



STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI
CUI:24547758
J 07/712/02.10.2008
TEL :0758468389

PUZ

CONSTRUIRE ANEXE SI INFIINTARE SILOZURI DEPOZITARE CEREALE

BENEFICIAR : PRIMARIA ORASULUI DOROHOI

INVESTITOR : SC. PROAGRO S.A.

ELABORATOR : SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL.
arh. Prisacariu Raluca

**COORDONATOR
URBANISTIC :** SC. PROIECT BOTOSANI SRL.
arh. Urb. Tulbure Mihai

DATA ELABORARII : MAI 2023

BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE

- MEMORIU DE PREZENTARE
- certificat de urbanism 103/29.03.2021
- acte de prop. si extrase de carte funciara
- ridicare topo cu viza OCPI
- studiu geotehnic
- avize

B. PIESE DESENATE

<i>PLANȘA A1</i>	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	Sc.1:2000
<i>PLANȘA A2</i>	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Sc.1:1000
<i>PLANȘA A3</i>	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Sc.1:1000
<i>PLANȘA A4</i>	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	Sc.1:1000
<i>PLANȘA A5</i>	TIPURI DE PROPRIETATI	Sc.1:1000

Întocmit,
arh. Raluca Prisacariu

LISTA SEMNATURI

- **COORDONATOR URBANISTIC**

Arh. Urb. Tulbure Mihai

- **ELABORATOR**

Arh. Prisacariu Raluca

- **PROIECTANT DE SPECIALITATE – instalatii**

Ing. Lucian Pascu

CUPRINS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. ÎNTRUDUCERE
 - 1.1. Date generale
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse de 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. Prevederi ale PUG
 - 3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 3.3. Modernizarea circulației
 - 3.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6. Protecția mediului
 - 3.7. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

▪ Denumirea lucrării	P.U.Z.: CONSTRUIRE ANEXE SI INFIINTARE SILOZURI DEPOZITARE CEREALE
Amplasament	Loc. Progresul, nr. 75, CF 51275, mun. Dorohoi, jud. Botosani.
▪ Beneficiar	PRIMARIA MUN. DOROHOI
▪ Initiator	SC. PROAGRO S.A.
▪ Elaborator	SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL. Arh. Prisacariu Raluca
▪ Coordonator urbanistic	S.C. PROIECT BOTOSANI SRL. Arh. Urb. Tulbure Mihai
▪ Data elaborării	Mai 2023

1.2. Obiectul PUZ

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în extravilanul mun. Dorohoi, jud. Botosani, cu deschidere la DE 185 care face legătura cu DN 29A Dorohoi- Darabani și DJ 293 Dorohoi-Havarna, cu scopul de:

- realizare a unor construcții cu funcțiunea de *silozuri pentru cereale* și a unor construcții anexe cu funcțiunea de *laborator, respectiv birouri*, pe o parcelă parțial construită, cu funcțiunea existentă de teren arabil și curți-construcții în extravilanul mun. Dorohoi, jud. Botosani.
- realizarea unei infrastructurii tehnico – edilitare, circulației auto și pietonale, în vederea armonizării construcțiilor noi propuse cu cele existente în incintă.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al mun. Dorohoi, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Proiectantul răspunde solicitării initiatorilor prin tema - program de amplasare a unor construcții cu caracter industrial-agricol ce va cuprinde: șase silozuri pentru depozitarea cerealelor și a doua anexe cu destinația de laborator, respectiv birouri, într-o zonă cu teren arabil aflată în extravilanul localității și configurarea unui flux în incinta proprietății, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea PUZ.

Terenul propus pentru realizarea investiției prezintă următoarele caracteristici:

- are o suprafață de **30000.00 mp.**
- se afla în zona de nord-est a mun. Dorohoi;
- se afla în extravilanul mun. Dorohoi;
- acces facil cu DN 29A Dorohoi- Darabani și DJ 293 Dorohoi- Havarna prin De 185;
- dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 999/27.02.2014.

1.3. Surse documentare

Surse de documentare. Baza legală:

- Planul Urbanistic General al mun. Dorohoi aprobat prin HCL 65/2007
- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Dorohoi
- Planuri cadastrale – scară 1/2000
- Studii preliminare întocmite pentru această parcelă:
 - Ridicarea Topografică a zonei, întocmit în sistem STEREO 70, vizat OCPI;
 - Studiul Geotehnic.
- Legea 350 – 2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- G.N.010-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.7/1996 a Cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996;
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria mun. Dorohoi, cu nr. 103/29.03.2021.

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscise coordonat in prevederile din P.U.Z.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic Zonal au foste efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evoluția zonei de dezvoltare

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea investitiei, care are folosința actuală de teren – arabil si curti-constructii este situat în extravilanul mun. Dorohoi, pe raza localității Progresul, mun. Dorohoi, judetul Botoșani fiind indentificat cu CF 51275 .

