELENA – proprietate privata – nr. cad. 55330

- MUNICIPIUL DOROHOI – domeniul privat – nr. cad. 56421

- AIOANEI NECULAI GABRIEL – proprietate privata – nr. cad. 52492

- MURARIU CONSTANTIN – proprietate privata

- URSAN ADRIAN GABRIEL – proprietate privata – nr. cad. 56800

- SC SPICUL 2 SRL – proprietate privata – nr. cad. 50714

- MUNICIPIUL DOROHOI – domeniul public – nr. cad. 55987

VECINATATE LA NORD

- BONTEA AURICA – proprietate privata – nr. cad. 55283

Terenul este imprejmuit. Imprejmuirea actuala se va mentine pe toata durata desfasurarii lucrarilor de desfiintare constructii existente.

II.03 ANALIZA GEOTEHNICĂ

Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrografice si hidrogeologice

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul municipiului Dorohoi apartine platformei Moldovenesti, reprezentata prin depresiunea de contact Vaculesti – Sindriceni – Pomarla, situate intre culmile dl. Bour aflat in stanga Siretului si Campia Baseului in partea de est. Suprafata generala a reliefului, fragmentata sub forma de platouri joase si coline sculpturale cu poduri largi, se mentine la altitudini in jur de 200 m. Adancimile medii au valori cuprinse intre 160 si 180 m, iar energia medie a reliefului oscileaza intre 60-70 m. Desi evolutia acestui subraion geomorfologic a inceput mai devreme decat partea sudica, totusi relieful sau pare mai putin evoluat, avand inaltimi mai mari, interfluvii mai largi separate de o retea de vai orientate in cea mai mare parte in conformitate cu inclinarea stratelor geologice. Structura geologica monoclinala, cu o inclinare generala NV-SV, este scoasa in relief in primul rand de retea hidrografica, care, datorita adancimii si dezvoltarii sale contine, duce la formarea unor vai cu caracteristici diferite. In aceasta categorie intra vaile de tip consecvent, subsecvent si obsecvent.

Din punct de vedere geologic, zona este alcatuita din sisturi cristaline (soclul) si depozite sedimentare (cuvertura).

Cuvertura sedimentara (cu grosime de peste 1000 m) cuprinde sedimente ordoviciene, siluriene, cretacice, Eocene si Neogene, necutate, cu importante discordantestratigrafice intre ele. La sfarsitul Cambrianului si inceputul Ordovicianului are loc scufundarea generala a fundamentului cutat si crat ogenizat, care este acoperit de apele unei mari epicontinentale. Aceasta a permis formarea sedimentelor ordoviciene si siluriene constituite in general din gresii calcaroase si argiloase, calcare, marne calcaroase, sisturi argiloase cenușii-negriceoase.

Ciclul de sedimentare deschis de Badenian se continua, in partea de nord a Moldovei, pana la sfarsitul Volhinianului, cand regiunea incepe sa fie din nou exodata si modelata de catre agentii denudatiei. Dupa o perioada indelungata de evolutie continentală, in care depozitele de pe partea superioara a reliefului acestei regiuni au fost in buna masura erodate, Sarmatianul inferior are grosimi

sub 100 m peste Prut si de cca. 500 m la vest de Valea Siretului, intalnindu-se pe intreg teritoriul pana pe linia localitatilor Baia-Draguseni-Tatarusi-Lespezi-Harlau-Bivolari.

Litologic, Volhinianul este constituit aproape exclusive din depozite detritice reprezentate, in cea mai mare parte, prin alternante de argile si nisipuri, la care se adauga unele nivele de gresii si calcare oolitice, lentil de prundisuri. In partea de vest si nord-vest a Campiei Moldovei, faciesul petrographic este dominat de argile nisipoase cu intercalatii de nisipuri fine si ai rar gresii si conglomerate, pentru ca, mai spre est si sud-est (spre Prut) sa predomine argilele.

Catre sfarsitul Sarmatianului inferior si inceputul celui mediu, partea de nord a Platformei Moldovei, incepe sa fie antrenata intr-o usoara miscare generala de ridicare care, in etapele urmatoare s-a extins pe cuprinsul intregului podis, avand drept consecinta retragerea spre sud, sud-est a apelor marine si largirea uscatului.

Depozitele cuaternare de origine fluviala se intalnesc in cadrul vail paraului Buhai, Parau Intors si Ghilea sub forma de aluviuni de lunca Holocene, constituite din nisipuri, argile, luturi. Ele sunt completate de cuverturi locale si luturi aluviale situate pe interfluvii si pe suprafete slab inclinate, deluviale si proluvio-coluviale.

Din punct de vedere hidrologic, zona este formata din doua paraie: Buhai si Morii unite cu paraiele Criva si Ghitaloia. Amandoua sunt afluenti ai jijiei. Apele statatoare sunt reprezentate prin iazuri, ramnice, buhlace de versant si Balti. Apele freactice variaza ca adancime in functie de treapta de relief si anume: pe platforme interfluviale panza freatica variaza intre 3-15 m, pe versanti intre 2-8 m, iar pe vaile paraielor in albiile majore se afla la mica adancime sau chiar aproape de suprafata solului. Pe raurile din Campia Moldovei sunt frecvente si perioadele cu scurgeri deosebit de reduse. Fenomenul de secare este o caracteristica principala pentru raurile cu bazine de alimentare sub 1000km².

Alimentarea raurilor si paraielor este preponderant superficiala, osciland intre 70 – 90%. Procentul participarii surselor superficiale la formarea scurgerii totale se reduce cu cresterea in altitudine; aceasta relatie specifica raurilor din Podisul Moldovei, este determinate de saracia in ape subterane a partii de nord-est, de est si sud, unde pe suprafete mari, relieful coboara sub 200 m. alimentarea din zapezi variaza intre 28% in partea nord-vestica a podisului, iar restul de 72% reprezinta aportul ploilor, din suma anuala a precipitatiilor.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona apartine bazinelor de alimentare ale paraurilor mentionate, directiile de curgere fiind orientate cu 20-40° spre amonte fata de normala la cursurile principale de apa. Apele subterane sunt cantonate in depozite de varsta Cuaternar si Sarmatian. Exista o serie de factori care isi lasa amprenta asupra caracteristicilor acviferelor freactice, dintre care sunt mentionate: structura generala de monoclin, cu inclinari spre sud, fragmentata de depresiuni de contact, depresiuni de eroziune, iar spre est de campii fluviatile; orientarea generala a retelei hidrografice de la NV spre SE; bilantul hydric al zonei este in general negative, existand un indice de ariditate consistent, aspect care conduce la secarea unor cursuri mai mici de apa.

