

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z.

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL -
"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE
PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO" - BOTOSANI, Bd. M. EMINESCU nr. 193

2. BENEFICIARI:

- SC TERRA PROPERTY SRL MANDATARA PENTRU SOCAR PETROLEUM SA

PROPRIETAR TEREN:

- SC SOCAR PETROLEUM SA, J40 / 13723 / 2012, CUI RO12546600, cu sediul in
Bucuresti, sector 6, b-dul Iuliu MANIU.nr 616, corp B, et. 4

3. PROIECTANT GENERAL:

MED LINE GROUP SRL, J22/2231/2003, CUI RO 15957708, cu sediul in Iasi, strada Ion
Creanga nr.52, bloc S1, scara D, etaj 1, apartament 6, judet Iasi

PROIECTANT URBANISM:

S.C. CONCEPT S.R.L., J07/886/1992, cod unic 3199286, cu sediul in Botosani, aleea
gen. Ghe. AVRAMESCU 28 B

NUMAR PROIECT / PUZ: C387.18 - FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: iunie 2018

4. AMPLASAMENT:

BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI, Bdul Mihai EMINESCU, Nr. 193, - nr. cad. 65806
(proprietar SC SOCAR PETROLEUM SA) si

BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI, Bdul Mihai EMINESCU, Nr. 193 (fost 117), - nr. cad.
52242 (proprietate a municipiului BOTOSANI, concesionat in favoarea
SC SOCAR PETROLEUM SA)

Extrase de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu
terenurile si constructiile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE / SC
SOCAR PETROLEUM SA si municipiul BOTOSANI sunt anexate la prezentul memoriu.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilele studiate se afla in partea de SUD a municipiului BOTOSANI

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilele propuse pentru construirea CENTRULUI COMERCIAL si a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere/pietonale, sunt localizate in municipiul BOTOSANI si sunt identificate dupa cum urmeaza:

Bdul Mihai EMINESCU, Nr. 193, Cad. 65806 - proprietar SC SOCAR PETROLEUM SA:

- Categorie folosinta teren - curti constructii
- Suprafata teren - 15491 mp (lot 1 15254 mp si lot 237 mp)

Bdul Mihai EMINESCU, Nr. 193 (fost 117), Cad. 52242 - proprietate a municipiului BOTOSANI, concesionat in favoarea SC SOCAR PETROLEUM SA:

- Categorie folosinta teren - curti constructii
- Suprafata teren - 1142 mp.

Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat de:

VECINATATE LA NORD-VEST

- SC SOCAR PETROLEUM SA - statie carburant
- SC URBAN SERV - baza auto
- Municipiul BOTOSANI - Incubator de Afaceri
- SC CONREC SA - sediu social

VECINATATE LA EST

- str. Calea NATIONALA - artera carosabila cu trei benzi de circulatie

VECINATATE LA SUD-EST

- SC VICTOR CONSTRUCT - teren viran
- SC RVG SPEED SRL - baza auto

VECINATATE LA SUD-VEST

- Bdul Mihai EMINESCU - artera carosabila cu doua benzi de circulatie

Terenurile enumerate mai sus aflate in proprietatea sau administrarea SC SOCAR PETROLEUM SA (Cad. 65806, lot 1, respectiv Cad. 52242) sunt propuse pentru amplasarea si realizarea CENTRULUI COMERCIAL - limita terenului conform planului de situatie.

SUPRAFATA TEREN rezultat pentru INVESTITIE are o suprafata de 16643 mp si este compus dupa cum urmeaza:

- Bdul Mihai EMINESCU, Nr. 193, Cad. 65806 - Suprafata teren - 15491 mp
- Bdul Mihai EMINESCU, Nr. 193, Cad. 52242 - Suprafata teren - 1142 mp.

Zona propusa a fi studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenuri ce face obiectul de studiu si pentru care vor fi reglementate conditiile de constructibilitate impreuna cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor si amenajarilor de interes public (utilitate publica) asociate realizarii obiectivelor propuse.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza construirea unui CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO".

