

## MEMORIU GENERAL DE URBANISM Faza PUZ

### 1 INTRODUCERE

---

#### 1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

**Denumirea lucrarii:** Elaborare Plan Urbanistic Zonal in baza aviz de oportunitate, pentru construire magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame luminoase pe fatade si in parcare, stalp cu panou publicitar luminos, imprejmuire, racorduri/bransamente la retelele urbane de utilitati

**Beneficiar:** Blanari Vasile prin S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

**Amplasament (adresa):** str. Gheorghe Doja nr. 142 nr.cad. 58006 si 58009, Municipiul Suceava, Jud. Suceava

**Proiectant general:** Square Studio Architecture S.R.L.

**Numar proiect:** P\_22\_160

**Faza de proiectare:** PUZ

#### 1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul se afla in partea de nord a Municipiului Suceava, in zona de intravilan, pe strada Gheorghe Doja. Terenul pe care urmeaza sa se realizeze investitia este liber de constructii si alcatuit din doua loturi ce urmeaza a fi alipite.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 975 din 12.07.2022 se află în intravilanul Municipiului Suceava in categoria curti constructii, in zona de unitati industriale si depozitare.

Terenul este liber de constructii, conform extrase Carte Funciara Nr. 58006 si 58009. In vederea realizarii investitiei cele doua loturi vor fi alipite.

Suprafata terenului care face obiectul prezentului studiu este de **5790 mp**.

#### 1.3. Surse documentare:

Planul urbanistic general al Municipiului Suceava

### 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

#### 2.1 Evolutia zonei:

In ultimul deceniu zona studiata nu a cunoscut un puternic proces de dezvoltare si modernizare. In zona studiata s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din zona au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unui spatiu comercial, functiune ce este compatibila zonei de servicii si locuire in care se doreste amplasat.

#### 2.2 Incadrarea in oras:

Suprafata reglementata de **PUZ** se găsește in str. Gheorghe Doja nr. 142 nr.cad. 58006 si 58009, în partea nordica a orasului.

Din punct de vedere al infrstructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

#### 2.3 Analiza amplasamentului:

In momentul de fata terenul aflat in studiu este intravilan curti constructii, in zona de unitati

industriale si depozitare si este liber de constructii, conform extrase Carte Funciara Nr. 58006 si 58009. In vederea realizarii investitiei cele doua loturi vor fi alipite.

Aceasta documentatie a luat nastere odata cu cererea ridicata a acestui tip de functiune cu suprafete mari, in perimetrul zonelor de locuinte.

Zona studiata are avantajul ca se afla intr-o zona de locuire cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat si din zona limitrofa . Terenul studiata are o suprafata de **5790mp**.

**Vecinatatile terenului:**

**Nord:** strada Gheorghe Doja si post de transformare (nr cad. 58008).

**Vest:** zona neintabulata, sant de apa- curs Podu Vatafului

**Sud:** proprietate privata nr. cad. 58007.

**Est:** proprietate privata nr. cad. 58007.

**Limitele zonei de analiza a PUZ-ului (nu de interventie):**

**Nord:** strada Gheorghe Doja

**Vest:** strada Jean Bart

**Sud:** proprietate privata nr. cad. 58007.

**Est:** proprietate privata nr. cad. 58007.

## 2.4 Elemente ale cadrului natural

Se va detalia in etapele ulterioare. In partea de vest, langa limita de proprietate se afla cursul apei Podu Vatafului.

## 2.5 Circulatia:

Arealul se găsește in in str. Gheorghe Doja nr. 142 nr.cad. 58006 si 58009, în partea nordica a orasului.

Din punct de vedere al infrstructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

Terenul studiat este accesibil din strada Gheorghe Doja.

Strada Gheorghe Doja se afla intr-o stare buna, cu latime variabila si cu un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens cu latime carosabila de 8m și trotuare laterale de maxim 3.5m latime.

## 2.6 Ocuparea terenurilor:

In zona exista o singura functiune predominanta, cea de servicii si dotari, ocupata cu constructii de comert si culte si doua functiuni secundare de locuinte cu constructii P-P+2 si industrie. Aceasta ultima functiune beneficiaza de mari suprafete de teren cu potential de dezvoltare. Fondul construit existent se gaseste intr-o stare buna. Principala disfunctionalitate este reprezentata de valorificarea improprie a suprafetelor de teren in functie de pozitionarea lor fata de zonele adiacente.

## 2.7 Echipare edilitara:

Terenul are posibilitate de racordare la retelele de apa-canal si electricitate.

## 2.8 Probleme de mediu:

Nu exista probleme de mediu, functiunile actuale nu produc deseuri iar terenul nu este contaminat.

