PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ÎNFIINȚARE BAZĂ ACVACULTURĂ ”AQUALAND” ȘI DEZVOLTAREA TURISMULUI CU SPECIFIC PESCĂRESC

EXTRAVILAN, MUN. DOROHOI, JUD. BOTOŞANI

FAZA PROIECTARE : ***P.U.Z.***

PROIECTANT GENERAL : ***S.C.”ARHISFERA CONSTRUCT” S.R.L.***
mun. / jud. Botoşani, aleea Viilor nr.1
J7/445/17.10.2016, CUI 36640493

PROIECTANT DE SPECIALITATE : ***S.C.”PROIECT BOTOȘANI” S.R.L.***
mun. / jud. Botoşani, str. Cuza Vodă nr.2

INIȚIATOR/INVESTITOR : ***S.C. ”AQUALAND BOTOȘANI” S.R.L.***
prin PÎNZARIU COSTEL
sat Carasa, com.Corlățeni, str. Bisericii nr.17
jud. Botoşani

BENEFICIAR : ***S.C. ”AQUALAND BOTOȘANI” S.R.L.***
sat Carasa, com.Corlățeni, str. Bisericii nr.17
jud. Botoşani
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

AMPLASAMENT : ***extravilan, mun. DOROHOI, jud. Botoșani***
nr. CAD 51754 , CF 51754

RESPONSABILI :

COORDONATOR URBANISTIC: ***Arh. TULBURE G. Mihai***

ELABORATORI : ***Arh. POPA Alexandra Laura***

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

piese scrise	-	Foaie de capăt, Foaie responsabilităţi, Borderou piese scrise şi desenate
	-	Certificat de Urbanism nr. 30 / 02.02.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi
Acte de proprietate	-	Contract de Vânzare Cumpărare nr.1948 / 09.11.2015
	-	Plan amplasament și delimitare a bunului imobil, nr. CAD 51754
	-	Extras de Carte Funciară actualizat nr. 51754
Avize	-	alimentare cu energie electrică DELGAZ Grid România
	-	aviz CJ Botoșani
	-	aviz CTATU
	-	aviz/contract de supraveghere Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani
	-	aviz Ministerul Apărării Naționale
	-	aviz Ministerul de Interne
	-	aviz amplasament ISU Botoșani
	-	aviz Serviciul Român de Informații
	-	aviz ANIF
	-	aviz Direcția Județeană Agricolă Botoșani
	-	aviz Sistemul de Gospodărire al apelor Botoșani
	-	aviz OCPI
	-	punctul de vedere ANPM Botoșani
Studii de specialitate	-	Ridicare topografică vizată OCPI
	-	Studiu geotehnic verificat Af

VOL.1. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

Cap.1. – INTRODUCERE.

1.1. Date de recunoaștere a documentației.
1.2. Obiectul studiului.
1.3. Surse de documentare. Bază legală.

Cap.2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.

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.

Cap.3. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de temă.
3.2. Prevederi ale P.U.G.
3.3. *Valorificarea cadrului natural.*
3.4. *Modernizarea circulației.*

3.5. *Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.*
3.6. *Dezvoltarea echipării edilitare.*
3.7. *Protecția mediului.*
3.8. *Obiective de utilitate publică.*

Cap.4. – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.

VOL.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. – DISPOZIȚII GENERALE.

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniul de aplicare.

II. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.

IV. – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

V. – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

piese desenate	PUZ.01	încadrare în teritoriu - caracteristicile țesutului urban existent – extras din P.U.G. Dorohoi U.T.R. 4	sc. 1:10000
	PUZ.02	situație existentă raportată la infrastructură și echipare tehnico-edilitară	sc. 1:200
	PUZ.03	reglementări urbanistice	sc. 1:200
	PUZ.04	echipare tehnico-edilitară	sc. 1:200
	PUZ.05	proprietatea asupra terenurilor - obiective de utilitate publică	sc. 1:200