Investitia propusa va permite modificarea partiala a destinatiei stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr. 48 - Gc+Te, - zona de gospodarie comunală, cimitire si echipamente tehnico-edilitara, intr-o sub zona - pentru COMERT si SERVICII, cu fluidizarea traficului urban in zona aferenta prin solutii propuse pentru amenajarea accesurilor auto la obiectiv.

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii cu caracter analitic:

- STUDIUL DE FEZABILITATE intocmit de investitor, pentru aceasta investitie.
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE IN TEREN

6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Pe terenul mai sus mentionat se propune construirea unui CENTRU COMERCIAL, COMERCIAL si a amenajarilor aferente necesare - amenajare parcare, amplasare mijloace publicitare, amenajare accesuri auto.

CENTRU COMERCIAL

ACCESURI - carosabile si pietonale:

Sunt prevazute 2 accesuri auto din arterele carosabile ce delimiteaza la est si vest amplasamentul, astfel:

- Calea Nationala - acces clienti, cu realizarea suplimentara a unei a 4-a benzi de circulatie (preselectie acces) in profilul transversal al arterei carosabile existente;
- Bdul Mihai Eminescu (acces clienti + acces aprovizionare);

Accesul pietonal clienti se asigura prin intermediul trotuarelor existente din Calea Nationala si bulevardul Mihai Eminescu.

RETRAGERI MINIME

La amplasarea constructiilor se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- nord 15,00 m (limita statie carburant SOCAR)
- est 20,00 m fata de limita proprietate la strada Calea NATIONALA, cu rezervarea terenului necesar realizarii unei benzi de preselectie
- sud 3,00 m fata de limita proprietate catre teren viran al SC VICTOR CONSTRUCT SA
- vest 3,00 m fata de limita proprietate la Bdul Mihai EMINESCU.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalele caracteristici ale constructiei

Investitia propusa reprezinta construirea unui centru comercial de tip supermarket pentru vanzarea en-detail de produse alimentare si nealimentare, dupa proiect tip, in cadrul caruia sunt delimitate diferite zone functionale:

1. ZONA DE INTRARE - windfang – spatiu de acces in magazin cu doua intrari
2. SPATIU COMERCIAL, ZONA CASELOR - spatiu comercial si de autoservire pentru produse alimentare si nelimentare, organizat pe sortimente, zona caselor de marcat si punct de informatii client
3. ADMINISTRATIE PERSONAL - spatii social-administrative (birouri, vestiare si grupuri sanitare pentru personal);
4. DEPOZITE, INCAPERI AUXILIARE
5. INCAPERI FRIGORIFICE, INCAPERI AUXILIARE – CARMANGERIE SI MEZELURI
6. INCAPERI PENTRU INSTALATII TEHNICE (sala ansamblu racier-climatizare, centrala sprinklere, statie de medie si joasa tensiune, sala baterii etc.)
7. INSTALATII EXTERIOARE LA PARTER, SUPRAFETE DE PARCARE, RAMPA NEACOPERITA, ELEMINEARE GUNOI
8. RAION CU PRODUSE DE PANIFICATIE
9. SPATII CONCESIONATE - zona alee cu spatii comerciale pentru concesionari si toalete publice

Spatiu comercial va fi deservit de o parcare cu cca. 250 locuri, de un container pentru comercializare produse tip fast food, box reciclare deseuri si de un post trafo.

- Organizarea spatial-functionala a magazinului:

Parter: copertina principala, windfang, alee – mall cu magazine, grupuri sanitare vizitatori, zona caselor, informatii clienti, spatiu comercial si de autoservire, vanzare asistata, caserie, spatiu de odihna, trezorerie, casa scarii, camera supraveghere video, spatii tehnice, arhivam, depozite, birou receptie marfa, grupuri sanitare depozit, spatiu pentru deseuri, zona frische, inceperi frigorifice si de congelare, incaperi pentru instalatii tehnice, brutarie, depozit brutarie etc.

