

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Intocmire P.U.Z. - magazin “Penny” si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperis, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp cu panou publicitar luminos, imprejmuire perimetrala, bransamente la utilitati, organizare de santier

Proiectant de general:

SC IM DESIGN STUDIO SRL

Proiectant de specialitate:

SC AXLINE STUDIO SRL

Sef proiect:

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

Proiectat:

Arh. Dan POIANA

BENEFICIAR: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

AMPLASAMENT: CF71498, str. Nicolae Balcescu, nr. 40, Municipiul Barlad, judetul Vaslui

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC AXLINE STUDIO SRL Iasi

PROIECT NUMARUL: 02/2022

DATA: mai 2022

BORDEROU GENERAL

Foaie de garda

Borderoul general

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse
3. Indicatorii urbanistici
4. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zona
5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referință
6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autorității publice locale
7. Metode de informare / consultarea populatiei

PIESE DESENATE

1. **PLANSA 1** – Incadrare in teritoriu
2. **PLANSA 2** – Situatia existenta
3. **PLANSA 3** – Reglementari urbanistice
4. **PLANSA 4** – Proprietatea asupra terenurilor
5. **PLANSA 5** – Propunere de mobilare urbana
6. **PLANSA 6** – Reglementari edilitare

Proiectant de specialitate,

SC AXLINE STUDIO SRL

Arh. Alexandru-Christian IGNATEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 02/2022 - FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: Intocmire P.U.Z. - magazin "Penny" si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperis, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp cu panou publicitar luminos, imprejmuire perimetrata, bransamente la utilitati, organizare de santier

AMPLASAMENT: CF71498, str. Nicolae Balcescu, nr. 40, Mun. Barlad, judetul Vaslui

BENEFICIARI: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

PROIECTANT: SC AXLINE STUDIO SRL Iasi

DATA ELABORARII: mai 2022

Descrierea amplasamentului

In vederea intocmirii planului urbanistic zonal s-a studiat "Planul Urbanistic General" al municipiului Barlad, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, ridicarea topografica a zonei precum si caracterul urban a zonelor adiacente.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Barlad, in partea de vest a acestuia, in UTR-ul UTR2 ZTE2 – zona cai de comunicatii si constructii aferente, subzona Zcr 12- zona cai de comunicatie rutiere existente situata in UTR 12, conform RLU aferent PUG al municipiului Barlad.

Proprietatea terenului. Terenul este proprietatea privata a S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L., conf. CF nr.71498, nr. ca 71498. Suprafata parcelei studiate este de 3948,00 mp.

Vecinatati:

- **la nord:** str. Constantin Brancoveanu;
- **la sud:** str. Gheorghe Doja;
- **la est:** str. Nicolae Balcescu;
- **la vest :** proprietate privata, nr.cad.78331 ;

Folosinta actuala: curti -constructii.

Folosinta propusa. Se doreste construirea unui "Penny Market" si a magazinelor pentru produsele din carne si branzeturi. Pe langa constructia propriu-zisa, se doreste rezolvarea cailor de acces atat auto cat si pietonale si rezolvarea in incinta studiată a unor cai auto si pietonale, spatii pentru parcare si zone verzi. Pe latura stradala se vor propune montarea reclamelor pe fatada cladirii propuse si un stalp publicitar luminos. Se mai propune si realizarea imprejmuirii perimetrata si bransarea la utilitatile din zona.

Caracteristicile terenului. Terenul studiat prin prezentul proiect este situat în partea de vest a intravilanului municipiului Barlad, str. Nicolae Balcescu, nr. 40, jud. Vaslui, CF 71498.

Terenul studiat este relative plat, conform ridicarii topografice (a se studia plansa situatiei existente). In momentul de fata terenul este ocupat de constructii (nr.cad. 71498-C1 - locuinta, nr.cad.71498-C2 - locuinta, nr.cad.71498-C3 – anexa, nr.cad. 71498-C4 - anexa, nr.cad. 71498-C5 – anexa), care dupa aprobarea documentatiei P.U.Z. studiate, se vor propune a fi demolate.

2. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse

Tema de priectare. Principalele elemente ale temei sunt:

- Construirea unui imobil cu destinatia de supermarket si magazin de produse din carne si branzeturi, cladirea va avea regimul de inaltime „P” (max. 7,00 m inaltimea la streasina de la CTN);
- Rezolvarea accesului pietonal si auto, trotuare si spatii verzi;
- Rezolvarea locurilor de parcare necesare pentru aceasta investitie;
- Rezolvarea imprejmuirilor perimetrare;
- Rezolvarea reclamelor pe fatade si amplasarea pilonului publicitar in parcare;
- Rezolvarea utilitatilor, prin racordarea la retelele existente in zona (apa, canalizare, electrica, gaze naturale).

