



URBANO arhitect IASI
birou proiectare



Denumirea investitiei:

**PUZ- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE
LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE
PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Jud. Bacău, Municipiul Onești, Str. Libertății, Nr.Cad.60793,66668

Beneficiar: **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S.
ORDINUL FRAȚILOR CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA**

Proiect nr. 423/ 2020

Faza de proiectare unică: **STUDIU DE OPORTUNITATE**



FOAIE DE GARDA

Proiectant general:
J 22/ 350/2013
Tel. / Fax : **0232. 26.66.08**

URBANO arhitect S.R.L IAȘI
RO 31269085
urbano.arhitect@gmail.com

Colectiv de elaborare
URBANO arhitect S.R.L. IAȘI

Arh. Paul PALAGHIA
Arh. Ana PALAGHIA
Arh. stag. Clarisa BUTNARIUC
ing. Florin BARAN

URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 423/2020
Beneficiar: **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ȘI
ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL
IEREMIA**
Obiectiv: **PUZ- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE
APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE
PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE
PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Adresa: Jud. Bacău, Mun. Onești, Str. Libertății, Nr.Cad. 60793, 66668
Faza: **Studiu de oportunitate**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de garda
- 1.2. Borderou general
- 1.3. Memoriu tehnic explicativ

B. PIESE DESENATE

Nr. planșa	Denumire	Scara
1	Încadrare în zona	1/ 5000
2	Conceptul propus	1/ 1000
2.1.	Plan topografic cu zona de studiu	1/500

Întocmit,
Arh. Ana Palaghia

URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 423/2019
Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ȘI
ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA
Obiectiv: PUZ- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE
APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE
PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE,
ORGANIZARE DE ȘANTIER
Adresa: Jud. Bacău, Mun. Onești, Str. Libertății, Nr.Cad. 60793, 66668
Faza: Studiu de oportunitate

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de identificare a obiectului de investitie

- Proiect: PUZ- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIRE DE APA SI IMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER
- Amplasament: Municipiul Onești, str. Libertății, jud. Bacău, Nr. Cad. 60793, 66668.
- Beneficiar: SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ȘI

ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA

- Faza de proiectare : Studiu de Oportunitate
- Nr. proiect : 423/ 2020
- Data elaborării: noiembrie 2021

1.2. Baza proiectarii

Documentatiile care au stat la baza intocmirii prezentului studiu de oportunitate sunt urmatoarele:

- Tema de proiectare intocmita impreuna cu beneficiarul investitiei;
- Certificatul de urbanism nr. 242/ 17.12.2020 emis de catre Primaria Municipiului Onești;
- Documentatia PUG în vigoare;
- Ridicare topografica;
- Cadrul legal de elaborare PUZ.

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezentul Studiu de Oportunitate s-a întocmit în vederea elaborării unor reglementări integrate din punct de vedere urbanistic, respectiv în direcția dezvoltării și remodelării unei zone de dotări comerciale existente, care să deservească zona de locuințe adiacente. Se solicită în acest sens o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei reglementate prin Planul Urbanistic General, care constă în reconversia funcțională a terenului studiat din zona cu caracter rezidențial în zona cu funcțiune comercială.

Documentația include prevederi privind funcțiunea zonei, amplasarea construcțiilor pe parcele, indicii de construibilitate, regimul de înălțime, organizarea circulațiilor carosabile și pietonale, organizarea accesurilor, a zonelor verzi, precum și evaluarea necesarului de utilități.

În cadrul prezentului studiu de oportunitate sunt cuprinse posibilitățile de construire a unui imobil cu funcțiunea de supermarket și funcțiuni conexe, pe terenul situat în partea sudică a intravilanului municipiului Onești, Str. Libertății, intersecție cu Strada Belvedere/ Str. Erou Turturica, prin demolarea clădirii existente cu funcțiunea de supermarket.