Etaj: casa scarii, birouri administrative, vestiare personal, spatii pentru depozitare, terasa personal si incaperi pentru instalatii tehnice.

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

- Sistem constructiv
Fundatii la pereti de inchidere sub forma de grinzi de fundare prefabricate rezemate pe pahare (fundatii izolate tip pahar) si ancorate cu piese metalice de legatura.

Suprastructura este de tip cadre de beton armat realizate cu stalpi prefabricati ce sunt incastrate in fundatii.

Grinzile acoperisului sunt realizate din beton precomprimat si sunt dispuse pe directie transversala. Grinzile precomprimare se vor contravantuie in planul acoperisului cu diagonale realizate din teava rotunda sau pane prefabricate din beton armat.

Pe grinzile acoperisului (panele pentru contravantuire) se monteaza un sistem de acoperire cu panta de 3 % format din:

- tabla cutata autoportanta, prevopsita / acoperita pe ambele parti cu material plastic (RAL 9010), grosimea tabla minim 1 mm;
- bariera de vapori din folie de polietilena cu grosimea de 0.4 mm;

- termoizolatie din vata minerala rigida (clasa minima de compresiune 65 kN/m² la 10% comprimare "rezistenta la circulatie") cu grosimea de cel putin 140 mm;
- membrana hidroizolanta termosudabila din PVC cu intaritura din fibre sintetice (tip PVC Sikaplan), grosime de 1.8 mm.

Acoperisul este in doua ape cu inclinare de 3%, cu contrapante (minim 5%) in lungul stesinii spre gurile de scurgere pentru ape pluviale.

- Inchideri exterioare si compartimentari interioare

Inchideri exterioare:

- panouri sandwich prefabricate: invelis portant din beton armata (16 cm), izolatia termica din vata minerala si invelis de protectie din placi compozite de aluminiu (alucobond);
- panouri sandwich prefabricate: invelis portant din beton armat (16 cm), izolatia termica din vata minerala (8 cm) si captuseala din beton (10 cm) cu marginile tesite;
- fatada vitrata, constructie stalp-blocaj cu protectia contra radiatiilor solare, dispusa la exterior. Profile din aluminiu vopsite RAL 7016;
- zona fatadei la etaj - in cazul magazinelor cu spatii sociale la etaj, va fi realizata din BCA poros cu suprafata neteda, cu grosimea peretelui de cca. 30 cm, izolatia termica din vata minerala si protectie contra intemperiiilor din placi compozite din aluminiu (tip alucobond).

Compartimentari interioare:

- zidarii din caramida cu goluri 11.5 / 17.5 cm grosime;
- diafragme din beton armat cu grosimea de 16 cm;
- sisteme de inchideri usoare cu pereti de gipscarton;
- partitii cu panouri fixe si usi din hpl 13 mm, culoare gri deschis (la grupurile sanitare);

- Finisaje interioare

Pardoseli + plinte:

- placi ceramice antiderapante in spatiul de vanzare in grupuri sanitare si vestiare;
- pardoseala epoxidica in spatiile tehnice;
- pardoseala PVC in spatiile social-administrative;

Pereti:

- vopsitorii lavabile pentru pereti;
- zone placate cu faianta (grupuri sanitare, vestiare, zona frische);
- vopsitorii antizgariere din rasini epoxidice h = 1m in spatiile tehnice;
- panouri din tabla tip sandvis cu nucleu termoizolant – in camerele frigorifice;

Tavane / plafoane:

- in sala de vanzare tavanul este reprezentat de intradosul acoperisului – tabla cutata vospita RAL 9010;
- in depozit tavanul este reprezentat de intradosul acoperisului – tabla cutata vospita RAL 9010;
- tavan vopsitorie lavabila in spatiile tehnice RAL 9010;

- sisteme de tavan casetat 60x60 cm in spatiile social-administrative, in zona firsche, in zona concesionarilor si in brutarie (tip trafor);
- planseu din beton armat – vopsitorie lavabila RAL 9010 – in spatiile cu destinatii speciale;
- panouri din tabla sandvis cu nucleu termoizolant din spuma poliuretanică – in camerele frigorifice.