Acest areal a evoluat în ultimii ani, zona cunoscand o pregnanta tendinta de dezvoltare a caracterului agricol si a facilitatilor conexe acestui sector de activitate.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei, de utilitate publica, nu exista in arealul propus pentru amplasarea constructiei.

Terenul aflat in analiza Planului Urbanistic Zonal are funcțiunea actuală de *teren arabil si curti-constructii* urmand ca in urma aprobarii documentatiei urbanistice de PUZ sa fie extinsa zona de curti-constructii si introducerea in intravilan a acesteia.

Având în vedere caracterul zonei, precum și inexistența unor factori nocivi cu pericol major generati de investitia propusa, zona poate prelua funcțiunea de *sptii pentru activitati industriale si agricole* cu respectarea distanțelor impuse de normativele existente .

2.2. Încadrarea în localitate

Conform Planului Urbanistic General al mun. Dorohoi, pentru terenul care face obiectul prezentului studiu urbanistic, sunt prevazute următoarele:

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului PUZ, cu folosinta actuala de TEREN ARABIL ($s=24174.00mp$) si CURTI CONSTRUCTII ($s=5826.00mp$) are urmatoarele caracteristici:

- se afla în zona de nord a localitatii;
- se afla in extravilanul mun. Dorohoi, in partea de S-E a loc. Progresul, in vecinatatea UTR 19b – Zona Agro Industriala ;
- acces facil cu DN 29A Dorohoi- Darabani si DJ 293 Dorohoi- Havarna, prin De 185;
- are o suprafata de 30000.00 mp(din acte).
- dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 999/27.02.2014.
- imobil indentificat cu NC/CF 51275
- aliniament existent de 2.50m.

Avand in vedere situarea amplasamentului studiat in vecinatatea UTR 19a si 19b, destinatia majoritatii cladirilor este de tip agrozootehnic. Sunt permise constructiile noi

agroindustriale, respectiv unitati agroindustriale noi. Se vor sprijini actiunile ce urmaresc protectia mediului.

Constructii existente :

Terenul propus pentru realizarea investitiei este partial construit. Pe terenul indentificat cu CF 51275 se află in prezent șase silozuri depozitare cereale, un siloz produs umed, o sala a masinilor, un uscator cereale, o cladire laborator, două cantare basculă, o fosă septică, o camera pentru pompe, un put forat, o cabină poartă, platforme auto, pietonale si imprejmuire ce se află in proprietatea beneficiarului.

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- La N-E se află drumul de exploatare DE185;
- La S-E se află terenuri proprietăți private pers. fizica Livadariu Stelian;
- La S-V se află terenuri proprietăți private pers. fizica Livadariu Stelian;
- La N-V se află terenuri proprietăți private pers. juridica universitatea A.I.Cuza Iasi – Facultatea de agronomie ;

Acces direct din DE185;

Zona studiata este ocupata de terenuri agricole si facilitati conexe acestui sector de activitate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Dorohoi este un municipiu în județul Botoșani, format din localitățile componente Dealu Mare, Dorohoi (reședința), Loturi Enescu și Progresul.

Acesta se află pe malul râului Jijia la 36 de km de municipiul Botoșani si se află așezat în partea de nord-vest a Câmpiei Moldovei de Sus, în Județul Botoșani, la contactul Campiei Jijiei Superioare cu Dealurile Bour, la confluența râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia. Din punct de vedere geografic, orașul este așezat în partea de nord est a Romaniei, în zona de contact dintre regiunea de dealuri înalte Bourul-Ibănești de pe stânga văii Siretului și Câmpia Moldovei pe cursul superior al râului Jijia. Dealurile de la nord, nord-vest și vest de oraș sunt Măgura Ibănești (385m), Pietriș-Dersca (472m), Hapăi (472m). Spre vest, la 15 km, este valea Siretului iar spre nord-est, la 35–40 km este valea Prutului. Ca poziție pe glob, Dorohoi se află la intersecția paralelei 47°58' N cu meridianul 26°23' E. Așezarea pe această latitudine face ca orașul să primească o cantitate de căldură mai mică decât localitățile din sud, zilele să fie mai lungi cu o jumătate de oră la solstițiu de vară, primăverile să întârzie cu două săptămâni, toamna vine mai devreme și

iernile sunt mai lungi. Relieful este fragmentat de Jijia și afluenții săi: pârâul Buhai și Morii unit cu pâraiele Criva și Ghițăloaia. Înălțimea cea mai coborâtă a reliefului este în albia majoră a Jijiei, 140-150m iar cea mai ridicată pe dealul Tirinca, 193 m. Clima regiunii este temperat continentală. Solurile caracteristice sunt cele de silvostepă și stepă. Cernoziomul este tipul predominant de sol.