Situația cadastrală a terenului studiat este următoarea:

Nr.	Nr. Cad.	Suprafață Considerată. În acte (Măsurată)-mp-	Proprietar	Categorie
1	60793 60793- C4	5123. 5178	SC Lidl Imobiliare România Management SCS	Cc Cc
2.	66668	2996. 3928	Ordinul Fraților Minori Capucini	A
3	TOTAL	8114. 8174		

Menționăm ca terenul proprietate are suprafața totală inițială de 8174.00 mp, suprafața totală a terenului rectificată conform actualizare CF fiind de 8119.00 mp.

2.1. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea sudică a intravilanului municipiului Onești, cartier Belvedere, pe partea estică a Străzii Libertății, la o distanță de aproximativ 80.00 m față de Raul Cașin.

Suprafața studiată are suprafața de 16182,28 mp, intervențiile urbanistice în zona se referă la funcțiunea zonei, amplasarea construcției pe parcele, reconfigurarea căilor de comunicație, prin devierea circulației reglementate prin PUZ Zona Metro, astfel încât să faciliteze relaționarea funcțiunii propuse cu cele existente. În zona studiată, terenurile au funcțiune de locuire și cai de comunicație.

Suprafața studiată prin intermediul PUZ este delimitată de următoarele elemente:

- la nord-vest – Strada Libertății;
- la nord-est, est – Strada Erou Turturica;
- la sud – limita cadastrală a parcelelor identificate cu nr. Cad. 67567, 67568, 64084.

Zona ce a generat PUZ are suprafața totală de 8119,00 mp, intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea categoriei funcționale a parcelelor cu nr. cad. 60793 și nr. cad. 66668, amplasarea construcției.

2.2. Incadrarea în documentații elaborate anterior

Conform PUG Onești, la data prezentei, terenul care a generat PUZ se află în unitatea teritorială UTR7, Cartier Belvedere, **zona rezidențială cu caracter urban, cu clădiri cu regim de înălțime P + 1, P + 2 (pLMu).**

Conform Certificatului de urbanism nr. 242/ 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Onești, terenurile studiate prin PUZ se încadrează, conform PUG Onești, la data prezentei, în unitatea teritorială UTR7, zona de locuințe, subzona exclusiv rezidențială de tip urban, cu construcții cu regim de înălțime P + 1, P + 2 (pLMu).

Funcțiunea dominantă a zonei:

Este de locuire, compusă din locuințe individuale sau cuplate cu regim de înălțime P, P+1, P+2 de tip urban.

Funcțiunile complementare admise în zona:

- comerț și servicii
- spații verzi amenajate;
- accesuri pietonale, carosabile, parcaje;
- Activități productive nepoluante;
- Dotări social-culturale la nivel de cartier.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonelor și subzonelor

Utilizări permise:

- Locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau înșiruite, cu regim de înălțime minim P+2E în UTR 7;
- Locuințe individuale;
- Dotări publice de interes general;
- Comerț și servicii sociale, profesionale;
- Construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- Amenajări spații verzi;
- Accesuri pietonale, carosabile, parcaje;
- Activități productive pentru micii întreprinzători.

Utilizări admise cu condiționari

Locuințe individuale și funcțiuni complementare, numai după elaborarea și aprobarea PUZ-urilor, cu condiția subordonării reglementărilor impuse.

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și de front la strada;

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se va asigura compatibilitatea funcțională.

Organizarea celor trei UTR-uri 7, 13, 12 de-a lungul străzilor Libertății , Mihai Bravu și Cuza Vodă propuse pentru supralargire la 4 fire prin studiu de circulație- pr. nr. 24/ 1985 și reactualizat odată cu PUG Municipiul Onești, ca făcând parte din ocolitoarea localității cu relație DN11 Brașov și DN 11- Adjud, impune alinierea construcțiilor la o distanță de 18.00 m fata de axul străzii.

Pentru amplasarea în interiorul parcelei, se va ține cont de art.24 din RGU.

Nu se vor autoriza construcții în apropierea râului Cașin (UTR7), decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc - prin lucrări specifice (consolidări, regularizări).

