

Denumire proiect

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE – DEPOZIT (produse industriale și nealimentare) ȘI ÎMPREJMUIRE

Amplasament

Strada Drochia nr.41, Nr. Cad. 56308, municipiu Dorohoi, județ Botoșani

Beneficiar

S.C. AXYPRESTEVENTS S.R.L.

Etapă

P.U.D.

Proiectant general

S.C. ATELIER S37 S.R.L.

Proiect numărul

13/2020

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE – DEPOZIT (produse industriale și nealimentare) ȘI ÎMPREJMUIRE – FAZA P.U.D.

Strada Drochia nr.41, Nr. Cad. 56308 , municipiu Dorohoi, județ Botoșani

BENEFICIAR

S.C. AXYPRESTEVENTS S.R.L.

DATA

octombrie 2020

PROIECTANT GENERAL

S.C. ATELIER S37 S.R.L.
Str. Sf. Lazăr nr.11, bl.J2, ap.4, Iași
CUI: 38574507, J22/3586/2017
tel: 0742 350 613
smarandadobre.bia@gmail.com



COLECTIV DE ELABORARE

arh. DOBRE Smaranda Maria

ing. MILITARU Cristian



STUDIU GEOTEHNIC

S.C. GEOFORAJ S.R.L. Botoșani

ing. JURAVLE Vasile

RIDICARE TOPOGRAFICA

PFA Anton Cristian

ing. ANTON Cristian

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

Cerere
Cuprins memoriu justificativ
Certificat de urbanism nr.156 din 30.06.2020
Copie act de proprietate
Extras de carte funciară pentru informare
Ridicare topografică
Studiu geotehnic
Avize conform certificatului de urbanism
Memoriu justificativ

Piese desenate

| Nr | Titlu planșă | Scara |
|------|-----------------------------------|-------|
| U.00 | Plan de încadrare în zonă | - |
| U.01 | Analiza situației existente | 1:200 |
| U.02 | Reglementări urbanistice | 1:200 |
| U.03 | Reglementări – echipare edilitară | 1:200 |
| U.04 | Obiective de utilitate publică | 1:200 |
| U.05 | Propuneri de mobilare | 1:200 |



Întocmit,
arh. Smaranda Maria DOBRE

Cuprins memoriu justificativ

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
 - 2.1. Situarea obiectivelor în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus
 - 2.2. Concluziile studiilor elaborate anterior
 - 2.3. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD
3. Situația existentă
 - 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații
 - 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare ai terenului
 - 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
 - 3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic
 - 3.5. Destinația (funcțiunile) clădirilor
 - 3.6. Regimul juridic al terenului – tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate
 - 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
 - 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea amplasării acestora
 - 3.9. Adâncimea apei subterane
 - 3.10. Parametrii seismici ai zonei
 - 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)
 - 3.12. Echipare existentă
4. Reglementări
 - 4.1. Obiective noi solicitate prin tema program
 - 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
 - 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
 - 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi
 - 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
 - 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
 - 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
 - 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
 - 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
 - 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
 - 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
 - 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
 - 4.13. Profiluri transversale caracteristice
 - 4.14. Lucrări de sistematizare verticală necesare
 - 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T. și C.U.T.)
 - 4.16. Asigurarea utilităților
 - 4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat
5. Concluzii

Întocmit,
arh. Smaranda Maria DOBRE



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|------------------------|---|
| Denumirea proiectului | OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE – DEPOZIT (produse industriale și nealimentare) – FAZA P.U.D. strada Drochia nr.41, Nr. Cad. 56308, municipiu Dorohoi, județ Botoșani |
| Inițiator (beneficiar) | S.C. AXYPRESTEVENTS S.R.L. |
| Proiectant general | S.C. ATELIER S37 S.R.L. |
| Data elaborării | octombrie 2020 |

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea prezintă urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional aferent zonei studiate.

Obiectul planului urbanistic de detaliu – construirea unei hale de depozitare, se materializează într-un studiu ce constă în propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată inserția unei funcțiuni care va defini zona și relațiile ei cu zonele învecinate precum și definirea unor reglementări ce vor sta la baza dezvoltării zonei.