Tamplarie interioara:

- usi metalice;
- usi rezistente la foc conform scenariu de securitate la incendiu;
- usi termoizolante, din inox – la camerele frigorifice si de congelare;
- Finisaje exterioare
- soclu din panouri sandvis prefabricate din beton armat, cu o grosime totala de 34 cm, finisaj exterior cu vopsea acrilica pentru fatade, culoare RAL 7047 aplicata pe captuseala exterioara din beton.
- fatada cu invelis de protectie din placi compozite din aluminiu similar RAL 7016;
- fatada din panouri sandvis cu captuseala exterioara din beton, culoare RAL 7047;
- Atic din tabla cu grosimea de cel putin 2 mm cu partile vizibile vopsite in camp electrostatic, culoare RAL 7047;

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

PARCAREA MASINILOR se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcare la nivelul solului:

| | |
|---|---|
| Locuri de parcare: | 250 locuri de parcare |
| | din care 7 pentru persoane cu dizabilitati si |
| | 7 locuri mama si copilul |
| Suprafata parcarilor destinate clientilor in incinta lotului: | cca. 3544 mp |
| Suprafata circulatiilor auto in incinta: | cca. 4497 mp |
| Total circulatii + suprafata parcaje: | cca. 8041 mp |
| Teren amenajat cu gazon/arbusti/arbori: | cca. 2100 mp |

UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie:

OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de

Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;

Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.

Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si completările ulterioare

OBIECTE PUBLICITARE:

1. Panouri instalatie reclama tip backlit amplasate pe fatade cu dimensiunile de 4 x 4 m;
2. Panouri publicitare amplasate pe fatade cu dimensiunea de 5 x 3.5 m;
3. Reclama tip steag cu inaltimea de 8 m suprafata de afisaj 2.5 x 2.5 m

4. Reclama tip pilon cu inaltimea de 16 m si forma de prisma triunghiulara cu inaltimea de afisaj de 4 si latimea de 4 m.

INDICATORI TEHNICI

| | | | |
|--|--------------------|--|---|
| SUPRAFATA TOTALA TEREN = 16.643 mp | | | |
| inclusiv parcela nr. CAD 52242 in suprafata de 1152 mp – in proprietatea mun. Botosani | | | |
| SITUATIA EXISTENTA | | PROPUNERE | |
| $A_C = 3389$ mp | $A_{DC} = 3389$ mp | $A_C = \text{cca. } 5300$ mp | $A_{DC} = \text{cca. } 5700$ mp |
| POT / CUT existent | | POT / CUT propus | |
| 20.4% | 0.22 | 40% | 0.4 |
| Regim de inaltime existent | | Regim de inaltime propus | |
| Parter inalt | | Parter + etaj partial – H max 13 m | |

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Avandu-se in vedere numarul mare de locuitori din zona de sud a municipiului BOTOSANI in carese gaseste zona studiata cu functiunea predominanta – locuire, se observa faptul ca apare necesitatea si unei functiuni complementare de tip CENTRU COMERCIAL, care sa includa dotari pentru diverse servicii, alimentatie publica.

Interventia urbanistica propusa va reda / reconverti un teritoriu in care functiona o fosta baza auto aflata in interiorul orasului intr-o zona cu o functiune potrivita pozitiei acestui amplasament.

8. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata pentru "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCES AUTO" - BOTOSANI, Bd. M. EMINESCU nr. 193.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG , a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- CONFORMAREA CIRCULATIEI PROPUSE LA RETEAUA STRADALA EXISTENTA
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)

- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (DACĂ EXISTĂ)
- MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (DACĂ EXISTĂ)
- MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA
- MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
- REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii:

- SUNT PREVAZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE - LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- SUNT PREVAZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DUPA APROBAREA PUG
- *PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT*

Intocmit,

arh. Dan Octavian BOTEZ