Amplasarea construcțiilor se va face numai în condițiile normativului departamental nr. 3915/ 94 și aprobarea ROMGAZ Mediaș. Astfel, construcțiile se vor amplasa la 3.00 m distanța fata de conducta de gaze de medie presiune, acolo unde este cazul. Se va respecta normativul de proiectare a rețelelor de distribuție a energiei electrice PE132. Ca atare, se va respecta distanța de 7.00 m între construcție și LEA20kv.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:

- regimul de înălțime mediu existent în zona sau a clădirilor învecinate;
- închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectiva;
- necesitatea obținerii unor dominante.

Pentru aceste UTR-uri se va institui un regim de înălțime obligatoriu de P+2E pentru frontul la străzile ce traversează aceste unități teritoriale.

Prin Regulamentul Local de Urbansim aferent PUG aprobat în vigoare, nu sunt reglementate valori pentru h max.

Conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, anexa 2, procentul de ocupare a terenului. (POT) trebuie sa fie de maxim 35%.

În soluția documentațiilor unităților teritoriale respective, POT este între 8-10%, sub limita de 20-35%, din motivul amplasării dependențelor: garaj, magazie, picnitate, microcentrale, etc.

Coeficientul de utilizare a terenului. (CUT) în soluția concentrării dependențelor la subsolul locuințelor are valoare de 0,25-0,30 fata de 0,2-0.4 din grila de control din volumul 12 "Metodologii cadru pentru elaborarea documentațiilor de urbanism" MLPAT/ 1995.

Conform Certificatului de urbanism nr. 242/ 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Onesti, deoarece intenția de construire (centru comercial) nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, în baza avizului de oportunitate emis în condițiile Legii nr.350/ 2001, se va iniția elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

2.3. Caracteristici teren care a generat PUZ:

Amplasamentul are în prezent categoria de folosință curți constructii (parcela cu nr. cad. 60793), respectiv arabil (parcela cu nr. Cad. 66668).

Pe amplasament exista clădirea Corp C4- nr. cad. 86335- C1, funcțiunea de supermarket, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 206/ 29.10.2020, în care a fost menționat faptul ca acesta poate fi utilizat doar pentru desființarea clădirii existente.

Indicatori fizici existent

- | | |
|--|--|
| ▪ Suprafață teren inițială ce a generat PUZ. | 8174.00 mp (5178.00+2996.00 mp) |
| ▪ Suprafața teren rectificata ce a generat PUZ. | 8119,00 mp (5123.00+2996.00 mp) |
| ▪ Arie construita la sol: | 1.128,00 mp |
| ▪ Total Arie desfasurata: | 1.128,00 mp |
| ▪ Numar locuri de parcare: | 71 |
| ▪ Regim de inaltime: | Parter |
| ▪ H MAXIM: | 6,50 m |
| ▪ P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) = AC/ST = 13,80%; | |
| ▪ C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) = 0,14 ADC/mp Teren. | |
| ▪ Clasa de importanta a constructiei este clasa III (normala). | |
| ▪ Categoria de importanta este "constructii de importanta normala" , categoria "C" | |
| ▪ Gradul de rezistență la foc II - RISC MARE DE INCENDIU | |

Imobilele nu se afla în zona protejată sau cu interdicții de construire.
Din punct de vedere dimensional, acest amplasament este constructibil.
Vecinătăți existente teren ce a generat PUZ:

- la nord – intersecție strada Libertății cu str. Erou Turturica;
- la est – proprietate privată- locuință și anexa;
- la sud – proprietati private - locuințe și anexe;
- la vest – strada Libertății

Circulația

Circulația carosabilă principală în zonă se desfășoară pe direcția est- vest, pe Str. Libertății, strada de categoria a III a.

Dintre cele doua parcele ce au generat PUZ, parcela cu nr. Cad. 60793 are acces direct pe latura nord- vestica, din Str. Libertății (lățime 9,95 m).

Suprafata acces auto existent (Str. Libertății)= 25.00 mp.