## 2.9 Optiuni ale populatiei:

Investitia propusa este oportuna atat locuitorilor cat si administratiei publice. Vor fi realizate noi locuri de munca, locuitorii vor avea un acces mult mai facil la produse alimentare si nealimentare de buna calitate iar zona va cunoaste o dezvoltare odata cu aparitia acestei functiuni.

Solicitarile beneficiarului au constat in necesitatea unei noi investitii in localitate, investitie care sa contribuie la economia si imaginea orasului.

De-a lungul procesului de avizare a documentatiei vor fi respectate toate etapele de informare ale publicului conform Ordinului 2701/2010. Publicul nu a depus observatii cu privire la investitia propusa.

### 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Relatia zonei cu restul localitatii este una buna datorita proximitatii.

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând fluidizarea traficului in zona si construirea unui imobil cu caracter comercial, prin care nu se utilizeaza cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier).

#### 3.2 Prevederi ale P.U.G.:

Conform P.U.G., terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Suceava in zona pentru industrie. Conform Regulamentului de urbanism actual, zona nu este reglementata din punct de vedere coeficienti urbanistici.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona Institutii si servicii**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

#### 3.3 Valorificarea cadrului natural:

Terenul va fi prevazut cu perdea perimetrala de protectie, alcatuita din copaci.

#### 3.4 Modernizarea circulatiei:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui acces/iesire din/in strada Gheorghe Doja. Accesul in incinta se va face din ambele sensuri de circulatie. Iesirea din incinta se va face in ambele sensuri de circulatie. Lotul nr. 1 va fi utilizat pe post de acces carosabil. Acest lot urmeaza a fi alipit cu lotul 2. Acest acces carosabil se va realiza atat pentru clienti, personal cat si pentru aprovizionare; Masinile de aprovizionare nu vor depasi 40 tone;

Accesul pietonal se va face din strada Gheorge Doja atat pentru clienti cat si pentru personal.

In interiorul terenului, cele 3 accesuri in cladire, personal/client/aprovizionare se vor face prin locuri diferite in conformitate cu proiectul la faza de Autorizatie de Construire; In plansa de mobilare au fost indicate cu caracter orientativ toate accesurile in cladire;

#### 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

La nivel functional, prin documentatia noastra propunem **introducerea terenului in zona Institutii si servicii**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

Bilant teritorial teren reglementat:

Bilant teritorial teren reglementat - propus			
Nr.	Funcțiune	Suprafata propus (mp)	Procente propus (%)
1	Zona de institutii si servicii	5790	100

Suprafata teren: 5790 mp  
 \*Regim maxim de inaltime: P, P+1, Hmax 6m, cu accente de max. 8  
 Suprafata construita (maxima) 3474mp

Suprafata desfasurata (maxima)	6948mp
<b>**Indicatorii urbanistici</b>	
P.O.T. max:	60%
C.U.T. max:	1,2
P.O.T. propus cnf. planșa mobilare	24,4%
C.U.T. propus cnf. planșa mobilare	0.3
<b>Suprafata minima spatii verzi la sol</b>	<b>10%</b>

**\*Regimul de inaltime se raporteaza la cota terenului sistematizat de ~298.00 in cote absolute raportat la nivelul mării negre, sau, raportat la axul strazii Gheorghe Doja.**

**Indicatorii urbanistici maximi sunt raportati la maximul posibil pe care il poate oferi terenul in conformitate cu PUG Municipiului Suceava si RGU iunie 1996 dar si la specificul zonei;**

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea indicatorilor de urbanism prin adaptarea acestora la noua functiune si la caracterul actual al acesteia raportat la zona centrala a localitatii. Prin urmare propunem urmatorii coeficienti:

<b>P.O.T.:</b>	<b>60%</b>
<b>C.U.T.:</b>	<b>1,2</b>

**Alinierea cladirilor** propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Gheorghe Doja.

**Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniament.**

**Realizarea reclamelor aferente noii investiti se va realiza prin totemul amplasat la strada, inalt de 6m, panouri de reclama independente amplasate in incinta si elemente de reclama amplasate pe cladire sub forma de panouri sau afise lipite.**

**Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor** - se va respecta:

- Retragere de minim 3.00 m de la aliniamentul stradal al strazii Gheorghe Doja,
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 4.00m fata de limitele laterale ale proprietatii;
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 4.00m fata de limitele posterioare ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru gunoi sau utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 1m.
- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

**Numarul de locuri de parcare nou propuse** in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

**Numarul minim de locuri de parcare raportat la suprafata desfasurata maxima este de 174 insa investitia preconizata (suprafata desfasurata ~1400mp) nu va depasi 100 locuri de parcare.**

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

**Alimentare cu apa** – Racordul la rețeaua de apa se va face prin bransamet la rețeaua publica.

Bransamentul se realizează la rețeaua de apă potabilă locala și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior. Astfel se vor realiza doua bransamente distincte:

- unul pentru satisfacerea consumului menajer:  $Q_{MAGAZIN} + Q_{CARMANGERIE} = 0.77l/s + 0.81l/s = 1.58 l/s$

- unul pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior:  $Q_{\text{HIDRANTI EXTERIORI}} = 10\text{l/s}$

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe cele doua bransamente de apă de la rețeaua locala, urmează a se monta doua apometre într-un caminul de bransament.

