

PLAN URBANISTIC ZONAL

**In vederea – EXTINDERE CENTRU COMERCIAL,
AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE
PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL,
in intravilan municipiul VATRA DORNEI, strada 22 Decembrie**

PROIECTANT - S.C. ARTCA S.R.L.

BENEFICIAR - S.C. REGNAFOR S.A. pentru KAUFLAND ROMANIA S.C.S.

AMPLASAMENT – intravilan mun. VATRA DORNEI, strada 22 Decembrie

PROIECT NR. - 11/2017

DATA ELABORARII: - mai 2017

BORDEROU GENERAL

▪ **PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE
- VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

▪ **ANEXE**

- Certificat de urbanism nr. 68/10.05.2017

▪ **PIESE DESENATE**

1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU – planșa P0
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ – SC.1/1000 – planșa P1
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE – SC.1/1000 – planșa P2
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE–ECHIPARE EDILITARĂ–SC.1/1000–planșa P3
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR – SC.1/1000 – planșa P4

Șef proiect
Arh. Ionel Corneliu Oancea

Întocmit
Arh. Ionel Corneliu Oancea

▪ LISTĂ SEMNĂTURI

- URBANISM – arh. Ionel Corneliu Oancea

- PROIECTAT – arh. Ionel Corneliu Oancea

- ȘEF PROIECT – arh. Ionel Corneliu Oancea

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL in vederea - EXTINDERE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, pe teren proprietate, in intravilan municipiul Vatra Dornei, strada 22 Decembrie.
- Beneficiari : **S.C. REGNAFOR S.A. pentru KAUFLAND ROMANIA S.C.S.**
- Proiectant General : S.C. ARTCA S.R.L.
- Data elaborării : mai 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitări ale temei program

Proiectarea Planului Urbanistic Zonal este motivată de intenția realizării extinderii unui imobil cu funcțiunea de CENTRU COMERCIAL, pe un teren proprietate particulara, situat in intravilanul municipiului Vatra Dornei, intr-o zona mixta – de unitati industriale si servicii și va reprezenta instrumentul de lucru necesar atât al administrației locale, cât și beneficiarului, în vederea realizării investiției propuse și in vederea autorizării de construire. Imobilul a fost autorizat cu Autorizarea de Construire nr. 67/29.11.2013.

- Suprafata totala de teren studiata prin P.U.Z.este de **15.108mp** si este compusa astfel :

- **13.508,0mp**, teren cu categoria de folosinta „curti constructii”, aflat in proprietatea SC KAUFLAND ROMANIA SCS, (act de proprietate Vanzare Cumparare, autentificat cu nr. 338 / 24 februarie 2014), teren pe care se afla construit centrul comercial Kaufland – cu Autorizatia de Construire nr. 67/29.11.2013
- **1.600mp**, teren detinut de SC KAUFLAND ROMANIA SCS prin Antecontract de vanzare cumparare autentificat cu nr.893 / 12 aprilie 2017

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform studiilor de dezvoltare existente, PUG – municipiul Vatra Dornei, terenul pentru care se intocmeste prezenta documentatie, este situat in cadrul unei zone mixte UTR - zona unitatilor industriale si servicii.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

In scopul întocmirii prezentei documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltării municipiului Vatra Dornei:

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al municipiului Vatra Dornei – piese scrise și desenate.
- Plan Urbanistic Zonal – aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Vatra Dornei – NR. 167/30.09.2013
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
- Studiul topografic
- Studiu geotehnic
- Date statistice : **Suprafața studiată** prin PUZ, pentru elaborarea regulamentelor de urbanism, **este de 15.108,0mp si este situata in intravilanul Municipiului Vatra Dornei, strada 22 Decembrie – conform acte de proprietate.**
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei : Este previzibilă și necesară o expansiune a zonei mai dezvoltate în detrimentul celei mai puțin dezvoltate. Fenomenul implică și impune dezvoltarea serviciilor de deservire a populației.
- Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității : Terenul propus pentru dezvoltare se află în intravilanul localității Vatra Dornei, în vecinătatea unor proprietăți particulare deținute de persoane fizice sau juridice și proprietăți publice. Terenul este aproximativ plan.
- Potențialul de dezvoltare : Potențialul de dezvoltare al zonei este susținut de situarea ei într-o zonă accesibilă, complet utilată. Ea necesită evident o utilizare mult mai eficientă a terenurilor.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității : Terenul studiat se află în intravilanul municipiului, în cadrul UTR definit prin P.U.G. ca fiind – zona unităților industriale și servicii.
- Relaționarea zonei cu localitatea: Zona studiată este în relație directă cu strada 22 Decembrie, o circulație principală a zonei, ce face legătura între centrul municipiului și zona industrială din partea de est a orașului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul propus pentru dezvoltare se află în intravilanul localității Vatra Dornei, într-o zonă industrială și de servicii a orașului, în zona dintre râul Bistrita și Râul Dorna, înainte de confluența acestora.