Se propune revitalizarea unui fragment din vechea zonă industrială a municipiului Dorohoi, prin amenajarea organizată a incintei proprietate astfel încât sa se realizeze o hală de depozitare și un spațiu administrativ.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivelor în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Dorohoi, în extremitatea estică a acestuia, către localitatea Broscăuți și face parte din zona industrială a Municipiului Dorohoi. Terenul are următoarele vecinătăți:

- **Nord:** proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 56310, respectiv proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 55700.
- **Sud:** strada Drochia, proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 56309.
- **Est:** proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 55700.
- **Vest:** proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 56309.

2.2. Concluziile studiilor elaborate anterior:

Anterior P.U.D. a fost elaborat Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi din care concluzionăm că parcela studiată se află în U.T.R. 5 – „Zona industrială de N-E și funcțiunile adiacente”. Funcțiunea dominantă: zonă industrială cu funcțiuni adiacente, locuințe individuale cu terenuri agricole. Conform R.L.U. aferent P.U.G., reglementările urbanistice specifice pentru U.T.R. 5 sunt:

- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;
- se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+2, cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.;
- construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Noile construcții se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- pentru intervențiile la clădirile existente se vor realiza relevee și desfășurări;
- se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei;
- se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității precum și amenajarea intersecțiilor rezervate;
- se pot realiza lucrări de îmbunătățire a confortului urban și de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare;
- se permite îndeșirea construcțiilor pentru unități tehnico-edilitare;
- se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor și spațiilor verzi de protecție.

Prin Certificatul de urbanism nr. 156 / 30.06.2020 se condiționează emiterea autorizației de construire de elaborarea unui P.U.D., avizat și aprobat conform reglementărilor în vigoare. În baza aceluiași act administrativ a fost elaborată Ridicarea topografică de către P.F.A. Anton Cristian Dorohoi și Studiul Geotehnic de către S.C. Geoforaj S.R.L. Botoșani care conduc la concluzia că obiectivul de investiție se poate amplasa pe terenul studiat.

2.3. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu există studii sau documentații care să se elaboreze concomitent cu P.U.D.-ul actual.

3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;

Calea majoră de circulație strada Drochia, care delimitează amplasamentul pe latura sudică. Zona este echipată satisfăcător din punct de vedere al circulației auto, fiind necesare reparații periodice ale suprafeței carosabile și modernizări ale arterelor de trafic.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Suprafața de teren studiată este de 1591.00 mp, se află în proprietatea beneficiarului S.C. AXYPRESTEVENTS S.R.L., conform Actului de Dezmembrare nr. 1993/16.10.2018 respectiv a Actului de Partaj Voluntar nr. 1994/16.10.2018 emise de către Societatea Profesională Notarială Teodorescu Dorina – Pricop Luiza cu sediul în Municipiul Dorohoi. Forma terenului în plan este neregulată, cu dimensiuni aproximative de 41 x 55 m.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord:** proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 56310, respectiv proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 55700.
- **Sud:** strada Drochia, proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 56309.
- **Est:** proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 55700.
- **Vest:** proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 56309.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Amplasamentul este liber de construcții și are categoria de folosință teren industrial.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Zona are un caracter industrial, dominat de funcțiunea industrială alături de funcțiunea adiacentă de locuire individuală. Construcțiile existente sunt în stare bună sau medie, cu structură durabilă.

3.5. Destinația (funcțiunile) clădirilor

Destinația zonei studiate din punct de vedere funcțional este industrială. Zona adiacentă se compune din locuințe individuale cu dependențe având regim mic de înălțime P, P+M, P+1.