Echiparea edilitara

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.
Cladirea existenta este racordata la rețele edilitare (apa-canal, electric, telecomunicatii).

a. Alimentarea cu apa si canalizare

Conform avizului nr. 6/15.02.2021 eliberat de S.C. RAJA SA Constanta, alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata se poate realiza din conducta publica de distribuție cu apa existenta, PEHD Dn= 63mm, respectiv PEHD Dn= 40mm. Obiectivul nu va avea implicații asupra acestei rețele după protejarea în canivou de beton vizitabil pe toată lungimea magazinului plus 3,00 m de o parte și de alta a colțurilor magazinului, respectându-se condiționările din aviz; cămin de vane- obiectivul nu va avea implicații asupra acestui cămin.

Conform HG nr. 930/ 2005, zona de protecție sanitara ce cuprinde eterenurile din jurul conductei de distribuție apa Dn 40mm PEHD este de 3,00 m stânga dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei, zona care nu se va beton și pe care nu se vor realiza construcții și parcări. În aceasta zona terenul se va putea acoperi cu material demontabil.

Obiectivul nu va avea implicații asupra acestei rețele după protejarea în canivou de beton vizitabil pe toată lungimea magazinului plus 3,00 m de o parte și de alta a colțurilor magazinului, respectându-se condiționările din aviz.

Evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale se poate realiza in rețeaua de canalizare publica existenta.

b. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului nr. 212848378/ 09.02.2021, emis de catre DELGAZ Grid, zona este deservită de conducta de distribuție gaze naturale OL, Dn2”, aflata in exploatare, conform avizului de principiu emis de DELGAZ grid SA. Beneficiarul nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale existenta.

c. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 39/ 18.02.2021, emis de catre DELGAZ Grid, in zona amplasamentului studiat DELGAZ grid SA are in gestiune si exploatare instalatii electrice circuit 1 bransamente PTCZ 74 Onești , LES 20KV PTCZ 74- PTAB 22 LIDL.

Obiectivul are implicații asupra acestui bransament, în sensul ca va avea un nou punct de sosire- postul grafo din colțul sud-estic al amplasamentului. Soluția se va stabili de către furnizor la solicitarea noului aviz tehnic de racordare de către beneficiar

d. Telecomunicații

Conform avizului de amplasament condiționat nr. 179/ 26.02.2021, emis de catre Telekom România, in zona amplasamentului studiat Telekom are in gestiune si exploatare rețea de telecomunicații aeriana. Obiectivul nu are implicații asupra acestor rețele.

e. Conducta țigei CONPET SA

Traseul conducta de transport țigei 10 3/4” existenta se va dezafecta pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz nr. 9146/ 15.03.2021.

3. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zona a investiției propuse, se impune a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafață reglementată de , care sa permită schimbarea funcțiunii din “zona rezidențială” în “zona instituții publice și servicii”, în baza unui aviz de oportunitate .

Potrivit Art. 32 alin.2 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin întocmirea PUZ se stabilesc următoarele:

- a) Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
- c) Indicatorii urbanistici- limite minime și maxime;
- d) Dotările de interes publice necesare, asigurarea accesoriilor, parcajelor, utilităților
- e) Capacitatea de transport admisă.

Pe terenul studiat, având suprafață totală rectificată de 8119,00 mp, se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de centru comercial și de funcțiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto și amplasare panouri publicitare, echipamente tehnico- edilitare, prin demolarea imobilului existent, având funcțiunea de supermarket.

Se propun următoarele operațiuni:

1. Schimbarea funcțiunii existente (zona rezidențială cu caracter urban - LMu) în zona pentru instituții publice și servicii comerciale (IS, ISco- subzona servicii comerciale) și menținerea funcțiunii de zona de cai de comunicație rutieră și amenajări aferente.