Din punct de vedere geomorfologic rolul principal în sculptarea reliefului l-a avut râul Bistrita și afluentul său, râul Dorna. Amplasamentul face parte din „Depresiunea Dornelor”.

Din punct de vedere geotehnic, conform studiului geotehnic anexat la prezenta documentație, amplasamentul se găsește într-o zonă cu condiții bune de fundare, formațiunea predominantă a terasei comune a celor două râuri fiind sedimentul grosier,

care constituie stratul de fundare al majoritatii constructiilor din aceasta zona, dupa depasirea stratului de umpluturi si depuneri in grosime variabila de 0,80 – 1,30m.

Din punct de vedere geologic zona studiata are un fundament cristalin si apartine compartimentului moldav al zonei cristalino-mezozoice. Zona aluviunilor grosiere este caracterizata prin prezenta unui pachet aluvionar de pietrisuri cu nisipuri ca apartin meandrelor albiei fosile a raurilor Bistrita si dorna.

Apa subterana a fost interceptata, conform studiu geotehnic, in timpul efectuarii investigatiilor si observatiilor la adancimi de 3,20-3.60m fata de CTN si chiar mai sus in situatii deosebite (datorat precipitatiilor abundente) si se formeaza fenomenul numit zapor. In timpul zaporului se formeaza acumulari foarte mari de blocuri de gheata care blocheaza curgerea apei in aval de confluenta. Daca zaporul nu cedeaza in zona confluenta, apa inunda intreg arealul supus analizei – conform studiului geotehnic. In concluzie, pentru a nu avea probleme cu efectele apei subterane, nivelul acesteia trebuie considerat a se situa la nivelul actual al terenului, fapt pentru care cota terenului amenajat trebuie ridicata cu 1,0m.

Adâncimea maximă de îngheț conform prevederilor din STAS 6054/77, este de 1,10 m de la suprafața terenului.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiata are in prezent acces auto si pietonal din strada 22 Decembrie, o strada cu doua benzi de circulatie auto, cate una pe sens, care face legatura intre zona industriala si zona centrala a orasului. Accesul auto actual, in incinta proprietatii studiate prin PUZ, a fost autorizat odata cu investitia – centru comercial Kaufland, in anul 2013.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată cuprinde proprietati particulare a persoanelor juridice, cu folosință actuală de: teren neconstruit și construit si circulațiile adiacente. Functiunea majoritara a zonei este de prestari servicii.

- Relaționări între funcțiuni

Zona studiata este amplasata in partea de est a municipiului, de jur imprejur dezvoltandu-se o zona cu functiunea de prestari servicii dar si de locuinte.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata este relativ slab construita cu constructii diverse privind forma marimea si functiunile.

- Aspecte calitative ale fondului construit – zona este diversa, coexistind cladiri in stare relativ buna alaturi de cladiri degradate din punct de vedere moral si fizic.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Parcela studiată beneficiază de toate serviciile existente în zonă și necesare dezvoltării acesteia.

- Asigurarea cu spații verzi

În zona invecinata zonei studiate exista si spatii verzi amenajate corespunzator.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul studiat are stabilitate locala asigurata (conform studiu geotehnic), in conditiile respectarii prevederilor din studiul geotehnic. Acesta nu este inundabil atit timp cit se vor lua masurile recomandate prin studiul geotehnic.

- Principalele disfuncționalități sunt determinate de:

Zona dezafectata de functiuni industriale, spatii urbane destructurate cu diversitate de functiuni nesemnificative.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Parcela de teren studiata prin P.U.Z. este racordată in prezent la toate utilitățile existente in zona, respectiv, apa-canal, gaz, electricitate, electric.