3.6. Regimul juridic al terenului – tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

Amplasamentul aparține domeniului privat al persoanelor juridice și are o suprafață de 1591 mp. Provine din dezmembrarea imobilului cu Nr. Cad. 55701 în 4 loturi, după cum urmează: Nr. Cad. 56308, Nr. Cad. 56309, Nr. Cad. 56310 și Nr. Cad. 56311. Parcela studiată este identificată cu Nr. Cad. 56310 și este liberă de construcții.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform studiului geotehnic întocmit de către S.C. GEOFORAJ S.R.L. Botoșani, stratificația terenului se poate rezuma astfel:

- 0.00 ~ -0.20 – plăci de beton;
- -0.20 ~ -0.50 – strat de balast;
- -0.50 ~ -0.90 – umplutură cu pământ;
- -0.90 ~ -1.50 – argilă nisipoasă, cafenie-vânăță, vârtoasă;
- -1.50 ~ -1.80 – argilă nisipoasă, consistent vârtoasă, cu intercalații de nisip;
- -1.80 ~ -2.90 – nisip argilos, vânăț, consistent;
- -2.90 ~ -4.60 – argilă vânăță, vârtoasă.

Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor de ape din precipitații sau alunecărilor de teren.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea amplasării acestora

Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 1.60m.

3.10. Parametrii seismici ai zonei

În conformitate cu Normativul P 100/1-2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0.15g$
- perioada de colț $T_c = 0.7$ s.

Conform "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-4/2012 presiunea vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min, având 50 ani interval mediu de recurență este 0,7 KPa, corespunzând unui interval de mediere a vitezei vântului pentru 10 min cu viteza caracteristică de 41 m/s.

Se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic, căruia îi aparține.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)

Terenul studiat este liber de construcții. În zonele imediat învecinate există construcții cu funcțiune industrială, iar în zona adiacentă se regăsesc locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+M, P+1) realizate cu structură durabilă și semidurabilă (cărămidă sau chirpici), în stare bună sau medie, cu acoperiș tip șarpantă.

3.12. Echipare existentă

Zona este echipată edilitar, în zonă existând rețele de distribuție a energiei electrice, rețea de telecomunicații, rețea de alimentare cu apă și canalizare, salubritate.

Alimentarea cu apă: în zona amplasamentului există rețele de distribuție a apei.

Canalizare: în zonă există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică: pe amplasament există rețea de distribuție a energiei electrice.

Asigurarea agentului termic: în zonă nu este rețea de distribuție a agentului termic.

Alimentarea cu gaze naturale: în zonă există rețea de distribuție a gazelor naturale.

Telecomunicații: în zonă există rețea de telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Prin documentația de urbanism elaborată se propune valorificarea amplasamentului studiat în perspectiva respectării indicatorilor urbanistici maximali conform P.U.G. + R.L.U. aprobat (P.O.T. 30% și C.U.T. 1).

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unei documentații urbanistice P.U.D. – plan urbanistic de detaliu – pentru amplasarea unei hale de depozitare și a unui spațiu administrativ. Prin prezenta documentație se propun reglementari cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenului, distanțele față de limitele de proprietate, regimul de înălțime și accese. Accesul la amplasament se realizează prin intermediul străzii Drochia ce delimitează amplasamentul pe latura sudică.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pe lot se propune amplasarea unei hale de depozitare pentru produse industriale și nealimentare și a unui corp administrativ.

Hala de depozitare se va amplasa în colțul nordic al parcelei, respectând aliniamentele, distanțele și retragerile prezentate în partea desenată a documentației – retragerea față de aliniamentul stradal (frontal) strada Drochia este de 6.00m respectiv de 12.10m din axul drumului (pe latura sudică), retragerea față de limita posterioară pe direcția nordică este de minim 2.00m respectiv 3.00m, retragerea de minim 2.00 m față de aliniamentul lateral stânga, pe direcția vest și retragere de minim 3.00m față de aliniamentul lateral dreapta – pe direcția estică.

Se vor depozita corturi pentru organizarea evenimentelor și scule mici care ajută la montarea lor.

Se propune și realizarea împrejmuirii terenului pe toate laturile. În prezent terenul este împrejmuț pe latura sudică și parțial pe latura estică cu gard realizat din plăci prefabricate din beton.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Hala de depozitare va avea dimensiunile generale în plan de 25.00 x 12.00 m. Construcția va avea un regim de înălțime parter, va fi realizată dintr-o structură metalică cu închideri perimetrice din panouri tip sandwich. Înălțimea maximă la streașină va fi de 4.00m.