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL ,

Coordonator urbanism
arh. TULBURE G. Mihai

ÎNTOCMIT,
arh. stag. POPA Alexandra Laura
iunie 2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAP.1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

denumirea obiectului de investiții	**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI** REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. **ÎNFIINȚARE BAZĂ ACVACULTURĂ ”AQUALAND” ȘI DEZVOLTAREA TURISMULUI CU SPECIFIC PESCĂRESC**
amplasament	**extravilanul municipiului DOROHOI, jud. Botoșani p.c. 317/78, Nr. CAD și CF 51754**
titularul investiției	**S.C. ”AQUALAND BOTOȘANI” S.R.L. prin *PÎNZARIU COSTEL*** *sat Carasa, com.Corlățeni, str. Bisericii nr.17 jud. Botoşani*
beneficiarul investiției	***S.C. ”AQUALAND BOTOȘANI” S.R.L.*** *sat Carasa, com.Corlățeni, str. Bisericii nr.17 jud. Botoşani* ***PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI***
proiectant general	***S.C.”ARHISFERA CONSTRUCT” S.R.L.*** *mun. / jud. Botoşani, aleea Viilor nr.1 J7/445/17.10.2016, CUI 36640493*
data elaborării	proiect nr. **04 / 2016**

1.2. Obiectul studiului.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul municipiului Dorohoi, **cu scopul de a realiza pe parcelă funcțiuni noi de I.S.P. SPAȚII PRESTĂRI SERVICII TIP ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ**.

Studiul a fost întocmit având la bază :

- **TEMA DE PROIECTARE**: tema program de amenajare și soluționare urbanistică a P.C. 317/78 EXTRAVILAN învecinat cu U.T.R. nr.7, cale de acces din DN 29A (str. Sf. Ioan Românul), Dorohoi, parcelă cu utilizare permisă în cazul funcțiunii de tip I.S.P. **spații prestări servicii tip alimentație publică.**

- **Avizul prealabil de Oportunitate nr.7 / 27.01.2017**

- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi cu **nr.30 / 02.02.2016.**

1.3. Surse de documentare. Bază legală.

Pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal + R.L.U. s-au avut în vedere următoarele studii:

- Plan Urbanistic General al municipiului Dorohoi (P.U.G.D.) și
- Regulament Local de Urbanism - Dorohoi (R.L.U.D.);
- Studiu de fundamentare în vederea inițierii P.U.Z.
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic 2016.

Pe parcursul elaborării P.U.Z. au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

Bază legală + bibliografie:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 - 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 536/1996;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000);
- Legea 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 - 2000.
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- prevederile Codului Civil;
- Guțic Octav ”Orașul Dorohoi”, București, Editura Litera 1979.

CAP.2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrare în contextul teritorial-relaționări.

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea investiției, cu folosință actuală teren arabil, este situat în extravilan,în zona nordică a localității.

Orașul Dorohoi este unul dintre cele mai vechi centre urbane din Moldova. Prima mențiune documentară despre existența târgului Dorohoi datează din secolul XIV. În această perioadă Dorohoiul era târg domnesc.

A devenit un centru polarizator pentru localitățile din jur, cu o funcție comercială și economică importantă datorită poziționării sale față de orașele: Suceava, Botoșani, Hotin sau Cernăuți. Din punct de vedere administrativ-teritorial, în structura lui deosebim vatra târgului, moșia și ocolul târgului.

După cel de-al doilea război mondial, începând cu anul 1950 orașul a fost supus unor temeinice sistematizări. După efectuare acestor lucrări și a construcțiilor, incluzând intervențiile din ultimii 25 de ani, arealul orașului s-a extins îndeosebi spre nord și nord-vest (Satu Nou), spre est (fosta zonă industrială) și spre sud-est.

În vecinătatea amplasamentului se află iazul Lădărița (Zahorna) afluent necodificat de stânga al râului Jijia. În prezent acesta este potențialul de dezvoltare al zonei, iar investiția propusă susține acest potențial prin caracterul comercial propus.

- **Conform P.U.G. Municipiul Dorohoi** pentru terenul care face obiectul prezentului studiu sunt prevăzute următoarele:
  - teren învecinat cu U.T.R. nr.7, cu acces din DE 315/317, stradă de folosință locală de categoria a IV-a , cu un profil transversal nemodernizat, care se intersectează cu DN29A.
  - funcțiune complementară tip I.S.P. permisă.
  - **tendințe**: odată cu extinderea rețelelor publice de utilități s-a înregistrat un interes al populației pentru construirea de funcțiuni complementare cu activități economice.
  - interdicție temporară de construire până la întocmirea documentației urbanistice P.U.Z.