Amplasamentul studiat este organizat din punct de vedere al fluxurilor de activitate .Pe suprafata imprejmuita predomina vegetatia de tip ierburi si arbusti .

Terenul nu se află într-o zonă echipată edilitar, dar utilitățile au fost asigurate pentru a deservi construcțiile care sunt deja realizate. Amplasamentul are o ușoară pantă pe direcția vest-est de maxim 2%.

Construcțiile propuse în studiul nostru nu ajung la o încărcare mare a terenului și se integrează în ambientul general al zonei.

Condiții geologice și geomorfologice:

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in: Regiunea – Campia Moldovei

Subregiunea – Jijia Superioara

Platoul pe care este asezata locatia studiata are inclinari slabe spre sud.

Stratificatia terenului este formata din argile prafoase plastic vartoase.

RISC GEOTEHNIC REDUS – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Amplasamentul propus pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor sau alunecarilor si se incadreaza in categoria zonelor cu potential de producere a alunecarilor redus, o probabilitate de producere a alunecarilor redusa si un coeficient de risc $K_m=0.37$.

Adancimea apei subterane.

La forajul executat apa subterana nu a fost interceptata .

Parametri seismici caracteristici zonei

Parametrii de calcul (conform normativ P100/1-2013) funcție de zona de hazard seismic au valorile:

Perioada de control (colț): $T_c=0,7s$;

Valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului $a_g=0,12g$;

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_{0k}=2,5$ kN/mp conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012;

Valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului este 0,7 kPa conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012;

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are deschidere la De 185 care face legatura cu doua artere mari de circulatie si anume DN 29A Dorohoi- Darabani si DJ 293 Dorohoi –Havarna. Profilul transversal o incadreaza in categoria *drum de exploatare*, fara trotuare pentru pietoni.

In prezent, calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 8.00m in dreptul zonei studiate, avand suprafata pietruita.

2.5. Ocuparea terenului

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- **Zona strazilor** – domeniu public de interes local - De 185;
- **Terenuri private** – proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- **Terenul destinat unitatii propuse** – proprietate privata persoana juridica

SC. PROAGRO S.A.

Acesta din urma se regaseste in NC / CF 51275, PC 190/2.

Parcela are in prezent folosința de teren arabil si curti-constructii, dar prin aprobarea P.U.Z. se propune marirea suprafetei scoase din extravilan in vederea dezvoltarii investitiei propuse .

Solutia de organizare functionala a terenului pe care se va amplasa constructia este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **150.00m** ce constituie accesul la De 185 spre NORD-EST, latura posterioara de **150.09m** spre SUD-VEST, si cu o adancime de **200.96m** pe latura SUD-EST, respectiv **201.00m** pe latura NORD-VEST, avand suprafata totala de **30000.00 mp** .

În prezent indicii urbanistici sunt:

POT existent = $3.208/30.000 \times 100 = 10.70\%$,

CUT existent = 0.10

Bilant teritorial existent:

Suprafata teren studiat	30.000,00 mp
Suprafata construita existenta	3.208.00 mp

2.6. Echipare edilitară

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

Retea pentru alimentare cu apa

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Pentru asigurarea nevoilor de apa potabila s-a prevazut racordarea la un put forat.

Retea pentru canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Apele uzate colectate vor fi evacuate catre un bazin vidanjabil.

Retea pentru alimentare cu energie electrica

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

Retea pentru termoficare

In prezent zona studiata nu dispune de retea publica pentru transport agent termic.

Pentru incalzirea obiectivului s-a prevazut racordarea instalatiilor interioare la o centrala electrica .

Retea pentru alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

A fost necesara amplasarea unor butelii de gaz lichefiat pentru functionarea uscatorului de cereale.

Retea publica pentru telefonie

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele de telefonie.

Obiectivul studiat nu necesita record la retea de telefonie fixa.

2.7. Probleme de mediu

Conform O.U.G. 195/2005 si Legii 265/2006, acordul de mediu pentru obiectiv evaluează măsurile ce trebuiesc respectate pentru incadrarea in conditii optime a constructiei tip- spatiu comercial alimentatie publica in zona studiata.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

2.8. Opțiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Situata intr-o zona predominant agricola, investitia care se doreste a fi realizata va consta in șase silozuri pentru depozitarea cerealelor și a doua constructii anexe cu destinația de laborator si birouri, precum si corelarea cu noile constructii a infrastructurii incintei din punct de vedere pietonal cat si carosabil.