Corpul administrativ va avea dimensiunile generale în plan de 6.00 x 4.50m. Va avea un regim de înălțime parter și va fi realizată din lemn. Înălțimea maximă la streașină va fi de 3.50m.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Soluția propusă pentru organizarea amplasamentului presupune studierea zonei de amplasare a imobilului, zonele aferente circulațiilor – alei, trotuare, parcuri și spații verzi amenajate.

Accesul auto se realizează din strada Drochia adiacentă laturii sudice a amplasamentului.

Distanțele minime între clădirile propuse și cele amplasate pe loturile vecine sunt următoarele:

- **Nord** – proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 56310, distanța între hala de depozitare și limita de proprietate este de minim 3.00 m iar distanța între corpul administrativ și limita de proprietate este de minim 2.00m, respectiv minim 8.96m până la clădirea existentă pe terenul proprietate identificat cu Nr.Cad. 55700;
- **Sud** – strada Drochia – distanța între hala de depozitare și limita de proprietate este de minim 11.59m, respectiv minim 12.58m până la clădirea existentă pe terenul identificat cu Nr.Cad. 56309. Se respectă distanța de minim 24.00m între hala propusă și linia de joasă tensiune existentă. Distanța dintre hala propusă și axul drumului este de minim 31.91m. Distanța între clădirea administrativă și limita de proprietate sudică este de minim 25.52m, respectiv minim 31.63m până la axul drumului;
- **Est** – proprietate privată identificată cu Nr. Cad. 55700. Distanța minimă între hala de depozitare și limita de proprietate este de minim 3.54m, respectiv minim 8.59m până la clădirea existentă pe terenul identificat cu Nr. Cad. 55700. Distanța minimă între clădirea administrativă și limita de proprietate este de minim 8.27m.
- **Vest** - teren proprietate privată identificat cu Nr. Cad. 56309. Distanța minimă între hala de depozitare și limita de proprietate este de 2.00m, respectiv între spațiul administrativ și limita de proprietate – minim 27.11m.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat în 2018.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Aspectul al clădirilor ce vor fi construite va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunilor, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi corelat cu cerințele investitorului.

Fațada posterioară și fațadele laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul. Terenul este liber de construcții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația carosabilă. Trama stradală a zonei este configurată. Accesul la amplasament se propune a se realiza din strada Drochia, adiacentă laturii sudice a incintei. Carosabilul existent are lățimea de 7.00 m și trotuar de minim 2.40m pe fiecare parte. În interiorul parcelei se va realiza o alee de incintă cu lățimea de 6.00 m, cu 3.00 m pe sens. Incinta se va amenaja astfel încât să se poată realiza circulația auto necesară desfășurării activității. Se vor realiza 3 locuri de parcare în incinta proprietate.

Circulația pietonală se va realiza din strada Drochia. În interiorul incintei se va impune o limită de viteză de 30km/h sau chiar mai puțin, pentru a facilita desfășurarea circulației pietonale în concomitență cu cea auto.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Relieful amplasamentului este plat. Intervențiile care se vor realiza vor fi minime. Organizarea incintei se va realiza astfel încât spațiul verde să fie clar definit în cadrul incintei, în noua organizare urbanistică.

Clădirea va fi adaptată reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel încât intervențiile asupra reliefului să fie minime. Se va asigura colectarea rapidă și corespunzătoare a apelor pluviale.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Zona studiată nu se află în raza de protecție a unor monumente de arhitectură sau istorice pentru care se solicită măsuri speciale.

În cazul în care, în timpul lucrărilor de săpătură pentru realizarea investiției propuse se vor descoperi fragmente sau obiecte cu valoare istorică sau construcții vechi, lucrările se vor sista și se vor anunța autoritățile locale.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice și a asigurării dezvoltării sale durabile.

De aceea, orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de prevederile legislației în vigoare și de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate și înlocuirea speciilor de copaci îmbătrâniți cu exemplare tinere, adaptate terenului.

În acest sens s-au propus și procente de ocupare a terenului corespunzătoare și zone cât mai mari pentru spații verzi.