2.2. Încadrare în localitate.

- **Teritoriul luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z. , cu folosință actuală de TEREN ARABIL este situat:

  - în EXTRAVILANUL municipiului Dorohoi;
  - în zona nordică a localității.

- **Conform P.U.G. Municipiul Dorohoi** pentru terenul care face obiectul prezentului studiu sunt prevăzute următoarele:
  - U.T.R.-ul nr. 7 se învecinează cu zona studiată și are ca funcțiune dominantă cea de locuire P, P+1E, P+2E și ca subzonă spații prestări servicii și comerț I.S.P.;
  - o pondere semnificativă pe parcele o reprezintă terenurile agricole în extravilan;
  - interdicție termporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R.L.U.

  - **echiparea tehnico-edilitară existentă**:
    - rețea publică de telefonie și televiziune prin cablu.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Din punct de vedere geografic , orașul Dorohoi este așezat în partea de nord-est a României, 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. Orașul Dorohoi este legat de reședința județului Botoșani prin șoseaua DN29B.

Zona se caracterizează printr-un relief colinar, deluros, brăzdat de o rețea de văi înguste cu profil în formă de V cu pante domoale, văi largi cu aspect de platou.
Clima are un caracter temperat-continental cu nuanțe excesive datorită: poziției latitudinale a orașului, așezării sale geografice, dinamicii regionale a atmosferei.

Hidrologia este complexă. Apele subterane constă în straturi acvifere libere, care pot fi împărțite în trei raioane hidrologice: raionul platourilor interfluviale, raionul versanților și raionul albiei majore înalte.

Mai multe informații legate de amplasament se regăsesc în studiul geotehnic efectuat.

2.4. Circulația.

Circulația în zonă se realizează din calea de acces din DN 29A. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- circulații pietonale - de tranzit;
  - pentru riverani.
- circulații carosabile - de tranzit;
  - generată de funcțiunile din zonă.

Profilul transversal al străzii de 6,15 m și poziția acestuia (delimitat de parcelele pe o parte și de un luciu de apă-iaz pe cealaltă parte) încadrează drumul în categoria a IV-a de stradă de folosință și asigură circulația de TRANZIT în zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor.

Parcelele de teren cuprinse în zona studiată, aparținând persoanelor fizice sau juridice, dar și domeniului public al municipiului Dorohoi sunt în prezent localizate în intravilan.

- **Zona și amplasamentul – TERITORIUL (PARCELA DE REFERINȚĂ)** supus studiului de față are suprafața totală **S = 5000,0 mp.**
- **În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent** are următoarele caracteristici:
  - o pondere semnificativă pe parcele o reprezintă terenurile agricole/fâneață în extravilan;
  - **acces** din DE315/317, stradă de folosință locală de categoria a IV-a , cu un profil transversal nemodernizat;

Este proprietate privată a investitorului,P.C. 317/78 cu nr.CAD 51754 înscris în C.F. 51754 și are următoarele vecinătăți, cu dimensiunile aferente:

- NORD 167,01 m;
- EST 30,00 m;
- SUD 167,56 m;
- VEST 30,00 m.

Terenul din amplasament:

- platou, cu pantă generală ușor descendentă pe direcția nord-sud;
- teren arabil, liber de orice construcție;
- deține cale de acces din DN 29A.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

a) Proprietatea de stat, domeniu public – categoria străzi;
b) Proprietăți private ale persoanelor fizice+juridice – cu terenuri curți construcții/arabil/fâneață în extravilan;
c) Proprietate privată a investitorului prezentului studiu – teren arabil în extravilan, neconstruit.

2.6. Echipare edilitară.

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă.

b) Canalizare pluvială

Nu există canalizare pluvială în zonă.

c) Canalizare menajeră

Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate.

d) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie.

e) Rețele pentru termoficare

Nu există în zonă rețele publice pentru transport agent termic.