2.9. Disfunctionalitati

Terenul ce a generat PUZ este in prezent teren arabil+curti.constructii. Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Reteaua stradala este nemodernizata, fara trotuare si sistem de colectare al apelor pluviale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prioritati

In temeiul documentatiei de urbanism aprobate anterior, corelat cu informatiile si datele despre amplasament, este prioritara stabilirea conditiilor legale si favorabile referitoare la:

- Extinderea functiunii de constructii industriale si agricole ;
- Asigurarea coerenței fronturilor stradale prin luarea in considerare a vecinatatilor existente si a caracterului general al zonei;
- Asigurarea dimensiunilor conf. Normativelor tehnice in vigoare;
- Amplasarea in interiorul parcelei cat si relatia cu constructiile existente;
- Procentul de ocupare al terenurilor;
- Sprijinirea actiunilor ce urmaresc protectia mediului.

Pentru atingerea acestor criterii, in corelare cu tema de proiectare pentru terenul studiat, cu suprafata de 30000.00mp si tinand cont de intentiile investitorului-proprietar se propune amplasarea in incinta proprietatii a unui grup de constructii cu destinatia depozit de cereale alcatuit din sase silozuri , a unui laborator calitate si a unei cladiri de birouri.

- Constructie silozuri (6 elemente) cu $Sc = 333$ mp, cu forma cilindrica si inaltime maxima de 30.35m. Silozurile vor avea o capacitate de 3562,5 tone și 4750 mc fiecare și vor fi amplasate conform planului de situație atașat. Celulele vor fi conectate printr-o retea de transportoare și elevatoare amplasate atât suprateran cât și subteran în canale special amenajate.

Suprastructura și finisajele celulelor vor fi livrate de catre un producător specializat care va supraveghea și racordarea acestora la sistemul intern de transport al produsului.

Infrastructura va fi de tipul fundațiilor radier din beton armat în care va fi intercalată rețeaua de canale cu pereți din beton armat, folosite atât pentru transportul cât și ventilarea produsului depozitat.

- Cladire laborator cu $SC = 100$ mp si regim de inaltime parter (max 500 m).
Va avea o structura de rezistență alcătuită din zidărie portantă cu stâlpișori din beton C20/25 armat cu oțel PC52 longitudinal si etrieri OB37.
Acoperișul va fi tip șarpantă din lemn și învelitoare din tablă tip țiglă.
- Cladire de birouri cu $SC = 200$ mp si regim de inaltime P+1E (max 7.50 m).

In jurul constructiilor se vor realiza o serie de amenajari de tipul circulatiilor pietonale, spatii verzi si aliniamente de protectie.

Obiectivul propus se inscrie in prevederile si obiectivele strategice de dezvoltare si revitalizare a zonei. Functiunea de baza este cea de depozitare cereale.

POT propus = $3208.00\text{mp (Sc existenta)} + 333.00 \text{ mp} \times 6 + 100.00 \text{ mp} + 200.00 \text{ mp} / 30000 \text{ mp} \times 100 = \mathbf{18.40\%}$

CUT propus = $3208.00\text{mp (Sc existenta)} + 333.00 \text{ mp} \times 6 + 100.00 \text{ mp} + 400.00 \text{ mp} / 30000 \text{ mp} = \mathbf{0.200}$

3.1. Prevederi PUG Dorohoi

Zona este caracterizata de functiuni agroindustriale, in special terenuri agricole neconstruite. Se remarca vecinatatea cu zone in care predomina fermele colective mari (ferma 5 – UTR 19b) si cu functiuni mixte (UTR 17,19a).

Zona adiacenta loc. Progresul se compune din patru unitati teritoriale de referinta:

- UTR 17 – zona locuinte individuale cu terenuri agricole
- UTR 18 – zona locuinte individuale cu terenuri agricole
- UTR 19a, 19b – zona agroindustriala a loc. Progresul

Utilizare functionala

Art. 4 - Utilizari permise:

- Activitati productive industriale, agro-industriale si de mica productie in zonele aferente U.T.R. nr. 3, 5, 7, 8, 13, **19a si 19b**;
- Modernizari ale constructiilor industriale existente;
- Constructii si amenajari necesare activitatilor complementare functiunilor dominante.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii:

- Intreprinderi industriale si de mica productie nepoluante cu conditia existentei unei documentatii de urbanism aprobate si obtinerii avizului pentru protejarea impusa
- Zona infrastructurii feroviare: U.T.R. nr. 4, 5, 6, 8 si 9

Art. 6 - Interdictii temporare:

- Intreprinderi industriale si de mica productie cu conditia existentei unui Plan Urbanistic de Detaliu si Plan Urbanistic Zonal aprobat, in subzonele: U.T.R. nr. 3, 5, 7, 8, 13, **19a si 19b**;

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Sunt necesare unele precizari privind:

- Amplasarea fata de drumurile publice:

Pentru subzonele adiacente arterelor: 1 Mai, b-dul Victoriei, str. Egalitatii, str. Aprodul Purice, str. 13 Decembrie, str. Solidaritatii, str. Randunicii, str. Luceafarului, str. Zimbrului, str. Dumbrava Rosie, str. Colonel Vasile (U.T.R.) recomanda un regim de aliniere retras cu 15.00 m fata de axul strazii pentru largirea drumului si realizarea unor perdele de protectie fata de caile de comunicatie.