Apele subterane de adancime provin in general din apele vadoase si in acest caz, pe arealul formatiunilor sedimentare, apar in general pe planele de stratificatie sau favorizate de energia de relief si evident de contextual litologic.

Pe versanti, sub depozitele deluvio-coluviale, la adancimi in jur de 3-5 m, se gaseste un strat de apa discontinuu, neinsemnat sub raport cantitativ si adesea cu chimism accentuat, care asigura, temporar si in masura redusa, satisfacerea unor necesitati practice si alimentarea raurilor. La baza nisipurilor si prundisurilor teraselor fluviatile se gasesc ape subterane cu calitati superioare, uneori usor dure, cu adancimi de cca 4-20 m care inregistreaza variatii reduse de nivel (sub 1 m) si au temperaturi constante (12-13°C).

Regimul climato-meteorologic specific arealului geographic caruia ii apartine amplasamentul, impune urmatoarele incadrari:

- din punct de vedere al incarcarii de zapada conform CR1-1-3/2012 rezulta: $S_k = 2,5 \text{ kNm/mp}$
- din punct de vedere al incarcarii din vant conform CR-1-4/2012: $q = 0,70 \text{ kPa}$
- adancimea de inghet, conform STAS 6054-77, este considerate 100-110 cm de la cota terenului.

Din observatiile de teren rezulta ca zona nu prezinta fenomene fizico-geologice distructive care sa-l periclitaze stabilitatea Constructiile din zona s-au comportat relative bine in timp, nefiind semnalate degradari care sa poata fi puse pe seama terenului de fundare.

Incadrarea in zone de risc natural

In conformitate cu legea nr. 575/2001 privind Planul de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se incadreaza in urmatoarele zone de risc:

- zona de intensitate seismica VII (grade MSK), cu o perioada de revenire de cca. 50 ani;
- zona cu cantitati de precipitatii medii anuale cuprinse in intervalul 501-600, cu arii afectate de inundatii datorate scurgerilor de torenti;
- zona cu potential ridicat de producer a alunecarilor de teren, acestea fiind in principal de tip primare.

Terenul de fundare, adancimea si sistemul de fundare recomandate

In baza investigatiilor realizate, a observatiilor de teren si a analizelor de laborator, referitor la stratificatia terenului specifica amplasamentului studiat se semnaleaza urmatoarele:

- prezenta in suprafata terenului a unui strat de pamant vegetal in grosime de 20 cm;
- prezenta in continuare a unui strat de umpluturi argiloase cu fragmente de materiale de constructii in grosime variabila intre 2,50 m si 4,00 m;
- subiacent umpluturilor s-a interceptat un orizont argilos, format din argile prafoase si nisipoase prafoase cu trecere in argile, de culoare cenusie-cafenie, cu plasticitate mare si foarte mare si consistenta variabila in zona plastic consistenta plastic-vartoasa, cu compresibilitate mare si foarte mare; orizontul argilos continua pe restul adancimilor de investigare aferente forajelor realizate.

O stratificatie aproximativa a terenului s-a definit si pe baza rezultatelor penetrarilor dinamice. Avand in vedere variatia la adancime a rezistentei la penetrare, orizontul argilos interceptat sub stratul de umpluturi s-a impartit in doua entitati litologice distincte, respective un orizont argilos superior, cu compresibilitate mare si foarte mare, care continua pana la adancimi de 5,6 – 6,4 m fata de cota terenului natural, si un orizont argilos inferior, cu compresibilitate medie, care continua pe restul adancimilor de investigare ale penetrarilor.

Referitor la fundarea constructiei, se recomanda urmatoarele:

- Avand in vedere ca zona active anticipate a fundatiilor viitoarei constructii se extinde in cuprinsul orizontului argilos, caracterizat pe baza rezultatelor analizelor de laborator si a incercarilor pe teren prin deformabilitate mare respective rezistenta redusa, se recomanda ca transmiterea la teren a sarcinilor provenite de la suprastructura sa se realizeze prin intermediul unei perne din material granular cu dezvoltare sub cota de rezemare a fundatiilor;
- Pe langa rolul de support uniform pentru fundatii, datorita rigiditatii pernei cu mult superioara fata de cea a terenului natural, aceasta concentreaza incarcările transmise

de suprastructura in cuprinsul ei, limitand astfel incarcările transmise terenului natural, puternic deformabil. Perna granulara indeplineste suplimentar rolul de dren orizontal, asigurand astfel un strat support uscat pentru fundatii.

- Perna va avea grosimea de minim 1,00 m si va fi asezata pe un strat de blocaj de piatra sparta.
- Grosimea efectiva a pernei se va stabili atat din conditii tehnologice cat si din conditia ca presiunile transmise la baza pernei sa fie inferioare celor rezultate din calculul la stari limita (presiunea plastica respective presiunea critica) iar tasarile rezultate sa se incadreze in limitele impuse de normele in vigoare.
- Se va proceda la indepartarea complete a umpluturilor eterogene din suprafata terenului, perna granulara dezvoltandu-se de la nivelul orizontului de argila cafenie-cenusie, plastic consistenta-plastic vartoasa;
- In cazul interceptarii unor zone plastic moi care depasesc adancimea de pozare a bazei pernei, se vor face chiuretari izolate, iar golurile vor fi umplute cu materiale argiloase compactate.
- Adancimea minima de fundare va fi de 1,20 m fata de cota terenului amenajat.

Pentru realizarea pernei de ballast se recomanda adoptarea urmatoarei tehnologii:

1. realizarea sapaturii generale la cota inferioara a pernei cu taluz inclinat. Daca vecinatatile nu permit dezvoltarea taluzului, atunci se vor executa sprijiniri corespunzatoare care sa asigure stabilitatea malurilor spatirii.

2. atestarea naturii terenului de fundare la baza pernei.