Principalele disfuncționalități

- Nu este cazul in situatia respectarii avizelor detinatorilor de utilitati.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Municipiul Vatra Dornei este situat în partea sud-vestică a județului Suceava, în Depresiunea Dornelor, având următoarele coordonate geografice: 47° 21' latitudine nordică și 25° 22' longitudine estică. Vecinii orașului sunt următoarele comune: Pojorâta (la nord), Iacobeni (la nord-vest), Dorna Candrenilor (la vest), Șaru Dornei (la sud) și Dorna-Arini (la est).

Localitatea Vatra Dornei este traversată de șoseaua europeană E58 (DN 17), importantă cale rutieră care leagă Bucovina de Transilvania. Distanțele din Vatra Dornei până la cele mai apropiate orașe pe această șosea sunt următoarele: 110 km până în municipiul Suceava (reședința județului cu același nume), 43 km până în municipiul Câmpulung Moldovenesc, 84 km până municipiul Bistrița, 74 km până în orașul Gura Humorului și 66 km până în orașul Frasin.

Problemele de mediu posibile sunt legate de traficul rutier în continuă creștere, insuficiența spațiilor verzi, insuficiența protecției termice la construcțiile existente.

Orientarea strategiei de management al 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 disponibilitățile financiare existente (studii cost – eficiență).

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice - Nu este cazul

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Un risc major îl reprezintă traficul în continuă creștere.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiata nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – Funcțiunea propusa asigura servicii de calitate suplimentare unei zone cu ridicat potential balnear si turistic aflat in crestere.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrative locale cât și populația promovează acest tip de dezvoltare, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Zona prezintă o mare predispoziție către realizarea de noi investiții, în special prestari servicii si comert ca functiuni complementare zonelor existente in imediata vecinatate. În aceste condiții nu există premise apariției conflictelor între proprietarii de terenuri din zona de dezvoltare și cetățenii localității.

Din punctual de vedere al elaboratorului zona studiată este favorabilă dezvoltării unei zone destinate prestarilor de servicii si comertului și reprezintă practic o imbunatatire si completare din punct de vedere funcțional a ceea ce există în imediata vecinătate.

Se are în vedere dezvoltarea zonei atât în privința investițiilor cât și în privința extinderii rețelei de utilități.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic pune în evidență un teren cu stabilitate generală și locală asigurată și nu este inundabil atîta timp cit se vor lua masuri – conform studiu geotehnic. Conform studiului geotehnic, in vederea realizarii investitiei vor fi necesare luarea unor masuri, cum ar fi:

- Realizarea a hidroizolatiilor a obiectelor in raport cu categoria de umezeala si cerintele de mediu.
- Racordarea rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in canalul colector stradal.
- Sistematizarea verticala trebuie facuta asa incit sa evite stagnarea apelor, chiar si superficiale, in jurul cladirilor.

Ridicarea topografică pune în evidență că terenul este relativ plan.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT

Conform regulament local al PUG aprobat, terenul studiat se incadreaza in:

- **U.T.R. – unitati industriale si servicii**

Utilizari permise – conform PUG : - activitati productive industriale, agroindustriale si de mica productie, modernizari si dezvoltari ale constructiilor, constructii si amenajari necesare activitatilor complementare functiunii dominante.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Investiția este amplasată într-o zona fără relații directe cu peisajul colinar specific.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Lucrarile de extindere a centrului comercial au impus și o reorganizare a circulației auto pentru aprovizionare, clienți și utilaje de intervenție în caz de necesitate.

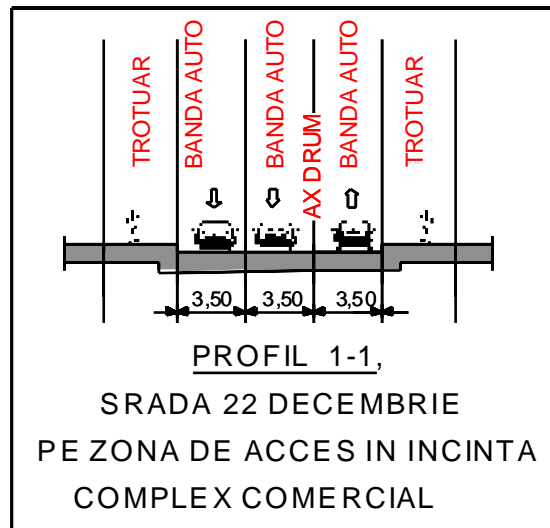
Astfel, în interiorul proprietății se va intra direct din strada 22 Decembrie, printr-un acces autorizat în anul 2013, care a fost organizat cu o bandă auto de intrare din ambele sensuri de circulație și cu 2 benzi auto de ieșire în ambele sensuri de circulație a străzii existente. În schimb, în interiorul proprietății, au fost necesare câteva modificări :