- Se recomanda ca, in fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.
- Amplasarea in interiorul parcelei:

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei, ca si distanta intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeasi parcela, egala cu $H/2$, dar nu mai putin de 4.00 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6.00 m.

Se interzice amplasarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

Se interzice amplasarea in zona de locuit a unitatilor care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

Se interzice amplasarea spre DN, DJ sau CF a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale sau CF si vor fi mascate cu perdele de protectie. Distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor; iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate, etc.

- Accese carosabile:

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditii in care sa fie posibila actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesese se vor rezolva prin documentatii de urbanism ce se vor intocmi ulterior.

- Conditii de echipare tehnica:

Constructiile destinate activitatilor de productie cu profil agro-industrial trebuie racordate la o sursa de apa potabila de buna calitate, conform legislatiei in vigoare, la reseaua de canalizare a apelor menajere si la reseaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

- Inaltimea constructiilor:

Se propune o inaltime maxima a constructiilor de 10.00 m.

In cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

- Aspectul exterior al cladirilor:

Constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

- Procentul de ocupare a terenurilor(P.O.T.):

Pentru zonele industriale propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiul de fezabilitate.

- Parcelele si spatiile verzi se vor stabili conform prevederilor din Anexele nr. 5 si 6 a R.G.U.

Sistemul de imprejmuire va fi avizat odata cu proiectul de specialitate.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minim 10% și maxim 40 % din suprafața totală a parcelei. Terenul nu dispune de vegetatii inalte, fiind initial un teren arabil .

Dupa etapa de finalizare a constructiilor, spatiile verzi ramase vor fi amenajate peisagistic cu suprafete inierbate si arbusti decorativi.

Apele pluviale provenite din precipitatii vor fi colectate si utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi.

3.3. Modernizarea circulației

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face cu condiția respectării securității drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.

Terenul are acces din De 185, drum pietruit, cu latimea carosabilului de aproximativ 8.00m in dreptul zonei studiate , fara trotuare.

Suprafata pietonala cat si cea carosabila din interiorul proprietatii se vor realiza din beton si pavele autoblocante.

Pe teren este deja configurata suprafata pietonala si cea carosabila ce permite interventiile autospecialelor in caz de incendiu .

Se propune realizarea a 10 locuri de parcare in incinta proprietatii cu dim. de 5.00mx 2.50m.

3.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

a. DESTINATIA PARCELEI – ZONIFICARE

functiune propusa : - I - zona de unitati industriale

- **A** - zona de unitati agricole

- regim de inaltime max. de 35.00m – pentru silozuri

- regim de inaltime max. de 10.00m – pentru cladiri conexe

b. REGLEMENTARI URBANISTICE
BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 51275

Parcela SC. PROAGRO SA.		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	30.000	100	30.000	100
Suprafata construita la sol	Ac	3208.00	10.70	2300.00	18.36
Suprafata desfasurata	Adc	3208.00	0	2500.00	
Circulatii pietonale si carosabile		3677.00	12.25	400.00	13.08
Spatii verzi amenajate		23115,00	100	20415.00	68.05
POT existent =10.70%			POT propus = 18.40%		
CUT existent = 0,10			CUT propus = 0.200		

c. REGIM DE INALTIME PROPOS

Constructii pentru activitati industriale si agricole (6 silozuri , laborator, birouri);

Regim de inaltime – P, P+1E

Constructie durabila de importanta C

Clasa de importanta seismica IV

H max coama = 35.00m – pentru silozuri

H max coama = 10.00m – pentru cladiri conexe

d. REGIM DE ALINIERE PROPOS

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00m.

Construcțiile existente pe amplasament au un aliniament de 2.50 m.

Pentru construcțiile noi propuse aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- Condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în RLU Dorohoi pentru funcțiunea propusă;
- În cazul în care nu se respectă distanțele minime se vor obține acorduri de la vecinii direct afectați;
- Distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1-2013);
- Distanțelor minime din Codul Civil;

Construcțiile propuse se vor amplasa ținând cont de limitele laterale și de construcțiile existente pe teren, conform planșei A3 de Reglementări urbanistice:

- **Frontal** – aliniament existent de **2.50 m** fata de limita de proprietate DE 185 (N-E);
- **Posterior** – aliniament existent de **50.00 m** fata de limita de proprietate cu pers fizica Livadariu Stelian (S-V)
- **Lateral dreapta** – aliniament existent de **23.00 m** fata de limita de proprietate cu Universitatea A.I.Cuza – Facultatea de Agronomie (N-V);
- **Lateral stanga** – aliniament propus de **57.00** fata de limita de proprietate cu pers fizica Livadariu Stelian (S-E) .