#### **Retelele de canalizare.**

Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcarea exterioara

Apele uzate menajere aferente imobilului asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare din clădire într-un sistem vertical și orizontal de scurgere. In sistemul de canalizare exterioara sunt evacuate următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape uzate menajere cu continut de grasimi provenite din funcționarea spalatoarelor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare;

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare sunt colectate prin intermediul coloanelor verticale si directionate catre colectorii orizontali montati ingropat sub cota 0.00 si directionate catre rețeaua de canalizare exterioara. Apele trecute prin separatoarele de grasimi si cele de la obiectele sanitare se vor directiona catre o statie de pompare ape uzate menajere dupa care sunt pompate in **rețeaua orasului**.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheburilor si a burlanelor si evacuate **in albia raului Podu Vatafului**.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la rețeaua de canalizare pluviala din incinta. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in rețeaua din incinta, se vor evacua la evacuate **in albia raului Podu Vatafului**.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi vor fi evacuate la evacuate **in albia raului Podu Vatafului**.

**Alimentarea cu electricitate** – Alimentarea obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la firida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

Instalțiile electrice: corespund alcatuirii constructiei categoriilor de pericol de incendiu ale spatiilor respective, asigurand nivelele de performanta admise, conform anexei 2 din Normativul I-7/2011 si art. 3.8.3 din P-118/99

Distributia energiei electrice in clădire s-a realizat din tablouri electrice echipate cu intrerupatoare si sigurante automate, dimensionate corespunzator.

Alimentarea consumatorilor electrici s-a realizat prin circuite electrice realizate din cabluri electrice in tuburi de protectie, montate in sistem pat de cablu, cu sectiuni corespunzatoare consumatorilor pe care ii deservesc.

*Bilanțul puterilor pentru noua clădire, așa cum a rezultat în urma elaborării proiectului tehnic, este următorul:*

<i>PENNY MARKET</i>	<i>CARMANGERIE PENNY</i>	<i>POMPE HIDRANTI</i>
<i><math>P_i = 203,3 \text{ kW}</math></i>	<i><math>P_i = 52,5 \text{ kW}</math></i>	<i><math>P_i = 21,6 \text{ kW}</math></i>

$K_s = 0,50$ $P_{sa} = 92,3 \text{ kW}$ $U = 400/230 \text{ V ca}$ $\cos \phi_i = 0,9$ $I_{sa} = 148,3 \text{ A}$	$K_s = 0,66$ $P_{sa} = 24,8 \text{ kW}$ $U = 400/230 \text{ V ca}$ $\cos \phi_i = 0,83$ $I_{sa} = 43,3 \text{ A}$	$K_s = 0,61$ $P_{sa} = 13,1 \text{ kW}$ $U = 400/230 \text{ V ca}$ $\cos \phi_i = 0,75$ $I_{sa} = 15,0 \text{ A}$
---	---	---

Incalzirea imobilului se va realiza prin echipamente de climatizare ce se vor alimenta electric.  
**Alimentarea cu gaze** – Constructia nu se racordeaza la rețeaua de gaze.

### 3.7 Protecția mediului:

#### Protecția calității apelor:

Pentru preluarea canalizării menajere s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la rețeaua din incinta.

#### Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;  
Noxele autovehiculelor din incinta si posibil praf pe durata santierului.
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.  
Nu este cazul.

#### Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;  
Utilaje si echipamente specifice pe durata santierului, iar pe durata exploatarei zgomotele provenite de la echipamentele de incalzire racire si de traficul vehiculelor ce se incadreza in limitele normale admise de norme.
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.  
Funcțiunea propusa nu este o mare generatoare de trafic sau zgomot/vibrații.

#### Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;  
In zona obiectivului nu exista surse de radiatii.
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.  
Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia impotriva radiatiilor.

#### Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatiche;  
Posibilele surse de poluanți pentru sol sau subsol reprezinta apele menajere, apele potential contaminate, deseuri menajere sau eventuale scurgeri de combustibil.
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.  
Nu exista riscul de poluare al solului si subsolului.

#### Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;  
Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.  
Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.  
Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, a monumentelor naturii si ariilor protejate.

**Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

Sunt respectate distanțele legale impuse de legislația ISU în vigoare.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

În perioada de realizare a investiției, lucrările se vor executa menținându-se o stare de curatenie corespunzătoare, îndepărtând excesul de material, înainte ca acestea să stănjenească buna desfășurare a lucrărilor. Suprafețele verzi existente vor fi protejate pe toată durata de execuție a lucrărilor de construcții. Materialele se vor depozita în gramezi, stive sau lazi în locuri ferite și protejate. Ele se vor acoperi imediat după livrare la șantier, pentru a se evita expunerea la intemperii și degradarea, în scopul reducerii cantității de deseuri și resturi.

Toate utilajele, anexele, depozitele și birourile necesare lucrărilor de execuție se vor amplasa în incinta proprie.

**Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:**

Deseurile sunt reprezentate de :

- deseuri menajere;

Deseurile menajere se vor colecta în cosuri de gunoi amplasate într-un loc special amenajat, pentru evitarea poluării fondului peisagistic. În mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi.

Cantitățile de reziduuri industriale sunt estimate a fi :

- depuneri lichide și semisolide cca. 50 dmc. / 5 ani;

Cantitățile reale urmează a fi determinate în timpul exploatării obiectivului

**Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

- Nu este cazul.

**3.8 Obiective de utilitate publică:**

Obiectivele de utilitate publică constau în realizarea unei investiții de interes local și județean.

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil constau în două categorii:

- Teren proprietate publică – de interes local și județean
- Teren proprietate privată – aparținând persoanelor fizice și juridice implicate în proces.

Circulația terenurilor - nu există terenuri ce urmează să își schimbe statutul juridic.

**3.9 Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:**

**Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ în zona reglementată, vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați (beneficiarul/initiatorul PUZ).**

**Grafic de etapizare a investițiilor:**

- Elaborare și avizare PUZ: 8 luni
- Elaborare și avizare DTAC: 6 luni
- Elaborare PT: 2 luni



“Construire magazin "Penny" alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, elemente semnalistica, imprejmuire teren, post trafo, bazin vidanjabil, bransamente,”- impreuna cu amenajarile si constructiile autorizate: 6 luni  
**TOTAL: 22 luni**

4

## CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

### 4.1 Oportunitatea investitiei:

In zona studiata s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din zona au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unei functiuni comerciale, functiune ce este compatibila zonei in care se doreste amplasata.

Dezvoltarea zonei creeaza posibilitatea implicarii fondurilor private in rezolvarea unor probleme sociale rezultate din cresterea fondului de locuit si implicit a necesitatii populatiei din zona, de functiuni ce au caracter de servicii – comert.

Locuirea, functiune vecina sitului studiat, are un impact important in implementarea acestei investitii atat prin necesitatea ei cat si prin crearea de noi locuri de munca. O data cu realizarea acestei investitii se vor realiza aproximativ 15 noi locuri de munca.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinatatile (locuire si functiuni complementare, institutii si servicii), astfel nu va mai exista o disfunctionalitate majora in zona de locuire.

Investitia se poate realiza in cadrul sitului studiat si datorita accesului facil pe care acesta il are din strada Gheorghe Doja, o importanta artera de circulatie la nivelul orasului.

In momentul actual terenul conform P.U.G Conform se afla în intravilanul Municipiului Suceava in zona pentru industrie. Conform Regulamentului de urbanism actual, zona nu este reglementata din punct de vedere coeficienti urbanistici.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona Institutii si servicii**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

### 4.2 Concluzii:

In baza concluziilor si a recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, pentru terenul cuprins in prezentul P.U.Z., in suprafata de 5790 mp se propune urmatorul regulament:

Schimbarile indicatorilor de urbanism prin adaptarea acestora la noua functiune si la caracterul actual al acesteia raportat la zona centrala a localitatii. Prin urmare propunem urmatorii coeficienti:

**P.O.T.: 60%**

**C.U.T.: 1,2**

**Suprafata minima spatii verzi la sol 10%**

**Alinierea cladirilor** propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Gheorghe Doja.

**Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniament.**

**Realizarea reclamelor aferente noii investitii se va realiza prin totemul amplasat la strada, inalt de 6m, panouri de reclama independente amplasate in incinta si elemente de reclama amplasate pe cladire sub forma de panouri sau afise lipite.**

**Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor** - se va respecta:

- Retragere de minim 3.00 m de la aliniamentul stradal al strazii Gheorghe Doja,
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 4.00m fata de limitele laterale ale proprietatii;
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 4.00m fata de limitele posterioare ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru gunoi sau utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 1m.



- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

**Numarul de locuri de parcare nou propuse** in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

**Numarul minim de locuri de parcare raportat la suprafata desfasurata maxima este de 174 insa investitia preconizata (suprafata desfasurata ~1400mp) nu va depasi 100 locuri de parcare.**

Intocmit de arh. Andrei Oproiu