- Se va crea o bandă de 9,0m lățime ce va constitui accesul principal atât pentru aprovizionare, clienți dar și pentru utilajele de intervenție în caz de necesitate.
- capacitatea parcarii se va mari, aparând noi locuri de parcare.
 - Accesele vor fi realizate cu raze de curbă ce asigură accesibilitatea și manevrabilitatea autoturismelor, camioanelor pentru aprovizionare precum și a utilajelor de stingere a incendiilor.

La amenajarea zonelor de circulație auto și pietonale s-a ținut cont de normativele: STAS 10144/3-1991 – Străzi. Elemente geometrice. Prescripții de proiectare; STAS 10144/1-1990 – Străzi. Profiluri transversale. Prescripții de proiectare; SR 10144/4-1995 – Amenajarea intersecțiilor de străzi. Clasificare și prescripții de proiectare; STAS 10144/2-79 – Trotuare, alei de pietoni.

Organizarea circulației pietonale

- Circulația pietonală către terenul studiat se va realiza din strada 22 Decembrie.



3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

3.5.1. Elemente de temă

- Suprafața totală de teren studiată prin P.U.Z. este de **15.108,0mp.**

3.5.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

Investitia propusa reprezinta extinderea unui CENTRU COMERCIAL amplasat in partea de nord est a terenului studiat prin PUZ precum si lucrari de reamenajare a parcarii si a circulatiei auto in interiorul proprietatii.

In anul 2013 s-a autorizat construirea acestui centru comercial, cu Autorizatia de Construire nr. 67/29.11.2013. Anterior autorizarii de construire, s-a obtinut din partea Consiliului Local Vatra Dornei, Hotararea nr. 167/30.09.2013, prin care se aproba Planul Urbanistic Zonal cu RLU aferent, in vederea construirii unui centru hipermagazin, parcare, functii tehnice aferente, solutie trafic, totem/panouri publicitare, stand imbiss, organizare santier, imprejmuire .

In prezent proprietarul centrului comercial doreste extinderea cladirii, reamenajarea parcarii in vederea maririi capacitatii locurilor de parcare, reamenajarea minimala a accesului auto in interiorul proprietatii, solutia autorizata initial ramanand aceeasi, aparand modificari la accesul pietonal pe zona de intrare in proprietate

Documentatia de urbanism prezenta –denumita PUZ – a fost intocmita pentru a reglementa functiunea comerciala a zonei.

Pentru zona studiata în PUZ in suprafata de 15.108,0mp, se poate face o autorizare directă în condițiile respectării regulamentelor propuse prin prezenta documentatie.

- BILANT TERITORIAL GENERAL PENTRU ZONA STUDIATA						
APROBAT PRIN HCL167/30.09.2013			AUTORIZAT CU A.C. nr.67/29.11.2013		PROPUS	
SUPRAFATA TEREN = 13.508,00mp				SUPRAFATA TEREN = 13.508,00mp + 1.600mp = 15.108mp		
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	5.500,0	40,72	3.700,0	27,39	6.500,0	43,02
SUPRAFATA DEFASURATA	5.500,0	40,72	3.700,0	27,39	6.500,0	43,02
SUPRAFATA CIRCULATII,ALEI	6.108,0	45,22	8.162,0	60,42	7.508,0	49,69
SUPRAFATA SPATII PLANTATE	1.900,0	14,06	1.646,0	12,19	1.100,0	7,29
P.O.T. = 45%			P.O.T. = 27,39%		P.O.T. PROPUS = 45%	
C.U.T. = 0,45mpADC/mp teren			C.U.T. = 0,27		C.U.T. PROPUS = 0,45mpADC/mp teren	

NOTA : SUPRAFATA DE SPATII PLANTATE PROPUSE, RESPECTA PREVEDERILE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM - ANEXA 6, PCT. 6.2, ASIGURANDU-SE O SUPRAFATA DE SPATII VERZI CUPRINSA INTRE 2 SI 5 % PENTRU CONSTRUCTII COMERCIALE