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece menajera se va realiza prin captarea apei din putul forat care exista deja pe amplasament.

Alimentarea cu apa calda a imobilelor se va realiza cu ajutorul unei centrale electrice.

Racord canalizarea menajera

Apele uzate colectate vor fi evacuate catre bazinul vidanjabil existent.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea se va face de la rețeaua existenta pe amplasament.

Aceasta are capacitatea necesara pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;

Racordurile se realizeaza cu cabluri subterane.

Alimentarea cu caldura

Pentru incalzirea obiectivului este prevazuta racordarea instalatiilor interioare la o centrala termica electrica .

Racord rețea publica pentru telefonie

Nu este cazul;

Gospodarie comunală

Platforma de colectare se va amplasa la distant de 10 m fata de zona de protectie a putului forat.

Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pușele individuale;

Se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigura colectarea acestora.

3.6. Protecția mediului

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentatia de fata, nu vor fi afectate elementele de baza ale mediului inconjurator: apa, aer, sol.

Nu sunt necesare aprovizionări de materiale și substanțe care să necesite condiții speciale de depozitare sau protejare a acestora.

Protectia apelor – evacuarea apelor uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate de rețeaua de canalizare și dirijate către bazinul vidanjabil.

Incalzirea spatiilor - Pentru incalzirea obiectivului este prevazuta racordarea instalatiilor interioare la o centrala termica electrica (fara emisii de noxe in atmosfera) .

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor – Nu este cazul.

Protectia impotriva radiatiilor. Nu este cazul.

Protectia solului si subsolului - atat deseurile valorificabile ,nevalorificabile cat si deseurile menajere se vor colecta ,depozita si evacua corespunzator.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatic - obiectivul propus nu va afecta fauna, flora terestra si acvatica, monumente ale naturii si arii protejate. Vor fi amenajate spatii verzi, alei pavate si arbusti ornamentali.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament - deseurile rezultate in urma activitati sunt deseuri menajere care vor fi colectate in europubele si predate firmei care se ocupa cu colectarea deseurilor menajere in zona. In urma executiei lucrarilor de construire vor rezulta deseuri de materiale de constructii care se vor colecta si transporta acolo unde Primaria mun. Dorohoi va dispune acest lucru.

3.7. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea investitiei nu sunt necesare achiziționări de noi terenuri, schimburi sau concesiuni, care sa fie supuse procedurii de necesitate publica.

Profilul stradal existent permite amplasarea conductelor de utilitati (apa, canal, electricitate) si de realizare a culoarelor de utilitati pentru telecomunicatii, cablu Tv, internet.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul sunt necesare pentru a prezenta în mod explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea urbanistică în prevederile PUG și a RLU, care au stabilit concepția generală a dezvoltării teritoriului administrativ al mun. Dorohoi, pentru o perioadă de 10 ani. Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat până la aprobarea PUZ + R, care stabilește schimbarea parametrilor urbanistici cu motivele ce generează amplasarea noilor construcții.

Valabilitatea PUZ-ului este nedeterminata pentru executarea constructiilor propuse, pana la preluarea acestora in realizarea Planului Urbanistic General (PUG).

Se va respecta procedura de consultare a populatiei conform prevederilor Legii 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 si a „Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului” aprobat in Consiliul Local al mun. Dorohoi.

Beneficiarul documentatiei PUZ este unitatea administrativa teritoriala, iar aceasta documentatie devine bun public dupa aprobare prin Hotarare de Consiliu Local, chiar daca a fost finantata din surse private, nefiind admisibila nicio revendicare privind proprietatea asupra documentatiei sau privind vreun drept de exclusivitate in utilizarea acestuia. Planurile urbanistice nu reprezinta faza sau etapa in cadrul procedurii de autorizare a unei investitii, ci reprezinta documente de reglementare urbanistica.

Întocmit,

arh. Prisacariu Raluca

Coordonator urbanistic,

arh. urb. Tulbure Mihai



STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI
CUI:24547758
J 07/712/02.10.2008
TEL :0758468389

REGULAMENT DE URBANISM

P U Z

CONSTRUIRE ANEXE SI INFIINTARE SILOZURI DEPOZITARE CEREALE

CUPRINS:

- I. DISPOZIȚII GENERALE
 1. Rolul RLU
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniul de aplicare

- II. REGULI DE BAZĂ privind modul de ocupare al terenurilor
 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR

REGULAMENT DE URBANISM

CONSTRUIRE ANEXE SI INFIINTARE SILOZURI DEPOZITARE CEREALE

Loc. Progresul, nr. 75, CF 51275, mun. Dorohoi, jud. Botosani

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U. AFERENT P.U.Z.