2. Derogare de la prevederile PUG Onești privind:

a. Regimul de aliniere:

1. retragerea clădirilor față de aliniament Str. Libertății- 5,00 m;
2. retragerea clădirilor față de aliniament Str. Erou Turturica- 3,00 m;
3. Retragerea clădirilor față de limita de proprietate sudică- 3,00 m.

b. POT maxim admis=60%, CUT maxim admis=0,36

c. Acces auto unic pentru clienți, aprovizionare, intervenție, motivat de decalarea programului de aprovizionare față de programul de funcționare a centrului comercial propus. Ț

d. Înălțimea maximă a mijloacelor publicitare de +25,00 m.

3. Modificare elemente geometrice acces carosabil și pietonal existent (10.63m) din Str. Libertății (9.00 m).

Modificările prevăzute de PUZ vor face referire la zonificarea funcțională, funcțiunea dominantă, amplasarea clădirii față de aliniament, amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare, regim de înălțime maxim admis clădiri, indicatori POT, CUT, configurare accesuri carosabile și pietonale.

Prescripțiile pentru zona funcțională propusă, **zona instituții publice și servicii, IS.co-** subzona instituții comerciale pentru elaborarea documentației PUZ vor fi preluate din Planul Urbanistic General al Municipiului Onești. Prescripțiile pentru zona funcțională existentă și menținută aferentă zonei cai de comunicație rutieră și amenajări aferente, Cc / Ccr, vor fi preluate din Planul Urbanistic General al Municipiului Onești.

4. INDICATORI PROPUȘI

Se propune suprafața zonei studiate de **16182,28 mp**, din care suprafață de teren reglementată este de **8119,00 mp** (suprafață rectificată în urma rectificării limitelor de proprietate).

Se propun următorii indicatori:

Clădiri comerciale:

POT maxim admis=60%,

CUT max admis= 0,36 mp ADC/mp Teren

Regim de înălțime maxim admis= P+1

Parcaje la sol, în incintă: 1 loc de parcare/40 mp SCD comert

Procent de ocupare a terenului cu spații verzi = minim 10%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
Zone funcționale	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	Mp	%	Mp	%
Zona rezidențială cu caracter urban, construcții P, P+1	12694,74	78,45	4576,15	28,28
Zona cai de comunicație rutieră și amenajări aferente	3487,54	21,55	3487,54	21,55
Zona instituții publice și servicii	0,00	0,00	8118,59	50,17
TOTAL ZONA STUDIATA	16182,28	100	16182,28	100

Nota:

Menționăm ca în bilanțul teritorial teren investiție (nr. Cad. 57122) indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de concept prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu ilustrativ, urmand a fi integrată în reglementarile PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de înaltime maxim, precum și raportat la regimul de aliniere propus.

Pentru propunerea de concept prezentata, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși se încadrează în indicatorii urbanistici maximali caracteristici zonei functionale de instituții de interes public, servicii, comerț (IS)- Subzona unități comerț și servicii- IScs(p).

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie sa se înscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

În afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice (grup de pompare, subteran rezerva intangibila subteran, bazin de retenție subteran) posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri).

BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ (nr. Cad.60793, nr. Cad. 66668)				
Zone functionale	Existent (PUG)		Propunere (PUZ)	
	LMu		ISco,CC	
	Mp	%	Mp	%
Suprafață de teren ce a generat PUZ	8119,00	100	8119,00	100
Arie construita la sol centru comercial	1128,00	13,90	2700,00	33,25
Suprafață de vânzare	805,00	-	1300,00	-
Arie desfasurata centru comercial	1128,00	-	2700,00	-
Circulații auto/ pietonale	2720,00	33,50	3627,60	44,69
Spații verzi amenajate	1275,00	15,70	901,40	11,10 (minim 10%)
Suprafață teren neamenajat	2996,00	36,90	0,00	0,00
Suprafață teren amenajat pietriș	0,00	0,00	890,00	10,96
Suprafata acces auto	25,00	-	25,30	-
Regim maxim de înălțime admis	PARTER INALT		PARTER INALT	
Înălțime maxima	6,00 m		9,00 m	
Număr locuri de parcare	71		98 (1 loc/ 40 mp ADC)	
Înălțime maxima mijloace publicitare	6,00 m		25,00 m	
Înălțime maxima împrejmuire	2,00 m		2,20 m	
POT maxim admis	13,80% (max 35%)		33,25% (max 60%)	
CUT maxim admis	0,14 (max 0,3)		0,33 (max 0,36)	