3. realizarea stratului de blocaj din piatra sparta pentru asigurarea accesului utilajelor.

Stratul de blocaj se aterne cu o grosime de 30-40 cm si se cilindreaza fara vibratii. Daca materialul nu se inglobeaza, se trece la cilindrarea cu cilindrul compactor cu vibrare. Daca se constata inglobarea pietrei sparte, se aterne un nou strat de blocaj si se compacteaza. In conditiile in care nu se obtine stabilizarea materialului de umplutura dupa aternerea celui de-al doilea strat, se va integra o geogrida peste care se va aterne un strat de ballast amestec optimal cu grosimea de minim 10 cm.

4. trecerea la realizarea pernei din material granular.

Pentru precizarea parametrilor de compactare, pe amplasament, se va realiza o pista experimentală in amplasamentul viitoarei constructii.

Se recomanda asigurarea unui grad de compactare minim de 95% si mediu de 98% pentru perna granulara.

Concluzii si recomandari

Prospectarea geotehnica s-a realizat pe baza a patru foraje in sistem carotaj continuu, cu prelevare de probe tulburate si netulburate, pana la adancimea de -9,00 m de la cota terenului natural si a patru penetrari dinamice realizate in vecinatatea forajelor, pana la adancimea de -11,00 m fata de cota terenului natural.

Din analiza fiselor de stratificatie din prezentul studiu, in baza observatiilor din teren si a analizelor de laborator, rezulta ca terenul de fundare are caracter mediu, sistemul constructive-teren incadrandu-se in categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat.

Fundarea constructiei propuse se va realiza direct, prin intermediul unei perne din material granular, cu respectarea masurilor precizate la punctul 4.b (studiu geotehnic) si a cerintelor specific legate de proiectarea geotehnica si structurala a sistemului de fundare.

Dimensiunile in plan ale fundatiilor se vor allege astfel incat valorile presiunilor efective pe talpa fundatiilor sa conduca la valori inferioare ale presiunilor admisibile la partea superioara a pernei respectiv la baza acesteia, iar tasarile sa fie inferioare valorilor limita impuse de normele in vigoare. In cazul in care una sau mai multe din cerintele specific proiectarii geotehnice a sistemului de fundare nu sunt satisfacute se poate analiza inclusiv varianta adoptarii unei grosimi mai mari a pernei granulare.

In cazul in care vecinatatile nu permit dezvoltarea taluzului se vor executa sprijiniri corespunzatoare, cu respectarea prevederilor normativului NP 124-2010. In cazul unor excavatii cu adancimi mai mari de 3,00 m, incadrate in categoria excavatiilor adanci, se vor respecta prevederile normativului NP 120-2014.

Umpluturile de pe santier se vor realiza din pamanturile rezultate din lucrari de sapatura, exceptand materialul din stratul vegetal sau din umpluturile eterogene. Umpluturile intre fundatii in exteriorul cladirilor si sub pardoseli se vor realiza pe baza unei fise tehnologice sau a unui caiet de sarcini intocmit de proiectant. Verificarea compactarii umpluturilor se va face pe baza prevederilor caietelor de sarcini, a proiectelor speciale sau fiselor tehnologice, cu respectarea prevederilor "Normativului pentru verificarea calitatii si ireceptia lucrarilor de constructii si instalatii aferente" indicativ C56-85 si a normativului C 29-95.

Se vor respecta de asemenea si prevederile referitoare la normele de protectia muncii in vigoare si in moid deosebit cele din Hotararea de Guvern 955 din 2010.

II.04 CIRCULAȚIA

Amplasamentul imobilului studiat, este situat in partea central-nordica a intravilanului municipiului Dorohoi, delimitat la sud-vest de Strada Razboieni (DJ291C) si la sud-est de Strada C. D. Gherea. Terenul supus studiului in cadrul planului urbanistic de zona, este situat in apropierea uneia dintre arterele carosabile principale ale municipiului: Bulevardul Victoriei, artera ce face legatura spre sud cu Botosani.

Traficul greu ce traverseaza municipiul (dinspre Botosani) intrand pe Bulevardul Victoriei, din sensul giratoriu din vecinatatea marketului Penny, conform indicatoarelor rutiere existente in zona este dirijat spre strada Dumbarava Rosie, strada Luceafarul, strada Stefan cel Mare, strada Sasa Pana, apoi C. D. Gherea.

Traficul greu ce traverseaza municipiul (dinspre Suceava) intrand pe strada Spiru Haret, din sensul giratoriu din Bulevardul Virctoriei, conform indicatoarelor rutiere existente in zona este dirijat spre strada Stefan Airinei, strada Cuparecu, strada Stefan cel Mare, strada Sasa Pana, apoi C. D. Gherea.

Arterele de circulatie existente in zona studiata, drumuri modernizate, au urmatoarele profile transversale:

- **Strada C. D. Gherea**
 - 2 benzi de circulatie carosabila (una pe sensul catre str. Sfantul Ioan Romanul si una pe sensul catre Bulevardul Victoriei)
 - trotuare pietonale laterale: (pavele autoblocante) de cca 2 m latime adiacent carosabilului
 - benzi de spatii verzi si plantate la limita parcelelor riverane cu latime variabila de pana la 3 m
- **Strada Razboieni**
 - 2 benzi de circulatie carosabila, cate una pe sens
 - trotuare pietonale laterale:

- cu dale din beton, de cca 2 m latime la limita parcelelor riverane
 - benzi de spatii verzi si plantate cu latime de pana la 1 m
- giratoriu Gherea.**
- 1 banda de circulatie carosabila
 - trotuar pietonal lateral adiacent carosabilului, cu pavele autoblocante, de cca 2,00 m latime
 - banda de spatii verzi si plantate, cu latime de cca 1,50 m, la limita parcelelor riverane

II.05 OCUPAREA TERENURILOR / ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul si cladirea detinute de catre SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA in zona studiata, provin dintr-un centru comercial de acelasi tip cu dimensiuni mai mici, un centru comercial convertit dintr-un mai vechi spatiu comercial de tip Plus.