RLU aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului proprietate **SC. PROAGRO S.A.** teren pe care se dorește realizarea unor construcții cu funcțiunea de *silozuri pentru cereale* și a unor construcții anexe cu funcțiunea de *laborator, respectiv birouri*, dar și modul de utilizare a rețelelor edilitare și a căilor de comunicație din interiorul parcelei în relație cu cele exterioare. Regulamentul însoțește PUZ și planșele aferente acestuia.

Regulamentul este aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Dorohoi și este act de autoritate locală.

Rolul RLU constă în explicitarea și detalierea prevederilor din PUG și PUZ în conformitate cu Regulamentul General de urbanism (RGU), aprobat prin HGR 525 / 27 iunie 1996.

Regulamentul de față conține reguli specifice de urbanism completând și detaliind RLU al mun. Dorohoi.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legii 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ,cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din iul. 1996);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG. Dorohoi
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ , indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odata aprobat P.U.Z+R.L.U aferent prin Hotararea Consiliului Local, acesta constituie act de autoritate a administratiei publice locale.

R.L.U. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementarilor cuprinse in RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1.1. Terenuri curti-constructii in intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat cu NC/CF 51275, PC 190/2, categoria de folosinta arabil si curti-constructii, cu functiunea de *unitati industriale si agricole*, cu regim de inaltime max. de 35.00m pentru silozuri si 10.00m pentru cladiri conexe, cu amplasament independent pe lot.

1.2. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde zone cu valoare peisagistica deosebita sau zone naturale protejate.

1.3. Zone construite protejate

Parcela studiata nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si nu prezinta un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

1.4. Resursele subsolului

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde terenuri care contin resurse identificate ale subsolului.

1.5 Suprafete impadurite

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde suprafete de teren impadurit.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform studiului geotehnic elaborat, terenul studiat pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor si nu ridica probleme de stabilitate.

2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

2.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

2.4. Lucrari de utilitate publica

In urma propunerilor din PUZ nu vor fi necesare schimburi, concesiuni sau alte lucrari de utilitate publica.

3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1. Constructiile propuse vor respecta conditiile de amplasare in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

3.2. Amplasarea constructiilor fata de axul strazii;

Se va pastra aliniamentul existent de 2.50m fata de axul strazii DE 185.

3.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterala si posterioare

Constructiile propuse se vor amplasa tinand cont de limitele laterale si de constructiile existente pe teren.

- **Frontal** – aliniament existent de **2.50 m** fata de limita de proprietate DE 185 (N-E);
- **Posterior** – aliniament existent de **50.00 m** fata de limita de proprietate cu pers fizica Livadariu Stelian (S-V)
- **Lateral dreapta** – aliniament existent de **23.00 m** fata de limita de proprietate cu Universitatea A.I.Cuza – Facultatea de Agronomie (N-V);
- **Lateral stanga** – aliniament propus de **57.00** fata de limita de proprietate cu pers fizica Livadariu Stelian (S-E) .

3.4. Retragera minima fata de aliniamentul la strada este stabilita prin PUZ la aprox. 2.50m in cazul constructiilor existente si la 14.00m in cazul constructiilor propuse.

3.5. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00m pentru cladirile cu functiuni conexe activitatii de baza de depozitare cereale.

Distanta minima intre silozuri va fi de 1.00m.

Suprafetele construite nu depăşesc limitele minime impuse de RLU pentru realizarea unei constructii.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie libere în permanență.

4.2. Amplasarea construcțiilor în parcelă va ține cont de următoarele condiții specifice:

a. Amplasarea construcțiilor față de drum se face în conformitate cu avizele obținute de la deținătorii de rețele și cu condiția de securitate a drumului public.

b. Asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță.

c. Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile existente pe parcela studiată și de pe parcelele vecine.

d. Asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare.

e. Rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor complementare, cum ar fi: parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

4.3. Pe parcelă accesul carosabil și pietonal din spațiul public va fi realizat direct din DE 185 drum pietruit, cu lățimea carosabilului de aproximativ 8.00m în dreptul zonei studiate .

Amenajările speciale din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în parcelă se stabilesc și se realizează de Consiliul Local, care poate impune contribuția financiară a beneficiarului în condiții de interes. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice și a parcajului public. Se recomandă gruparea parcajelor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

5.1. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente din parcelă se va face în felul următor:

a. În urma studiilor de redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico – edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.

b. În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă rece menajera se va realiza prin captarea apei din putul forat care există deja pe amplasament.