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată nu dispune de rețea publică de gaze naturale.

g) Rețea publică de telefonie

Zona studiată nu dispune de rețea publică de telefonie.

2.7. Probleme de mediu.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) şi ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

2.8. Opțiuni ale populației.

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

CAP.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de temă.

- **Condiții** subzona funcțională **I.S.P.**
  - acord de mediu pentru construcții și amenajări care necesită studii prevăzute prin lege;
  - alte acorduri, avize cerute prin lege;
  - interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.+R.L.U. la inițiativa administrației publice locale în zone a căror dezvoltare este de interes public.

- **Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ**

– în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 5000,0 mp.

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. Dorohoi și R.L.U. Dorohoi, astfel încât să se poată clarifica:
- funcțiunea teritoriului;
- introducerea terenului și a căilor de acces în intravilan;
- schimbarea funcționalității propuse în I.S.P.;
- asigurarea coerentă a fronturilor stradale în relația cu vecinătățile.

- **Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice**

Modul de organizare al terenului a avut în vedere următoarele cerințe:

- respectarea în cât mai mare măsură a regimului juridic existent al terenului;
- realizarea unor condiții de construibilitate pentru noul obiectiv, cu valorificarea în cât mai mare măsură a potențialului amplasamentului existent;
- conceperea noului obiectiv astfel încât principalele funcțiuni să poată beneficia de condiții de funcționare optime;
- asigurarea unor platforme carosabile în interiorul parcelei care să deservească funcțiunea de prestări servicii;

- asigurarea unei sistematizări verticale astfel încât să favorizeze scurgerea apelor pluviale.

Criterii de organizare arhitectural-urbanistică a zonei:

- zonificarea funcțională aferent P.U.Z. ;
- sistematizarea incintei propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează a se realiza ;
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri astfel încât să se respecte prevederile Codul Civil cât și legislația specifică domeniului ;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare prin definirea indicatorilor urbanistici ”procentul ocupare a terenului”, respectiv ”coeficientul de utilizare”, regim de înălțime etc, detaliate pe planșele cu propuneri cât și ”Regulamentul de aplicare” ;
- prevederea unor infrastructuri tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiunilor preconizate .

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul P.C.317/78,cu suprafață de 5000,0 mp și ținând cont de intențiile investitorului - proprietar se propune

INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI DE REFERINȚĂ ȘI SCHIMBAREA FUNCȚIONALITĂȚII ÎN I.S.P. (SPAȚII PRESTĂRII SERVICII TIP ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

a) corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Dorohoi;

b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;

c) clarificarea zonificării funționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse **I.S.P.**

P.U.G. + R.L.U. Dorohoi prevede următoarele:

- amplasamentul este în extravilan și se învecinează cu U.T.R. nr.7 cu zona funcțională L.m.e. predominantă și funcțiuni complementare tip I.s.p. (spații prestări servicii și comerț)
- POT maxim = 15% , CUT maxim = 0,15 ;
- utilizare permisă cu condiții până la întocmirea unei documentații urbanistice și obținerea avizului de protejare impusă (conform R.L.U. nr.10752 / 1999 Dorohoi);

- **Priorități**

În temeiul documentației de urbanism P.U.G. Dorohoi și a R.L.U. Dorohoi aferent aprobat, în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE de față, corelat cu informațiile și datele despre AMPLASAMENT este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- **schimbare a funcționalității propuse în I.S.P.;**
- **introducere în intravilan a parcelei;**
- **a asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al străzii;**
- **amplasarea în interiorul parcelei cât și față de calea de acces din drumul public;**
- **procentul de ocupare al terenurilor;**
- **a sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului.**

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Condiţiile de autorizare a executării construcţiilor în perimetrul studiat, vor avea în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament. Vor fi interzise în zonă activităţile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul.

Prin regulamentul general de urbanism pentru construcţiile de tip prestări servicii şi comerţ vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii în procent de 2 – 5% din suprafaţa totală a terenului. (conform R.G.U. art.6.2. Anexa 6).