Protecția calității apelor

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de distribuție și de calitate a apelor corelată cu funcțiunea propusă.

Protecția aerului

În cadrul execuției lucrărilor propuse nu există surse majore de poluare a aerului. În timpul funcționării autoturismelor vor rezulta particulele de substanțe care se dispersează în atmosferă. Acestea se vor încadra în nivelurile maxime admisibile de poluare a aerului.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul. Sursele de zgomot și vibrațiile sunt: vocea umană și activitățile specifice funcțiunii, încadrându-se în limitele maxime admisibile.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului

Se precizează că activitățile care se vor desfășura nu creează reziduuri toxice sau poluante ce ar putea pătrunde în sol, determinând poluarea acestuia.

Pentru protecția poluării solului se propun următoarele măsuri:

- Impermeabilizarea platformelor betonate ale incintei.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul. Obiectivul propus prin proiect nu afectează negativ natura sau ecosistemele.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Obiectivul propus nu afectează așezările umane și nici celelalte funcțiuni existente în zonă.

Consultarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului nu posedă construcții care să fie încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuie protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat la categoria siturilor istorice protejate.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide vor fi efectuate în concordanță cu următoarele principii (Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat în 2018):

- colectarea deșeurilor solide la locul de producere se face în recipiente ecologice acoperite;
- recipientele vor fi amplasate în spații special amenajate, în condiții salubre, vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității;
- deșeurile din construcții se vor colecta separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate;
- prin încheierea unui contract cu servicii de colectare locală, evacuarea reziduurilor menajere de la locul de colectare se face fără a se depăși următoarele termene maxime: la cel mult 2 zile în anotimpul cald (1 aprilie - 1 octombrie) și la cel mult 3 zile în anotimpul rece (1 octombrie - 1 aprilie).

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul, în procesul de prestări servicii self service nu rezultă substanțe toxice și periculoase.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului nu se regăsesc obiective de utilitate publică.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pentru menținerea unei zone echilibrate din punct de vedere a spațiilor verzi, se propune îndeplinirea următoarelor cerințe:

- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial și vor fi îmbunătățite;
- spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Amplasamentul nu se află în zonă de versant, terenul fiind plat.

Strada Drochia ce delimitează amplasamentul pe latura sudică este nemodernizat, având un profil stradal de 7.00m cu trotuare amenajate pe ambele părți. Hala de depozitare va fi amplasată la distanța de minim 31.91 m față de axul străzii, iar spațiul administrativ va fi amplasat la o distanță minimă de 31.63m față de axul străzii.

Strada prin care se asigură accesul la amplasament are un profil transversal corespunzător și nu necesită lucrări de amenajare suplimentare. Se va realiza doar accesul în incintă, fără a afecta profilul stradal.

4.14. Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală în vederea înscrierii convenabile a construcției la configurația topografică a terenului.

Propunerile pentru sistematizarea verticală a terenului vor trebui să fie raționale, astfel încât să favorizeze circulația pietonilor și a vehiculelor precum și scurgerea rapidă a apelor.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală a terenului se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unui acces facil la amplasament;
- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoare construcții, corelate cu cele ale terenului și ale construcțiilor învecinate;

- reducerea la maximum a volumului de lucrări de sistematizare a terenului;
- asigurarea pantelor necesare evacuării rapide a apelor de suprafață sau subterane și dirijarea lor la un colector.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, P.O.T. și C.U.T.)

Prin documentația de urbanism elaborată se propune valorificarea amplasamentului studiat în perspectiva respectării indicatorilor urbanistici maximali conform P.U.G. + R.L.U. aprobat (P.O.T. 30% și C.U.T. 1).