Suprafata de teren de 6 809 mp, categoriile de folosinta *curti constructii si arabil*, este constituita din urmatoarele imobile:

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 25, nr. cad. 50248 - proprietar LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA:

- Categorie folosinta teren	- curti constructii	3969 mp
	- arabil	1066 mp
- Suprafata teren	- total parcela	5035 mp

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 29, nr. cad. 55332 - proprietar LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA:

- Categorie folosinta teren	- arabil	279 mp
- Suprafata teren	- total parcela	279 mp.

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. FN, nr. cad. 56448 - proprietar LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA:

- Categorie folosinta teren	- curti constructii	1392 mp
- Suprafata teren	- total parcela	1392 mp.

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 29, nr. cad. 56420 - proprietar LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA:

- Categorie folosinta teren	- arabil	103 mp
- Suprafata teren	- total parcela	103 mp.

Constructiile existente pe aceasta suprafata de teren, de categoria constructiilor industriale si edilitare, potrivit evidentelor cadastrale, sunt:

- C1 P, spatiu comercial

Motivat de vechimea constructiilor, de neefectuarea la termen a lucrarilor de intretinere si reparatii necesare, au aparut degradari ce au afectat in special elementele nestructurale perimetrare.

In urma analizei calitatii structurilor din punct de vedere al rezistentei, a starii de conservare si al potentialului de adaptabilitate la functiunea propusa, investitorul a decis sa desfiinteze acea structura care e in stare de degradare si nu mai corespunde cerintelor investitorului.

Bilantul teritorial al imobilelor detinute de catre LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA in zona studiata, in proprietate ori in administrare, in situatia existenta se prezinta dupa cum urmeaza:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			
NR.	DETINATORI TEREN / NUMAR CADASTRAL / CATEGORIE DE FOLOSINTA		SUPRAFATA	PROCENT	
	parcela		drum	mp	
	LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA	0248	curti / constructii	3969	33.28
			arabil	1066	0.00
	LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA	5332	arabil	279	0.00
	LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA	6448	curti / constructii	1392	0.00
	LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA	6420	arabil	103	0.00
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA			6809	100
	din care		constructii	1320.92	19.40
			drum, platforme	2614.75	38.40
			spatii verzi si plantate	2408.77	35.38
			trotuare, circulatii pietonale	461.34	6.78

II.06 ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu energie electrica - a consumatorilor din incinta imobilului este asigurata din postul de transformare propus in partea des sud-est a amplasamentului.

Pe amplasament nu există rețele urbane de distributie energie electrică care sa necesite deviere ori dezafectare.

Alimentarea cu apa este asigurata din rețelele urbane de distributie apa potabila existente in profilul transversal al arterelor carosabile ce delimiteaza amplasamentul.

Pe amplasament nu există rețele urbane de distributie apa potabila care sa necesite deviere ori dezafectare.

Canalizarea tuturor functiunilor este asigurata de rețeaua de canalizare din incinta (camine, conducte, separatoare de hidrocarburi), care este racordat la rețelele urbane existente in vecinatatea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor din zona, este asigurata prin racordare la rețelele existente in vecinatatea amplasamentului.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere, este asigurata de o centrala termica proprie.

La amplasarea constructiilor se va tine seama de avizele eliberate de catre detinatorii retelelor de utilitati existente in zona studiata.

II.07 PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura zone de comert este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția construcției propuse pe teren, se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

II.08 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele beneficiarului, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- infiintarea in zona urbanistica de *locuinte individuale* a unei subzone pentru *instituti publice si servicii de interes general (IS)*, - *centru comercial*.
- configurarea funcțiunii comerciale adaptata la caracteristicile terenului de amplasament și a specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spații verzi si plantate in concordanta cu functiunea propusa;
- asigurarea accesurilor auto si realizarea de spatiilor de parcare necesare în zonă conform cerintelor R.L.U.
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

CAPITOLUL III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE REGLEMENTĂRI

III.01 ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul răspunde necesităților și oportunităților prezentate în capitolul anterior.

În esență tema urmărește analiza condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul municipiului DOROHOI, în zona central-nordică a acestuia, pe o suprafață de teren situată între strada RAZBOIENI – la sud-vest de amplasament și strada str. C. D. Gherea - la sud-est de amplasament, în apropierea Bulevardului Victoriei care face legătura cu Botosani, definirea condițiilor urbanistice necesare pentru **înființarea unui CENTRU COMERCIAL**, într-un perimetru în care există un astfel de centru comercial, cu parcare aferentă, dar care nu mai îndeplinesc standardele investitorului, cu desființarea integrală a construcțiilor existente.

Planul urbanistic general încadrează zona de studiu în **UTR nr 9 - zona de locuințe individuale**. În această zonă sunt admise și funcțiuni de instituii publice și servicii de interes general (spații comerciale, prestări servicii, etc.).

În urma analizei din punct de vedere urbanistic a zonei, corelat cu prevederile Planului Urbanistic General, prezentul studiu trebuie să clarifice:

- funcțiunile teritoriului, activități permise în zonă, activități interzise;
- condiții de conformare a funcțiunii de spațiu comercial
- condiții de amplasare, regim înălțime
- traseele de drumuri, circulația carosabilă;
- circulația pietonală;
- accesuri auto și pietonale;
- traseele rețelelor tehnico-edilitare, asigurarea utilităților.

Din analiza și concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior cât și

concomitent cu PUZ-ul în lucru, a rezultat oportunitatea înființării unei zone funcționale comerciale (deficitară în partea central-nordică a municipiului), în baza unor reglementări urbanistice care sunt propuse prin prezenta documentație.

Se preconizează realizarea unui complex comercial modern, complet echipat, care să corespundă exigențelor actuale și să corespundă legislației specifice în vigoare.

III.02 DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURĂ - URBANISTICĂ

Modul de organizare al terenului a avut în vedere următoarele cerințe:

- respectarea cu strictețe a regimului juridic existent al terenului
- asigurarea condițiilor optime de construibilitate pentru noul obiectiv, prin desființarea integrală a construcției existente
- amplasarea construcției propuse astfel încât principalele funcțiuni să poată beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientare favorabilă
- POT maxim 30% (existent 33,28%).
- asigurarea unor circuite carosabile și pietonale care să asigure accesul spre amplasament din str. Razboieni și str. C. D. Gherea.
- asigurarea unei sistematizări verticale a terenului care să favorizeze circulația pietonală precum și scurgerea apelor pluviale.