Alimentarea cu apă caldă a imobilelor se va realiza cu ajutorul unei centrale electrice.

- **Racord canalizarea menajera**

Apele uzate colectate vor fi evacuate catre bazinul vidanjabil existent.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea se va face de la rețeaua existenta pe amplasament.

Aceasta are capacitatea necesara pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;

Racordurile se realizeaza cu cabluri subterane.

- **Alimentarea cu caldura**

Pentru incalzirea obiectivului este prevazuta racordarea instalatiilor interioare la o centrala termica electrica .

- **Racord rețea publica pentru telefonie**

Nu este cazul;

- **Gospodarie comunală**

Platforma de colectare se va amplasa la distant de 10 m fata de zona de protectie a putului forat.

Sortarea, evacuarea si depozitarea se va face in pubele individuale;

Se vor respecta avizele si contractele cu cei ce asigura colectarea acestora.

Toate costurile legate de utilitati (apa, canal , electrice , telefonie) vor fi suportate de beneficiar.

c. rețelele tehnico – edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico – edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate deasemeni subteran.

5.2. Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi

Extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza PUZ aprobat fiind investitii proprii a persoanelor interesate .

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

6.1. Caracteristicile parcelei studiate:

- se afla în zona de nord a localitatii;
- se afla in extravilanul mun. Dorohoi, in partea de S-E a loc. Progresul, in vecinatatea UTR 19b – Zona Agro Industrială ;
- acces facil cu DN 29A Dorohoi- Darabani si DJ 293 Dorohoi- Havarna, prin De 185;
- are o suprafata de 30000.00 mp(din acte).
- dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 999/27.02.2014.
- imobil indentificat cu NC/CF 51275
- aliniament existent de 2.50m.

6.2. Aspectul exterior al cladirilor

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.

6.3. Inaltimea cladirilor

Inaltimea la coama a cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila de 10m, respectiv regimul de inaltime P+2E, cu exceptia silozurilor a caror instalatii nu vor depasi 35.00m. Se admit nivele parțiale (demisol, subsol), cu conditia incadrării in inaltimea maxima reglementata.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

7.1. Spatii libere si spatii plantate

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente plantate cu rol decorativ dar si de protectie in suprafata de 20415.00m (aprox. 70% din suprafata terenului), conf. prezentului PUZ.

7.2. Se propune sistematizarea verticala a terenului pentru racordarea la amenajarile existente si propuse.

7.3. Imprejmuiri

Realizarea împrejuririlor pe toate limitele parcelei trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor.

Construcțiile vor fi amplasate la cel puțin 2,00 m față de proprietatea vecină. Astfel vor fi evitate discuțiile privind amplasarea ferestrelor.

Înălțimea împrejuririi nu va depăși înălțimea de 2.00 m și va fi executată in sistem transparent .

Portile de acces pe proprietate se vor deschide spre interiorul parcelei, **nu** catre strada .

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR

Avand in vedere situarea amplasamentului studiat in vecinatatea UTR 19a si 19b, destinatia majoritatii cladirilor este de tip agrozootehnic. Sunt permise constructiile noi agroindustriale, respectiv unitati agroindustriale noi. Se vor sprijini actiunile ce urmaresc protectia mediului si utilizarea resurselor alternative.

1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUASA

functiune propusa : - **I** - zona de unitati industriale

- **A** - zona de unitati agricole

- regim de inaltime max. de 35.00m – pentru silozuri
- regim de inaltime max. de 10.00m – pentru cladiri conexe

Pe terenul studiat se prevad urmatoarele subzone functionale, si anume:

- Subzona destinata locurilor de parcare;
- Subzona detinata terenului arabil neconstruit;
- Subzona destinata platformei de depozitare a deseurilor.

2. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi de 20.00%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **C.U.T. va fi de 0.200**

BILANȚ TERITORIAL AL PARCELEI PROPUNERI PUZ

Suprafata totală a zonei (PUZ): 30000,00 mp. din care:

Parcela SC. PROAGRO SA.		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	30.000	100	30.000	100
Suprafata construita la sol	Ac	3208.00	10.70	2300.00	18.36
Suprafata desfasurata	Adc	3208.00	0	2500.00	
Circulatii pietonale si carosabile		3677.00	12.25	400.00	13.08
Spatii verzi amenajate		23115,00	100	20415.00	68.05
POT existent =10.70%		POT propus = 18.40%			
CUT existent = 0,10		CUT propus = 0.200			

Întocmit,
arh. Prisacariu Raluca

Coordonator urbanistic,
arh. urb. Tulbure Mihai