Alinierea și amplasarea construcțiilor

Prin prezentul P.U.D. se propun următoarele retrageri față de aliniament, respectiv limite laterale și posterioare, evidențiate și în partea desenată a documentației:

- retragerea față de aliniamentul stradal (frontal) strada Drochia: 6.00 m din limita de proprietate, respectiv 12.10m din axul drumului;
- retragerea aliniamentului lateral dreapta (est): 3.00 m din limita de proprietate;
- retragerea aliniamentului lateral stânga (vest): 2.00 m din limita de proprietate;
- retragerea aliniamentului posterior (nord): minim 2.00 m din limita de proprietate, către vecin proprietate privată Nr. Cad. 55700, respectiv minim 3.00 m din limita de proprietate către vecin proprietate privată Nr. Cad. 56310.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru hala de depozitare: înălțimea maximă 4.00 m (măsurată la cornișă/streașină/atic) – regim de înălțime P, încadrându-se în prevederile maxime admisibile în zonă.

Pentru spațiul administrativ: înălțimea maximă 3.50 m (măsurată la cornișă/streașină/atic) – regim de înălțime P, încadrându-se în prevederile maxime admisibile în zonă.

Procent maxim admisibil de ocupare a terenului (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 20.56%, încadrându-se în prevederile maxime admisibile în zonă de 30%.

Coefficientul maxim admisibil de utilizare a terenului (C.U.T.)

Coefficientul de utilizare a terenului va fi de 0.21, încadrându-se în prevederile maxime admisibile în zonă de 1.00.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2.30 m din care un soclu opac de 30 cm și o parte transparentă ce poate fi dublată de gard viu.

Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi transparente sau opace cu înălțimea maximă de 2.00m.

4.16. Asigurarea utilităților

Zona este echipată edilitar, în zonă existând rețele de distribuție a energiei electrice, rețea de telecomunicații, rețea de alimentare cu apă și canalizare, salubritate..

Alimentarea cu apă: în zona amplasamentului există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă.

Toate platformele se vor impermeabiliza și vor fi prevăzute cu rigole colectoare. Se va acorda o atenție deosebită pantelor de scurgere a apelor pe platformele betonate.

Alimentarea cu energie electrică: Pe amplasament există rețea de distribuție a energiei electrice. Se va solicita bransarea la rețeaua existentă în zonă, printr-un aviz separat, la solicitarea beneficiarului.

Asigurarea agentului termic: centrală termică proprie.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin bransarea la rețeaua de gaze naturale existentă pe strada Drochia vis-a-vis de amplasament.

Telecomunicații: există posibilitatea de bransare la rețelele existente.

Salubritate/platformă de gunoi: În colțul nord estic se va amplasa o platformă de gunoi pentru colectarea selectivă. Va fi prevăzută cu europubele și va avea bransament de apă și sifon. Se va încheia contract cu firma de salubritate pentru preluarea periodică a deșeurilor.

4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Pentru amplasamentul studiat se propune funcțiunea de depozitare și cea complementară de servicii, constituindu-se într-o singură unitate teritorială de referință.

Bilanțul teritorial existent și propus se încadrează în indicatorii urbanistici maximali possibili în zonă și se prezintă astfel:

| Bilanț teritorial | | Existent | | Propus | |
|-------------------|------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Zone Funcționale | | Suprafața (mp) | Procent (%) | Suprafața (mp) | Procent (%) |
| 1. | Suprafața construită | 0.00 | 0.00% | 327.00 | 20.56 |
| 2. | Curți construcții | 1591.00 | 100.00% | 0.00 | 0.00 |
| 3. | Spatii verzi amenajate | 0.00 | 0.00% | 380.00 | 23.87 |
| 4. | Circulații și parcaje | 0.00 | 0.00% | 884.00 | 55.57 |
| TOTAL: | | 1591.00 | 100.00 | 1591.00 | 100.00 |

5. CONCLUZII

Având în vedere poziția amplasamentului, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- abordarea atentă a zonelor verzi plantate, care vor contribui la realizarea unei incinte cu un caracter bine definit și individualizat;
- colectarea corespunzătoare a apelor pluviale astfel încât să se minimizeze poluarea mediului înconjurător;
- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, pentru a nu crea o imagine ostentativă în ansamblul existent.

Orice modificare a P.U.D.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa, prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local și cu acordul proiectantului, în caz contrar proiectantul este exonerat de orice răspundere.

Întocmit,
 arh. Smaranda Maria DOBRE