Sistemul constructiv: Constructia propusa va fi realizata din materiale moderne ce corespund normelor tehnice in vigoare din punct de vedere al rezistentei, stabilitatii, sigurantei la foc, sanatatii populatiei, termoizolatiei, etc.

Infrastructura va fi alcatuita din fundatii izolate din beton armat cu grinzi din beton armat de legatura.

Suprastructura va fi alcatuita din cadre de beton armat sau structura metalica. Peretii vor fi realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale sau din pereti termoizolanti sandwich.

Acoperisul va fi tip sarpanta in doua ape.

Peretii cladirii propuse vor fi tratati la exterior cu tencuiala decorativa in cazul in care vor fi din zidarie, sau vor veni deja finisati in cazul peretilor din panouri termoizolante sandwich.

Tamplaria exterioara va fi din aluminiu armat cu geam termopan.

Cladirea propusa va avea in dotare o zona de depozitare marfa, o zona de vanzare, o zona de vestiare si grupuri sanitare, un spatiu tehnic. Terenul ramas in incinta va fi folosit pentru realizarea parcarilor (75 locuri de parcare, din care 4 parcare pentru persoanele cu dizabilitati - realizarea aleilor pietonale si auto, realizarea unei rampe de descarcare marfa, realizarea spatiilor verzi si a unei zone unde se va monta un post de transformare.

Lucrari de amenajare exterioara propuse in incinta :

- Platforme betonate, $S = 2970.90$ mp, din care:
 - o Alei auto: $S = 1338.60$ mp
 - o Alei pietonale: $S = 682.80$ mp
 - o Parcari: $S = 949.50$ mp
- Spatiu verde: $S = 1757.60$ mp

Stalpul publicitar luminos. Este o confecție metalică ancorată pe o fundație din beton armat. Caseta luminoasă cu sigla magazinului este fixată la partea superioară. Se va asigura racordul la rețeaua electrică exterioară a incintei.

Proiecția in plan este de cca. 2,00 m, iar înălțimea este de cca. 6,00 m. Amplasarea se face cât mai aproape de trotuare și accesele auto din incintă, in interiorul terenului beneficiarului.

Amplasarea firmei se va face fără a diminua sau perturba vizibilitatea circulației auto și pietonale și fara a pune în pericol siguranța circulației din zonă. Firma nu obturează indicatoarele sau instalațiile ce servesc la semnalizarea rutieră din zonă și nici nu poate fi confundată cu acestea.

Circulatii, accese. Se propune realizarea acceselor auto si pietonale din str. Constantin Brancoveanu, din str. Gheorghe Doja si din str. Nicolae Balcescu. Pentru a se realiza in conditii optime accesul auto si pietonal din str. Gheorghe Doja, se propune cedare catre domeniul public, a unei suprafetele din parcela studiata, $S = 309.50$ mp, si se propune astfel realizarea unei benzi de decelerare / accelerare, cu latimea de 3.75 m. Accesul auto propus pe aceasta latura a amplasamentului, cuprinde 2 benzi de circulatie, o banda pe sens cu latimea de 3.35 m. Trotuarele propuse au latimea de 1.50m pe partea sitului studiat.

Pentru realizarea acesului din str. C-tin Brancoveanu, se propune modernizarea acesteia astfel: o singura banda cu sens unic spre str. Nicolae Balcescu, cu latimea de 2.85 m si trotuare cu latimea de 1.35 m, pe partea cu amplasamentul studiat. Accesul auto propus pe aceasta latura a amplasamentului, cuprinde 2 benzi de circulatie, o banda pe sens cu latimea de 3.75 m. Trotuarele propuse de o parte si de cealalta a carosabilului, are latimea de 1.35 m.

Accesul propus din strada Nicolae Balcescu, este cu sens unic, doar pentru intrarea in incinta, si are o latime de 6.00 m.

In interiorul parcelei reglementate, circulatia auto si pietonala se va realiza prin intermediul marcajelor rutiere. Benzile de circulatie din incinta au latimi de 3.50 - 3.75 m. Pentru stationarea autovehiculelor in interiorul incintei, se propune un numar de 75 locuri de parcare (2.5 m x 5.00 m fiecare), dintre care 4 locuri (3.70 m x 5.00 m) sunt destinate persoanelor cu dizabilitati. Se vor realiza accese si dotarea amplasamentului pentru persoane cu dizabilitati motrice si senzoriale.