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA**Organizarea circulației**

Având în vedere profilul actual al străzii Libertății (2 benzi/ sens), pe tronsonul aferent amplasamentului studiat, în contextul realizării traseului ocolitoarei localității, cu relație între DN11 Brașov și DN11 Adjud, propunerea limitei edificabilului respecta distanțele impuse fata de axul străzii.

Se propune reconfigurarea accesului carosabil și pietonal existent (10,63m) prin modificarea elementelor geometrice (9.00 m). Acest acces va fi folosit pentru acces auto și pietonal clienți, respectiv pentru acces auto aprovizionare și intervenție.

Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu (Strada Libertății) este pentru transport auto de peste 3,5 t, cu orar prestabilit.

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 7 m și 9 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Cale de aprovizionare cu marfă:

Greutate maximă admisă = 40 tone

Lungime maximă admisă = 20

Stationarea autovehiculelor

Parcarea și stationarea autovehiculelor se permite numai în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice.

Se propune, conform Anexei nr. 5 RGU, pentru construcții comerciale- 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp, la care se vor adăuga spații de parcare a vehiculelor angajaților.

Parcajele vor fi amenajate pe un sistem rutier realizat din asfalt și vor fi marcate, semnalizate și dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare. Parcajele vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare, raportat la suprafața de vânzare și a spațiilor publice aferente zonei comerciale.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativ.

Se propune un număr total de 98 locuri de parcare, din care 5 locuri de parcare pentru angajați, 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 2 locuri de parcare pentru „mama și copilul”, 2 locuri de parcare pentru mașini electrice.

Accesul în incintă nu va influența fluxul auto și pietonal existent în zona.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcției propuse

Pentru varianta de concept prezentată, construcția va avea un regim de înălțime parter înalt (cu înălțimea minimă/ maximă de 4.50 m/ 9.00 m) și va fi amplasată în partea nordică a amplasamentului, cu latura scurtă perpendiculară pe Str. Libertății, astfel încât prin poziție și orientare să nu intre în contradicție cu imobilele învecinate.

Distanțe ale limitelor suprafeței edificabile față de limitele de proprietate sunt dictate de:

- **la nord- 3.00 m**—fața de limita de proprietate cu str. Erou Turturica (nr. Cad. 67953);
- **la est- 3.00 m- fața de limita de proprietate nr. Cad.6086**, proprietate privată- locuința și anexe;
- **la sud- 3.00 m- fața de limita de proprietate nr. Cad.67567, nr. Cad. 67563**, proprietăți private- locuințe și anexe;
- **la vest – 5.00 m**—fața de limita de proprietate cu str. Libertății (nr.cad. 66318)

Imobilul propus va avea funcțiunea de spațiu comercial, cu vânzare produse alimentare, ambalate și preambalate și produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate și preambalate, nu există producție, nu se transează și nu se prepară niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificație semipreparate pregătite în cuptoare electrice.

Clădirea comercială propusă va fi o construcție de tip hală, realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace din zidărie de cărămidă cu goluri verticale/BCA și/ sau panouri metalice termoizolant. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitoarea construcției va fi de tip terasă sau șarpantă.

Nivelul ridicat al finisajelor construcției, amenajările exterioare, parcajele și spațiile verzi propuse pe amplasament vor îmbunătăți caracterul general al zonei, atât din punct de vedere arhitectural, urbanistic, cât și funcțional.

Se precizează faptul că aprovizionarea se va realiza în partea estică a amplasamentului, unde sunt amplasate rampa de încărcare, echipamentele generatoare de zgomot (chilere, generator) și platforma de depozitare deseuri (pe latura sudică a amplasamentului).