Principali indici urbanistici propusi – se pastreaza indicatorii urbanistici aprobati prin HCL Vatra Dornei nr. 167/30.09.2013 :

- **POT = 45%**
- **CUT = 0,45 mpADC/mp teren**
- **H min = 3,0 m.**
- **H max = 8,50 m.**
- **regim de inaltime maxim - Parter**

Aliniamente :

Aliniamente propuse - se pastreaza aliniamentele aprobate prin HCL Vatra Dornei nr. 167/30.09.2013 :

- Aliniamentul principal (la strada 22 Decembrie) – minim 80,0m fata de axul strazii si minim 75,0m fata de bordura stazii 22 Decembrie (masurat perpendicular pe ax sau pe bordura si pana la punctul cel mai apropiat al constructiei propuse) – conform plansa P2
- Aliniamentul posterior (nord - est) – minim 3,0m fata de limita de proprietate – conform plansa P2
- Aliniamentul lateral (nord - vest) – minim 3,0m fata de limita de proprietate – conform plansa P2
- Aliniamentul lateral (sud - est) – minim 1,0m fata de limita de proprietate – conform plansa P2

Aliniamentele propuse prin prezenta documentatie PUZ, pot fi depasite doar de :

- ***Spatii cu functiuni de prestari servicii conexe cu activitatea de comert alimentar si nealimentar, amenajate pe platforma exterioara, de tipul :***
 - ***Curatorii chimice***
 - ***Spalatorii auto***
 - ***Distributie carburanti (ministatii de distributie carburanti)***
 - ***Fast – food (IMBISS)***
 - ***Spatii de expunere si prezentare***
 - ***Vanzari de diverse produse alimentare si nealimentare in sistem en-detail***
 - ***Statii de transport in comun***
 - ***Post trafo***
 - ***Elemente de reclama (totem, pilon publicitar, etc.)***

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

- Lucrările de alimentare cu apă, vor respecta legislația în vigoare: STAS 1478-90 – Alimentarea cu apa la constructii civile si industriale;
- SR 1343-1/2006 – Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa pentru centre populate ;
- STAS 1795 –Canalizari interioare;
- SR 1846-1/2006 Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de apă de canalizare. Prescripții de proiectare ;
- I9-94 - Normativul pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare;

- NP086-05 - Normativul pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor pentru stins incendiul
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții:
- Norme tehnice privind condițiile de descarcare a apelor uzate din rețelele de canalizare ale centrelor populate, indicativ NTPA-002/1997;
- Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor tehnice sanitare cu tevi din polipropilena, indicativ NP 003-96;
- Normativ P118-99 de siguranță la foc a construcțiilor
- Standarde de materiale pentru conducte, armături, hidrant interior de incendiu etc.
- Toate standardele și normativele la care fac referire reglementările de mai sus.
- VdS CEA 4001 Directivele Asociației experților asiguratori/VdS pentru proiectarea și execuția instalațiilor de stingere a incendiilor cu sprinklere
- Totodată, se va ține seama de instrucțiunile furnizorilor de echipamente și materiale

Apa rece, Canalizarea Menajera, Canalizarea pluviala – bransamentele sunt deja realizate. Lucrările de extindere a imobilului vor presupune extinderi ale rețelelor de utilități doar în interiorul proprietății.

Pentru Canalizarea menajera cu grasimi, se vor prevedea separatoare de grasimi.

Canalizarea pluviala, de pe platformele exterioare și învelitori, se va racorda tot la canalizarea publică. La canalizarea pluvială de pe platforme se va prevedea separator de hidrocarburi Ng 30 cu bypass.

Stingerea incendiului se va asigura prin extinderea rețelei de hidranți interiori și exteriori și a rețelelor de sprinklere.

Concluzii :

1. Soluțiile definitive, privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate, vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, PTH, DE), în baza planului topografic cu rețele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului.

Alimentarea cu energie electrică – Racordul este deja executat. În cadrul lucrărilor de extindere a imobilului vor fi și lucrări de extindere a rețelei electrice interioare și exterioare.

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică. Protecția coloanelor ce alimentează pompe și alte echipamente ce includ în principal motoare electrice, se va face cu întreruptoare automate cu reglaj de suprasarcină.