- spatiile plantate vor asigura o perdea verde de protectie contra poluarii sonore si a prafului
- se va prevedea dotarea cu: mobilier urban, banci, cosuri de gunoi si corpuri de iluminat.
- organizarea colectarii selective a deseurilor generate in zona, in pubele ecologice, urmarind o ficienta reciclare a acestora.
- se va tine cont de potentialul economic al zonei.

Din punct de vedere al tramei stradale, s-au pastrat traseele actuale ale arterelor existente (str. Razboieni si str. D. D. Gherea), acestea fiind completate cu accesuri (modernizate) in perimetrul zonei studiate, cu alei si platforme carosabile si spatii de parcare care sa deserveasca functiunile propuse.

Avand in vedere tema program, concluziile rezultate in urma analizei situatiei existente, principiile organizatorice si compositionale, in vederea intocmirii PUZ perimetrul studiat a avut in vedere atat suprafata de teren (6809 mp), ce constituie amplasamentul efectiv al centrului comercial dar si, teritoriul aferent arterelor carosabile adiacente, care constituie *zona de interventie urbanistica pentru asigurarea accesibilitatii la obiectivul propus*.

Principiul de organizare urbanistica a zonei studiate a pornit de la premiza realizarii unei zone comerciale reprezentative in zona central-nordica a municipiului.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, cu stabilirea de subzone functionale ca parte a zonei functionale in care activitatile umane prezinta caracteristici comune si care se desfasoara in spatii amenajate si construite care au caracteristici comune (constructii comerciale, cai de comunicatii rutiera si constructii aferente, circulatii, spatii verzi);
- sistematizarea incintei propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces modernizate
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin definirea indicatorilor urbanistici "*procent de ocupare a terenului*", respectiv "*coeficient de utilizare a terenului*", *regim de inaltime*, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri cat si in "*Regulamentul de aplicare aferent PUZ*";
- prevederea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate;

Pentru atingerea premizelor mentionate mai sus, coroborate cu datele de tema, pentru aceasta suprafata de teren, se propune realizarea unei zone functionale, definite in PUG Dorohoi si RLU aferent, astfel:

IS – zona de institutii publice si servicii de interes general (spatii comerciale, prestari servicii, etc.), cu urmatoarele subzone functionale:

- *constructii comerciale*
- *cai de comunicatii rutiera si constructii aferente,*
- *amenajari peisagistice de tip parc,*
- *retele tehnico-edilitare aferente* (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica, climatizare si telefonizare)

III.03 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

III.03.1 CĂI DE COMUNICAȚIE, PROFILURI TRANSVERSALE ȘI SOLUȚII

Accesurile carosabile necesare noului obiectiv sunt pentru:

- autoturisme consumatori si personal, acces la locurile de parcare si,
- aprovizionare, acces la curtea de serviciu.

Principalele cai de comunicatie ce delimiteaza la sud-est si sud-vest zona studiata sunt strada C.D. Gherea si str. Razboieni, artere carosabile care se intersecteaza cu str. Dimitrie Pompeiu in giratoriul din vecinatatea amplasamentului.

Trebuie avut in vedere traficul greu ce traverseaza municipiul DOROHOI (catre Pomarla, Darabani), cu traseu dinspre Botosani, intrand pe Bulevardul Victoriei, din sensul giratoriu din vecinatatea marketului Penny, conform indicatoarelor rutiere existente in zona este dirijat spre strada Dumbarava Rosie, strada Luceafarul, strada Stefan cel Mare, strada Sasa Pana, apoi C. D. Gherea si Suceava intrand pe strada Spiru Haret, din sensul giratoriu din Bulevardul Victoriei, conform indicatoarelor rutiere existente in zona este dirijat spre strada Stefan Airinei, strada Cuparecu, strada Stefan cel Mare, strada Sasa Pana, apoi C. D. Gherea.

Avand in vedere circulatiile majore existente in zona de amplasament, pentru noul obiectiv se are in vedere asigurarea accesurilor carosabile si pietonale (autoturisme consumatori si personal) atat din str. Razboieni cat si din str. C. D. Gherea.

Pentru traficul greu (aprovizionare) se are in vedere asigurarea accesului carosabil exclusiv din str. C. D. Gherea, iar intrarea si iesirea din zona de parcare/andocare se prevede a fi asigurata din aceasta artera carosabila. Mijloacele auto au posibilitate suplimentara de intoarcere in giratoriul din Bulevardul Victoriei.

Profilul transversal al acestor strazi este determinant in concordanta cu prevederile Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor si a prevederilor Hotararii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

La analiza drumurilor existente si la propunerile de interventie asupra acestora s-a avut in vedere respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum si a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Au fost avute in vedere si reglementarile tehnice urmatoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor ediliare, a stalpilor si a pomilor in localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare si apa
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
 - STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea inersectiilor de strazi

III.03.2 PARCAJE

PARCAREA MASINILOR se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcare la nivelul solului:

Locuri de parcare: 97 locuri de parcare

din care 2 pentru persoane cu dizabilitati si 2 locuri mama si copilul

Suprafata parcarilor destinate clientilor in incinta lotului: cca. 1250 mp

Suprafata circulatiilor auto in incinta: cca. 2188 mp

Total circulatii + suprafata parcaje: cca. 3438 mp.

III.03.3 SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

In zona studiata, configuratia topografica a terenului este un platou orizontal, cu pante mici pentru dirijarea apelor pluviale spre punctele de colectare.

Pentru realizarea obiectivului studiat sunt necesare lucrari in vederea asigurarii unei declivitati acceptabile pentru:

- Asigurarea accesurilor in cladire, inclusiv a persoanelor cu dizabilitati functionale;
- Realizarea parcajelor
- Scurgerea apelor de suprafata.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, prin racordare la bazinul (bazinele) de retentie a apelor pluviale.

Apele meteorice, dupa colectarea lor si epurarea prin sisteme de separatoare de nisip si uleiuri petroliere "Separator de nisip si ulei mineral", asigurandu-se incadrarea in normele Normelor

NTPA-001/97, se vor racorda la retelele de incinta si vor fi colectate intr-un bazin de retentie care se va realiza in incinta aferenta investitiei.