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

Sistematizarea verticală

Datorită terenului relativ plat, nu sunt necesare lucrări speciale de sistematizare verticală speciale, asadar se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

Amplasarea mijloacelor publicitare

Amplasarea mijloacelor publicitare (piloni de reclama, totem, panouri publicitare, panouri directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si si nu va afecta semnificativ existenta in zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate.

H maxim mijloace publicitare=25,00 m

Spații verzi

Spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi amenajate ca spații plantate cu rol decorativ, respectiv amenajari cu pietris.

Procentul de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de minim 10%.

Imprejmuiri

Construcția comercială retrasa de la aliniament poate fi lipsită de gard, putand fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

Imprejmuirile spre Strada Erou Turturica și spre locuințele individuale pot fi opace cu inaltimea maxim de 2,20 m. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Conditii de echipare edilitara si impactul asupra retelelor existente in zona

Amplasamentul studiat are posibilitate de racordare la toate retelele edilitare din zona. Asigurarea cu utilitățile menționate va fi rezolvată prin bransamente – racorduri la rețelele publice ale orașului.

Pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freactice.

Imobilul propus prin proiect va fi echipat cu instalatii termice, sanitare, electrice interioare, retea de canalizare exterioara si retea electrica in incinta, instalatii care nu au un impact negativ asupra retelelor edilitare existente in zona. Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii vor fi evacuate catre rețeaua de canalizare exterioara, direct, fara a fi necesara o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor necesita o preepurare si vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua exterioara de canalizare.

Amplasarea grupului de pompare si a rezervei intangibile se va realiza subteran.

Alimentarea cu apă si canalizare

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament realizat din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, De=50mm din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in perimetrul amplasamentului (coltul sud-estic). Bransamentul nu face obiectul prezentei documentatii.

Instalații de alimentare cu apă rece menajeră

Aceste instalații asigură alimentarea obiectelor sanitare din magazin. Parametrii debit și presiune se vor asigura direct de la rețeaua publica.

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe bransamentul de apă de la rețeaua exterioară, urmează a se monta un contor pentru apa rece, prevăzut în caminul de apometru. In aval de caminul de apometru al furnizorului, beneficiarul va executa un camin propriu de apometre, pe proprietate, pentru monitorizarea consumurilor de apa rece, apometre cu transmitere automata de date la sistemul BMS al cladirii.

Instalatiile sanitare aferente spatiului comercial propus sunt:

- a. Instalatii de apa rece si calda menajera;
- b. Instalatii de stingere incendiu cu hidranti;
- c. Instalatii de canalizare menajera;
- d. Instalatii de canalizare pluviala.
- e. instalatii de inmagazinare si pompare apă pentru stingerea incendiilor;

Instalatia de canalizare menajera si pluviala

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara de incinta, următoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare si de pe pardoseli.
2. Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare si frigorifice;
3. Ape pluviale provenite de pe cladire si din incinta.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre rețeaua publica de canalizare. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si preepurate intr-un separator de hidrocarburi inainte de deversarea in rețeaua publica de canalizare.

Gospodăria de apă se va realiza exclusiv în scopul alimentării cu apă a instalațiilor pentru stingerea incendiilor. Alimentarea cu apă a instalațiilor de stingere a incendiilor se realizează din rezervorul de stocare a rezervei intangibile de apă pentru stingerea incendiilor, prin intermediul grupului de pompare amplasat subteran în partea sud-estică a amplasamentului.

Alimentarea cu apă a rezervorului se realizează prin conducta de branșament, dimensionată astfel încât să se asigure umplerea rezervorului în timpul normat de 24 ore.

Rezerva intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor este stocată într-un rezervor subteran pentru hidranți interiori și exteriori cu volumul / capacitatea de 111 mc pentru stocarea rezervei intangibile de apă necesară stingerii incendiului.

Camera stației de pompare pentru incendiu se va amplasa îngropat, sub adâncimea de îngheț și va fi prevăzut cu capac carosabil.