Pentru alimentarea echipamentelor frigorifice a fost prevăzută o alimentare din TGD pe o coloană separată pentru o putere maximă de 21 KW, ce va alimenta tabloul compresoarelor TC.

Concluzii :

1. Soluțiile definitive, privind alimentarea cu energie electrică, vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, PTH, DE), în baza planului topografic cu rețele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului.

Telecomunicații –

Noua investiție va fi racordată la rețeaua telefonică existentă, prin extinderea acesteia în zona nou construită. Soluțiile de racordare vor fi date de proiectantul de specialitate ROMTELECOM , prin lucrarea ce va fi comandată de beneficiar.

Alimentarea cu căldura –

Agentul termic de încălzire va fi preparat în centrala termică de un cazan cu tehnica condensatiei VIESSMANN Vitocrossal 300. Soluțiile definitive, vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, PTH, DE), în baza planului topografic cu rețele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului.

Alimentarea cu gaze naturale –

Racordarea la rețeaua de distribuție a gazelor naturale se va face în baza unui proiect și a unor avize care să respecte normele în vigoare de racordare.

Soluțiile definitive, pentru alimentare cu gaze naturale, vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare, în baza avizului de racordare eliberat conform legislației în vigoare.

Gospodăria comunală - depozitarea, sortarea și evacuarea deșeurilor se va face în mod controlat, din spații special amenajate pentru aceasta . Firma beneficiara a investiției va încheia contract de salubritate cu serviciul de specialitate din municipiu.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Asigurarea calității mediului se face prin măsuri diversificate ce vizează :

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Funcțiunea propusă în zona studiată va avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al 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 disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);

- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;

- implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului;

- eliminarea riscurilor naturale prin acceptarea numai a soluțiilor tehnice adecvate zonei (soluții de fundare, terasare, rețele de drumuri, soluții de dirijare a apelor pluviale).

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, terase și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și ridicate prin serviciul de specialitate. Se va avea în vedere: modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică; rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Toate spațiile libere vor fi înerbate. Procentul de spații verzi care se vor reorganiza pe teren în urma extinderii spațiului comercial, va respecta prevederile Regulamentului general de Urbanism – Anexa 6 , pct.6.2, respectiv între 2 și 5 % din suprafața terenului.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană – Noile condiții economice au ca efect un proces de restructurare a zonei.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – Transformarea unei zone neatractive pentru populație și turiști în una atractivă inclusiv prin deschiderile către peisaj prin modul de organizare a spațiului.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se propune întreținerea carosabilului existent, amenajarea și întreținerea spațiilor plantate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

1. Se propune realizarea de accese carosabile si pietonale de calitate.
2. Se propune realizarea de spații verzi de protecție corespunzatoare si de calitate.
3. Se propune racordarea noilor obiective la rețelele de utilități prezente în zonă.
4. Se propune realizarea de platforma gospodăreasca

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Parcela de teren studiată prin prezenta documentatie, in suprafata de 15.108,0mp este proprietate particulara.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

- Realizarea funcțiunii propuse pentru zona studiată impune realizarea de regulamente de urbanism care să asigure integrarea în zona studiată.
- Este necesară respectarea aliniamentelor propuse.

- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se impune realizarea unei arhitecturi integrabile în situl specific al locului, atât prin volumetrie, cât și prin finisajele utilizate.

Principalele categorii de intervenție pentru dezvoltarea zonei sunt, în ordinea priorităților :

- reglementarea juridică, economică, și tehnică a zonei;
- inițierea de proiecte pentru infrastructură și utilități prin susținerea și

atragerea investițiilor particulare.

- Priorități de intervenție

Pentru dezvoltarea zonei este necesară facilitarea investițiilor importante în zonă capabile să atragă resurse pentru realizarea obiectivelor de interes general. În ordinea priorităților acestea sunt :

1. asigurarea cu utilități a întregii zone
2. realizarea lucrărilor de infrastructură
3. realizarea obiectivelor pentru protecția mediului

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu urban.

Elaboratorul nu recomandă schimbarea regulamentelor propuse decât în situații speciale și numai în condițiile respectării legislației în vigoare.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 68/10.05.2017

Șef proiect
Arh. Ionel Corneliu Oancea

Întocmit,
arh. Ionel Corneliu Oancea