Apa colectata se foloseste pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spatii verzi.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acestuia, deasupra cotei axului strazii adiacente

III.03.4 SPAȚII VERZI

Spatiile verzi amenajate la realizarea obiectivului comercial vor reprezenta cca.8,25% din suprafata terenului. Acestea vor fi folosite si pentru realizarea retelelor subterane, amplasarea stalpilor pentru iluminatul public si pentru plantarea pomilor.

III.04 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica intr-o unitate teritoriala de referinta (incadrare functionala conform definirii din PUG Dorohoi si a RLU aferent):

IS – zona de institutii publice si servicii de interes general (spatii comerciale, prestari servicii, etc.), cu urmatoarele subzone:

- *edificabil (constructii comerciale)*
- 2000 mp, pentru realizarea de spatii comerciale, spatii de depozitare,
- *cai de comunicatii rutiera si constructii aferente,*
- 3438 mp, pentru realizarea de alei si platforme carosabile, parcare si circulatii pietonale
- *amenajari peisagistice de tip parc,*
- 563 mp, pentru amenajarilor de spatii verzi si plantate (perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament stradal, spatii verzi de agrementare a zonei).
- retele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica, climatizare si telefonizare)

III.05 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Respectand regimul de inaltime al constructiilor existente, regimul de inaltime propus pentru zona studiata este de parter inalt.

III.06 REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse si asigurarea vizibilitatii in intersectii
- regimul de inaltime al constructiilor (existente si prpuse)
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona

- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "limita zonei de construire" (limita edificabilului) indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.

Regimul de aliniere al constructiilor este corelat cu aliniamentele existente la arterele de circulatie principale, str. razboieni si str. C. D. Gherea.

La amplasarea constructiilor se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- nord 3,00 m (limita proprietate private Bontea Aurica)
- est min. 3,95 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu parcela cu nr. cad. 55987 Mun. Dorohoi domeniul public, proprietate private Ursan Adrian Gabriel,
- est min 10.00 m fata de limita de proprietate ce se invecineaza cu proprietate privata Aioanei Neculai Gabriel nr. cad. 52492
- sud min 13,50 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu str. Razboieni
- vest min 4,75 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu proprietatea privata Irimescu Sorin, nr. cad. 4230.

Regimul de aliniere al constructiilor marcat in plansa "plansa 2 Reglementari urbanistice", evidentiaza mentinerea aliniamentului existent.

III.07 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime.

Potrivit prevederilor stabilite prin PUG si RLU, pentru zonele functionale IS, « in functie de necesitatile functiunii, de contextul urban precum si de aspecte estetice si compozitionale, POT si CUT se stabilesc prin PUZ +RLU aprobat » in conditiile legii.

Zona studiata avand un caracter dominant de locuinte individuale, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- POT max. 32%;

- CUT max = 0.90

Avand in vedere cele de mai sus, pentru zona studiata, bilantul teritorial comparativ (existent inainte de desfiintari constructii, existent dupa desfiintari constructii si propus) cunoaste urmatoorii parametri:

Bilant teritorial	existent		propus	
	Mp	%	mp	%
Suprafață totală teren	6809.00 mp	100.00	6809.00	100.00
Subzona circulație	2614.00	38.39	3438.00	50.49
Subzonă edificabil	1320	19.39	2000	30.00
Subzonă spații verzi plantate	0.00	0.00	563.00	8.26
POT %	19.39		30.00	
CUT	0.19		0.30	

Bilantul teritorial inregistrat pe planșa "planșa 2 Reglementari" ilustrează coeficientul de utilizare al terenului CUT și procentul de ocupare al terenului POT, indicatori urbanistici care se încadrează în prevederile stabilite prin PUG pentru Unitatea Teritorială de Referință UTR 9.

III.08 ECHIPAREA EDILITARĂ

III.08.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă rece a obiectivului va fi realizată prin bransament subteran, din rețeaua stradală existentă.

Bransamentul propus va fi compus dintr-o conductă de de racord și un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia.

După caminul de bransament, printr-o conductă montată subteran va fi alimentat rezervorul pentru incendiu, ce se va monta subteran, în incintă și corpul de clădire propus.

Contorizarea consumului total de apă va fi realizată în caminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietății. Caminul este o construcție dreptunghiulară, subterană, cu dimensiunile de 1,0 x 1,50 m cu pereții, radiatorul și placa din beton armat hidroizolat. Caminul va fi carosabil, izolat la exterior împotriva apelor freactice.

III.08.2 INSTALAȚIA DE CANALIZARE MENAJERĂ INTERIOARĂ

Pentru fiecare consumator de apă s-au prevăzut racorduri de canalizare aferente obiectelor sanitare. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate și de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidrolică.

Rețeaua de canalizare interioară se realizează din conducte din teava PVC-KG, montate îngropat în pardoseală.

Rețeaua de canalizare nou proiectată se racordează la rețeaua de canalizare exterioară.

III.08.3 INSTALAȚII DE CANALIZARE EXTERIOARĂ

Canalizarea in incinta va fi realizata in sistem de canalizare separativa a apelor uzate menajere, a apelor uzate meteorice de pe terasa si de zona de parcare, ele continuand pana la cele 2 camine de racord (CR1 si CR2) amplasate pe proprietate racordate la conductele existente astfel:

- caminul de racord 1 (CR1) amplasat in zona de acces auto aprovizionare, se va racorda la conducta de canalizare existenta;
- caminul de racord 2 (CR2) amplasat in zona de acces auto clienti, se va racorda la conducta de canalizare existenta.

Apele uzate amestecate cu grăsimi se evacuează prin separatoare de grăsimi corespunzătoare, cu dispozitiv suficient de mare pentru reținerea nămolului.

Canalizarea pluviala de pe zona de parcare si de pe invelitoare va fi racordata tot la canalizarea de incinta.

Apele meteorice colectate de pe suprafata parcarii vor fi evacuate catre caminul de racord prin intermediul unui separator de hidrocarburi amplasat in zona de acces auto clienti.

III.08.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Racordarea noului obiectiv la Sistemul Energetic Național (SEN) se va face prin intermediul unui post de transformare propriu 630 kVA de tip anvelopa. Masura (contorizarea) energiei electrice se va face pe medie tensiune, rezultand costuri eficiente.