Echipping edilitara. In zona exista retea de alimentare cu apa potabila, retea publica de canalizare, retea de alimentare cu energie electrica si retea de alimentare cu gaze naturale. Se propune prin acest PUZ si racordarea constructiei propuse la utilitatile existente.

Masuri privind protectia mediului. Se va avea in vedere sistematizarea verticala a suprafetelor pentru scurgerea apelor pluviale la sistemul centralizat de canalizare. Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de noxe se vor mentine in limitele normale.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenurile studiate se va realiza la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/1996 cu completarile si modificarile ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si va fi de minim 15% din suprafata terenului, respectiv, 2mp/locuitor.

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protectie, si orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu arbore la fiecare 100mp.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar in cazul acceselor.

3. Indicatorii urbanistici

Bilantul teritorial existent si propus:

| Zone functionale | Suprafata (mp) | % din total | Suprafata (mp) | % din total |
|---|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Constructii | 1980.70 | 30.51 | 1455.00 | 22.41 |
| Platforme betonate, din care: | 4512.30 | 69.49 | 2970.90 | 45.75 |
| - circulatii auto | 4512.30 | 69.49 | 1338.60 | 20.62 |
| - circulatii pietonale | 0.00 | 0.00 | 682.80 | 10.51 |
| - parcar | 0.00 | 0.00 | 949.50 | 14.62 |
| Spatiu verde | 0.00 | 0.00 | 1757.60 | 27.07 |
| Supraf. cedata dom. public | 0.00 | 0.00 | 309.50 | 4.77 |
| Total teritoriu studiat prin PUZ | 6493.00 | 100,00 % | 6493.00 | 100.00% |

Pe amplasamentul studiat se propune un singur UTR: **UTR S – comert si servicii.**

Suprafata terenului de **6493,00 mp** este proprietatea SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG SRL, conform actelor atasate la anexe.

S constr = 1455.00 mp

S desf = 1455.00 mp

Indicatorii urbanistici cu valoare maxima cat si regimul de inaltime sunt propusi pentru ambele variante astfel:

Valoarea P.O.T. max propusa va fi de 25.00%.

Valoarea C.U.T. max propusa va fi de 0.25.

Regimul de inaltime va fi de P, (cu inaltimea maxima de 7.00m la streasina de la CTN).

Regimuri de aliniere: Regimul de aliniere principal este la distanta de 3,00 m de la imprejmuirea propusa, conform plansei de reglementari urbanistice.

In cadrul parcelei, regimul de aliniere lateral este la 3.00 m fata de limita de proprietate, iar regimul de aliniere posterior este la 3.00 m.

4. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, in apropierea amplasamentului analizat se afla si alte constructii, avand de asemenea functiunea de comert.

Dupa realizarea investitiei, obiectivele propuse se vor integra in limitele normale pentru categoria sa, nu va produce nici un fel de degradare a mediului ambiant si nici nu este in masura sa afecteze posibilele obiective amplasate in zona.

Dupa aprobarea in Consiliul Local Barlad, aceasta documentatie P.U.Z. va fi integrata in Planul Urbanistic General al municipiului Barlad.

5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Consecinte economice. Realizarea acestui supermarket va fi oportuna pentru populatie, venind in intampinarea cererii.

Se vor crea locuri de munca in perioada de implementare a proiectului: executant lucrari, proiectant, institutii avizatoare. Se vor colecta taxe la bugetul local si de stat in perioada de avizare si executie.

Consecinte sociale: Intentia beneficiarului este de a dezvolta zona comerciala din aria studiata, rezultand astfel noi locuri de munca pentru locuitorii din zona si un loc pentru realizarea comertului.

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente in zona, modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa. Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se va face in functie de programele de investitii ale Primariei Barlad, dupa aprobarea in consiliul Local Barlad si in functie de fondurile alocate pentru acest tip de investitii. In aceste conditii, nu se propun investitii care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala. Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie P.U.Z. vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.

Categoriile de costuri ce vor fi generate de aceasta investitie sunt:

- costuri cu implementarea proiectului: drumuri, investitie de baza, utilitati, avizare/autorizare/executie lucrari;
- costuri cu materialele de constructii;
- costuri cu transportul, etc.

7. Metode de informare / consultare a populatiei

Se va respecta Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism (Ordinul 2701 / 2010):

- Publicarea de anunțuri în mass-media;
- Afișarea anunțurilor la sediul primăriei;
- Afișarea anunțurilor pe panou rezistent la intemperii în zona studiată;
- Punerea la dispoziția publicului spre consultare a documentației aferente PUZ.

Proiectant de specialitate,
SC AXLINE STUDIO SRL
Arh. Alexandru-Christian IGNATEL