Alimentarea cu energie electrică a stației de pompare a apei pentru stingerea incendiului, se asigură din două surse și anume:

-sursa de bază, din tabloul electric general;

-sursa de rezervă din grupul electrogen, cu intrare automată în funcțiune în caz de incendiu

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a imobilului propus va fi asigurată prin intermediul postului Trafo propus în colțul sud-estic al amplasamentului studiat. Realizarea investiției propuse impune obținerea de către beneficiar a unui nou aviz tehnic de racordare la electricitate, în conformitate cu reglementările în vigoare din domeniul furnizării energiei electrice la consumatori. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate, în baza unui studiu de soluție comandat de beneficiar, conform reglementărilor în vigoare. Bransamentul LES 20kV/AI-150 existent pentru magazinul existent necesită refacere pe porțiunea amplasamentului beneficiarului

Puterea instalată estimată pe investiție este **Pi = 600 kw, Ps = 360kw**, conform datelor beneficiarului.

Telecomunicații

Furnizorii de servicii ce operează în zona vor întocmi, la cererea beneficiarului documentațiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicații necesare acestuia.

Lucrările prevăzute în prezentul proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului și solului și nu sunt generatoare de noxe.

După terminarea lucrărilor se vor evacua toate materialele rămase, se vor dezafecta terenurile și platformele de lucru ocupate de constructor.

Racordarea la utilități se va realiza în baza avizelor obținute prin grija beneficiarului.

Depozitare controlată a deșeurilor

Se propune în amenajarea incintei, pe latura sudică, a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificării prin societăți abilitate.

Deseurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locație.

Obiective de utilitate publică

În vederea realizării căilor de acces pe parcelă sunt necesare următoarele măsuri:

- reamenajarea în afara proprietății a accesului auto și pietonal din Str. Libertății;
- Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

ALTE DATE

CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/1997, Legea nr.10/1995, ordin M.L.P.A.T. 31/N/1995)

CLASA " III " DE IMPORTANȚĂ (conform P100-1 / 2006 și STAS 10100/0-75)

GRADUL II DE REZISTENȚA LA FOC, RISC MIJLOCIU DE INCENDIU

6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICO- SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Densitate mare a populației;
- Existența tuturor utilitatilor în zonă;
- Densitate comercială redusă pentru segmentul de piață;

- Distanța mare față de principalii competitori.

Stabilitatea financiară a investitorului, precum și competiția creată, vor avea o influență favorabilă nivelului prețurilor cu amanunțul, ceea ce este în interesul consumatorilor. Mai mult, politica investitorului de a avea prețuri identice în toate magazinele sale, este o garanție adusă consumatorilor, ca nivelul prețurilor cu amanunțul nu va fi afectat într-un oras cu puțini competitori.

Ponderea locurilor de muncă nou create prin implantarea investiției

Magazinul va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directă a aproximativ 20 de locuri de muncă permanente și indirecte, a aproximativ 70 de locuri de muncă temporară (constructori, soferi).

Ca urmare a dezvoltării agenților economici locali, conex investiției de aproximativ 1.000.000 € a investitorului, se vor crea în mod indirect și alte locuri de muncă.

Stabilitatea locului de muncă

Inițierea magazinului propus va permite crearea de noi locuri de muncă, corelate cu nevoile sociale.

Activitatea propusă a se desfășura în cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de muncă.

Factorii determinanți în susținerea celor afirmate mai sus sunt:

- investiția în sine; sumele importante investite în acest proiect demonstrează interesul pe termen lung al investitorului și interesul acestuia în profitabilitatea afacerii, riscurile de eșec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;
- soliditatea financiară a societății comerciale ce va realiza investiția.

7. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile de realizare a investiției vor fi suportate integral de către beneficiarul obiectivului.

În sarcina autorității publice locale nu există costuri în ceea ce privește realizarea investiției propuse prin prezenta documentație de urbanism.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării circulației auto și pietonale în zonă vor fi suportate de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

**Întocmit,
Arh. Ana Palaghia**

**Sef proiect,
Arh. Paul Palaghia**