Pentru consumatorii de securitate se propune o sursa de curent neintreruptibila (USV) grup electrogen automat insonorizat de 250kVA - 400V/50Hz.

Distributia energiei electrice in cladire se va realizata prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

Lucrari necesare la alimentare cu energie electrica:

- racord alimentare post transformare propus cu intregirea buclei si mansonare in aval;
- realizare platforma betonata aferenta noului post de transformare,
- procurare post de transformare in anvelopa 630KVA - 20/0,4KV,
- procurare grup electrogen automat insonorizat de 250kVA - 400V/50Hz.
- realizare priza de pamant la postul de transformare.

III.08.5 TELECOMUNICAȚII

Obiectivul propus va fi bransat la rețeaua din zona de servicii de telecomunicatii. Se vor asigura conexiuni, cablaje la telecomunicatii cat si la internet.

Obiectivul va fi prevazut cu:

- instalatie voce-date.
- sistem detectie si alarmare la efracție,
- sistem de control acces,
- sistem de supraveghere TVCI.

III.08.6 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE, ASIGURARE ÎNCĂLZIRE

Pentru acest obiectiv nu este necesară alimentarea cu gaz metan.

Prepararea agentului de încălzire va fi realizată prin recuperarea căldurii de la ansamblul răcire-climatizare al instalației frigorifice industriale ce utilizează pompă de căldură aer- apă integrată.

III.09 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

III.09.1 OBIECTIVUL DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUȘ

Pe terenul analizat se propune construirea unui CENTRU COMERCIAL și, a amenajărilor aferente necesare: amenajare parcare, amplasare mijloace publicitare, amenajare accesuri auto.

- *Principalele caracteristici ale construcției*

Investiția propusă reprezintă construirea unui 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 cărui sunt delimitate diferite zone funcționale:

1. ZONA DE INTRARE - windfang – spațiu de acces în magazin cu două intrări
2. SPAȚIU COMERCIAL, ZONA CASELOR - spațiu comercial și de autoservire pentru produse alimentare și nealimentare, 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, INCAPERI AUXILIARE
5. INCAPERI FRIGORIFICE, brutărie
6. INCAPERI PENTRU INSTALAȚII TEHNICE (UV, USV, stație de medie și joasă tensiune, sală baterii etc.)
7. INSTALAȚII EXTERIOARE LA PARTER, SUPRAFETE DE PARCARE, RAMPA NEACOPERITA, ELEMINEARE GUNOI
8. RAION CU PRODUSE DE PANIFICAȚIE

Spațiul comercial va fi deservit de o parcare cu cca. 97 locuri, de un post trafo și de un post conexiuni.

- *Organizarea spațial-funcțională a magazinului:*

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

- *Sistem constructiv*

Fundații la pereții 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 acoperisului sunt realizate din beton precomprimat si sunt dispuse pe directie transversala. Grinzile precomprimite se vor contravantui in planul acoperisului cu diagonale realizate din teava rotunda sau pane prefabricate din beton armat.

Pe grinzile acoperisului (panele pentru contravantuire) se monteaza un sistem de acoperire cu panta de 3 % format din:

- tabla cutata autoportanta, prevopsita / acoperita pe ambele parti cu material plastic (RAL 9010), grosimea tabla minim 1 mm;
- bariera de vapori din folie de polietilena cu grosimea de 0.4 mm;
- termoizolatie din vata minerala rigida (clasa minima de compresiune 65 kN/m² la 10% comprimare "rezistenta la circulatie") cu grosimea de cel putin 140 mm;
- membrana hidroizolanta termosudabila din PVC cu intaritura din fibre sintetice (tip PVC Sikaplan), grosime de 1.8 mm.

Acoperisul este intr-o apa cu inclinare de 3%, cu contrapante (minim 5%) in lungul stresinii spre gurile de scurgere pentru ape pluviale.

- *Inchideri exterioare si compartimentari interioare*

Inchideri exterioare:

- Zidarie din caramida / blocuri BCA de 40 cm grosime
- fatada vitrata, perete cortina, constructie stalp-blocaj cu protectia contra radiatiilor solare, dispusa la exterior. Profile din aluminiu vopsite RAL 5010;

Compartimentari interioare:

- zidarii din caramida cu goluri 25 / 17.5 cm grosime;
- sisteme de inchideri usoare cu pereti de gipscarton;
- partitii cu panouri fixe si usi din hpl 13 mm, culoare gri deschis (la grupurile sanitare);

- *Finisaje interioare*

Pardoseli + plinte:

- placi ceramice antiderapante in spatiul de vanzare in grupuri sanitare si vestiare;
- pardoseala epoxidica in spatiile tehnice;
- pardoseala PVC in spatiile social-administrative;

Pereti:

- vopsitorii lavabile pentru pereti;
- zone placate cu faianta (grupuri sanitare, vestiare);
- vopsitorii antizgariere din rasini epoxidice h = 1m in spatiile tehnice;
- panouri din tabla tip sandvis cu nucleu termoizolant – in camerele frigorifice;

Tavane / plafoane:

- in sala de vanzare tavanul este reprezentat de intradosul acoperisului – tabla cutata vopsita RAL 9010;
- in depozit tavanul este reprezentat de intradosul acoperisului – tabla cutata vopsita RAL 9010;
- tavan vopsitorie lavabila in spatiile tehnice RAL 9010;
- sisteme de tavan casetat 60x60 cm in spatiile social-administrative si in brutarie (tip trafor);

- planseu din beton armat – vopsitorie lavabila RAL 9010 – in spatiile cu destinatii speciale;
- panouri din tabla sadvis cu nucleu termoizolant din spuma poliuretana – in camerele frigorifice.

Tamplarie interioara:

- usi metalice;
 - usi rezistente la foc conform scenariu de securitate la incendiu;
 - usi termoizolante, din inox – la camerele frigorifice si de congelare;
- *Finisaje exterioare*
 - soclu din beton monolit termoizolat cu polistiren extrudat, tencuiala decorativa culoare gri.
 - fatada cu invelis de protectie din placi compozite din aluminiu similar RAL 7016;
 - Atic din tabla cu grosimea de cel putin 2 mm cu partile vizibile vopsite in camp electrostatic, culoare RAL 9006;
 - spatiu comercial tip supermarket
 - amenajari, alei si platforme, carosabile si pietonale;
 - amenajari spatii verzi;
 - retele alimentare cu apa, canalizare, gaze, electrice, telecomunicatii;

III.09.2 CIRCULAȚIA TERENURIILOR

Necesitatile de amplasare a obiectivului de investitie, nu impun alte interventii asupra situatiei juridice ale terenurilor:

- Regimul juridic al terenurilor aflate in domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice ramane neschimbat.
- Terenurile aflate in domeniul public raman cu aceeasi forma de proprietate.

CAPITOLUL IV. SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

Igiena aerului

- In spatiile propuse trebuie asigurat un volum de aer de minim 4 mc/persoana.
- Datorita ventilatiei naturale realizate prin ochiurile mobile ale ferestrelor, concentratia dioxidului de carbon provenit din respiratie nu va depasi 0.01 % din volum.
- In cadrul cladirilor propuse, nu se vor folosi material de constructii care sa degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi material care au in compozitie azbest.

Ventilarea spatiilor

Toate spatiile vor fi ventilate natural organizat, dimensionarea ochiurilor mobile facandu-se astfel incat sa fie asigurat 3 schimburi pe ora, viteza curentilor de aer nedepasind 0.3 m/s.

Igiena apei

Localitatea dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa, sistem dispus si in amplasamentul propus. Conform S.R.1478. debitul necesarului de apa va fi asigurat printr-un bransament la rețeaua publica din zona.

Apele uzate colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare publica din zona prin intermediul unui bransament realizat din tuburi de KGEM.

Sursele de poluanti pentru ape provin de la elaborarea obiectivelor de interes public.

Apele uzate menajere vor fi preluate de la consumatori prin canale inchise si trimise la statia de epurare. In felul acesta solul si subsolul din zona vor fi protejate impotriva acestor poluanti.

Etanseitatea la aer, gaze si vapori.

Dimensiunile elementelor de constructie exterioare, caracteristicile tehnice materialelor folosite pentru pereti exterior, plansee de pod se vor incadra in prevederile SR 6472/7 privind rezistenta minima necesara la permeabilitate la aer.

In ceea ce priveste etanseitatea la vapori a inchiderilor exterioare, dimensionarea elementelor de constructie se va face in scopul asigurarii unui regim de umiditate normal a elementelor de constructie, pe perioada explorarii acestora, conform prevederilor SR 6472/4.

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

Evacuarea deseurilor solide

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

Pentru zona de comert, pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate in suprafata de 5 mp, inzestrate cu alimentare cu apa si canalizare.

Distanta platformei de gunoi fata de caldiri va fi cel putin 10 m. Si aceste deseuri vor fi colectate pe baza unui contract cu intreprinderea specializata.

Iluminatul

Iluminatul natural. Incaperile cladirilor proiectate vor beneficia de iluminatul natural inaltime parapetului ferestrelor va fi de 90 cm, iar distanta de la tavan la partea superioara a ferestrei va fi de 35 cm.

Iluminatul artificial

In cadrul spatiilor comerciale precum si a unitatilor de locuit se va asigura un iluminat de minim 3000 lux. In cazul celorlalte functiuni prezentate in zona, se va asigura un iluminat artificial conform normelor specific acestora.

Izolatie termica, hidrofuga si economica de energie

Cladirile proiectate se incadreaza in grupa II, cu regim normal de umiditate si temperatura.

Protectia termica necesara de timp frigos a elementelor de inchidere asigurate in toate cazurile temperaturii pe suprafata elementului mai mari decat temperatura punctului de roua.

Protectia impotriva zgomotului

Izolarea acustica a unitatilor functionale impotriva zgomotului din spatiile adiacente se asigura prin elemente de constructie. Astfel, peretii, planseele si pardoselile vor asigura indici de izolare la zgomot aerian si de impact superioare valorilor de 51 dB (atenuate) si de 60 dB (impact).

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice.

Nu este cazul.

Lucrarile de reconstituire ecologica

Prin lucrarile de amenajare propuse: constructii, platforme, spatii verzi de protectie, vor aduce acest teren, printr-o exploatare normala, in limitele admise privind protectia mediului.

Prevederile pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul pentru acest tip de functiuni.

CAPITOLUL V. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic zonal "**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE SI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, IMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE DE SANTIER**" - DOROHOI, Str. C. D. Gherea nr. 25, s-a facut in conditiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor - actualizata, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism", adica HGR 525-96.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza in asa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Reglementarile aferente devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatii de construire.

In vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul urbanistic general;
- fondul construit existent (starea cladirilor, materiale de constructii);
- circulatie si echipare edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Prin aprobarea PUZ, la organizarea viitoare a zonei luate în studiu se prevede:

- **infiintarea unei subzone pentru institutii publice si servicii de interes general (IS)**, pe o suprafata de teren de **6809 mp, teren privat aflat in proprietatea Lidl Imobiliare Management societate in comanda**;
- Autorizarea lucrarilor de construire se va putea face doar dupa efectuarea operatiunilor cadastrale de alipire a suprafetelor de teren de mai sus (cu retragerea corespunzatoare a aliniamentului stradal al parcelei cu 1.00 m fata de limita de proprietate actuala).
- **configurarea functiunii comerciale** adaptata la caracteristicile terenului de amplasament si a specificul zonei;
- **asigurarea necesarului de spatii verzi si plantate** in concordanta cu functiunea propusa;
- **asigurarea accesurilor auto** si realizarea de spatii de parcare necesare în zonă in concordanta cu reglementarile stabilite prin PUG aprobat si RLU aferent;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei **zone urbane dezvoltate armonios**,
- **asigurarea utilităților** necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Costul lucrarilor de desfiintare a constructiilor existente pe amplasament, de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, precum si pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de catre acesta.



Costul lucrarilor de configurare a acceselor in incinta, a racordurilor rutiere si refacerea trotuarelor din imediata vecinatate a amplasamentului vor fi de asemenea suportate de investitor.

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

Şef proiect

arh. Ionuţ MATEIUC



S.C. CONCEPT SRL Botoşani

Coordonator urbanism

arh. Dan Octavian BOTEZ

miercuri, 9 septembrie 2020