Pentru construcţiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislaţia sanitară şi de mediu în vigoare.
Pentru o intervenţie minimă asupra peisajului se propune creearea unui front stradal de arbori pentru a majora calitatea aerului din atmosferă.
Deşeurile rezultate în urma activităţilor vor fi adunate în containere specializate şi transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului.

3.4. Modernizarea circulaţiei.

Se menţine accesul existent la calea de acces (stradă colectoare de categoria a IV-a de tranzit modernizată) din drumul public DE 315/317.

Aceasta îşi va menţine profilul transversal de 6,15 m şi se va propune pentru modernizare, astfel încât să se poată dezvolta echiparea tehnico-edilitară a amplasamentului şi pentru a facilita accesul, circulaţia carosabilă.

În incinta studiată se vor amenaja: alei carosabile, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. art. 5.3.2. autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă şi trotuare de protecţie la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

	profil transversal existent		6,15 m
-	carosabil	existent	3,30 m
-	trotuare	existent	2,35 m
	profil transversal menţinut ➔		*6,15 m*
-	carosabil	menţinut	5,50 m
-	trotuare	menţinut	0,65 m

Profilul transversal menţinut au în vedere cerinţele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism şi condiţiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.30/02.02.2017.

Se vor propune două accese carosabile, prevăzute a se realiza în partea nordică a amplasamentului cu o lăţime de minim 7,00 m, unul principal şi unul secundar. În incinta studiată se vor amenaja: alei carosabile, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. art. 5.3.1. Anexa 5 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă şi trotuare de protecţie la clădiri.

Primul acces carosabil deserveşte întregii incinte, se continuă cu o parcare pentru autoturisme pentru clienţi.
Al doilea acces carosabil facilitează accesul secundar de serviciu pentru personalul unităţii şi pentru marfă.

În zona studiată, configuraţia topografică a terenului prezintă o pantă lina de cca 2% pe direcţia sud-nord. Lucrările de sistematizare verticală au în vedere aigurarea unei declivităţi acceptabile pentru: asigurarea acceselor în clădiri, inclusiv a persoanelor cu dizabilităţi funcţionale; realizarea parcajelor precizate mai sus şi scurgerea apelor de suprafaţă.

La amplasarea noilor construcții precum și la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea în vedere rezolvarea unitară a colectării apelor pluviale și dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se află în extravilan, cu regim economic arabil.

- **CONSTRUCȚII, AC maxim admisă la sol = 750,0 mp**
  Cu următoarele funcțiuni:
  - RESTAURANT - SALĂ DE MESE, BAR
  - TERASE DE ACCES
  - VESTIARE PERSONAL ȘI GRUPURI SANITARE
  - BUCĂTĂRIE CALDĂ
  - BUCĂTĂRIE RECE
  - SPĂLĂTOARE
  - SPAȚII FRIGORIFICE
  - DEPOZITARE ALIMENTE

- **ÎMPREJMUIRE TEREN :** pe toate laturile terenului , gard transparent. Hmax=1,80m.
- **CĂI DE ACCES PROPUSE:** alei carosabile de incintă cu paltformă auto acces și locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici/mari, alei pietonale , platforme acces în imobil, trotuare de protecție.
  S max platforme carosabile și parcaje = 1056,0 mp (21,12%)
  S max alei pietonale = 181,5 mp (3,65%)
  nr. locuri de parcare = conform R.G.U. anexa 5
- **SPAȚII VERZI ȘI PLANTAȚII = 1327,5 mp (26,55%)**

- **Regimul de înălțime**

  Respectând regimul de înălțime al construcțiilor specifice acestei funcționalități, regimul propus pentru pentru zona studiată este de parter și parter parțial.
  - H streașină = 3,00 m;
  - H max = 10,00 m;

- **Regimul de aliniere al construcțiilor**

  Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

  - condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în R.L.U. Dorohoi ;
  - distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013);
  - efectelor compoziționale
  - distanțelor minime din Codul Civil
  - zonelor de protecție a rețelelor tehnico-edilitare

Regimul de aliniere stradal = 8,00 m față de axul drumului modernizat și
= 4,55 m față de limita de proprietate

Aliniamentele laterale și posterioare se propun astfel:
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – 2,00 m față de vecinătăți.

- condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în R.G.U.
- distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013);
- distanțelor minime din Codul Civil.

Regimul de aliniere al construcțiilor este marcat în planșa PUZ03 reglementări urbanistice.

- **Modul de utilizare al terenului.**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.
Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața cumulată a etajelor) și suprafața terenului considerat.
Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și de regimul de înălțime.

Potrivit prevederilor stabilite prin P.U.G.+R.L.U. Dorohoi, pentru zona funcțională (**I.S.P.)**, în funcție de necesitățile funcțiunii, de contextul urban precum și de aspecte estetice și compoziționale, POT și CUT se stabilesc prin PUZ+RLU aprobat în condițiile legii.

Pentru zona studiată ,valorile maximale ale indicatorilor urbanistici propuși sunt:

	existent	propus
P.O.T. %	0,00	**15,00**
C.U.T.	0,00	**0,15**
nr. nivele întregi	0	**1**

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.		
SC ”AQUALAND BOTOȘANI” SRL, cale de acces din DN 29A, Dorohoi Nr.CAD/CF 51754 extravilan Dorohoi		
	EXISTENT	**PROPUS**
teren curți construcții	**0,0**	**720,0**
teren agricol	**5000,0**	**1685,0**
carosabil + trotuare	**0,0**	**1237,5**
spații verzi amenajate	**0,0**	**1357,5**
	SUPRAFAȚĂ(mp/%)	**PROCENT**
suprafața TOTALĂ a parcelei studiate	**5000,0**	**21,46**
aria construită la sol AC maxim admisă	720,0 **(15,00%)**	-
aria carosabil și parcaje	1056,0 (21,12%)	-
aria alei pietonale	181,5 (3,65%)	-
aria suprafață spații verzi	1357,5 (26,55%)	-
zonă circulații pietonale	**104,5**	**0,45**
zonă circulații carosabile	**1005,0**	**4,31**
luciu de apă - iaz	**6257,0**	**26,86**
suprafață proprietăți persoane fizice	**10924,0**	**46,92**
suprafață totală studiată	**23290,5**	**100,00**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă - pentru asigurarea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților restaurantului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

- alimentarea cu apă potabilă şi de incendiu se va realiza din sursă proprie, printr-un foraj de mare adâncime; dimensiunile acestuia vor fi stabilite în faza PAC/PTH;
- gospodăria de apă propusă va fi compusă din : cămin de apometru, rezervor pentru înmagazinarea debitului de incendiu, stație de pompare debit incendiu, rețea de incendiu echipată cu hidranți și rețea de apă potabilă;
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați;

Canalizarea apelor uzate menajere şi apelor meteorice

- apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate de o reţea de canalizare menajeră şi evacuate într-un bazin vidanjabil etanş, care periodic va fi vidanjat de o firmă de specialitate; după realizarea unui sistem centralizat de evacuare a apelor uzate menajere al oraşului, beneficiarii se obligă să se racordeze şi la sistemul centralizat.
- valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacutate trebuie să respecte limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Alimentarea cu energie electrică

- în zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public.
- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă.
- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează printr-un racord la linia de 20 kV din zonă şi un post TRAFO în prima fază.
- reţelele se realizează cu cabluri subterane sau conductori torsadaţi montaţi pe stâlpi de la care se vor realiza branşamente individuale
- se prevede extinderea și racordarea la rețeaua existentă din DE 315/317

Alimentarea cu căldură

- se prevede pentru întreg ansamblul independenţa energetică privind furnizarea căldurii şi a apei calde de consum.
- se prevede înființarea unui sistem de încălzire , cu pompe de căldură pe combustibil lichid.

Telecomunicaţii - se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- racordul se va asigura într-un cămin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri; Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeaşi parte cu cele ale instalaţiilor electrice de distribuţie.
- o dată cu realizarea drumurilor se vor prevedea şi tuburile de protecţie aferente reţelelor de medie tensiune, racordurilor de joasă tensiune, iluminatul stradal şi reţelelor de telefonie, cu respectarea distanţelor minime, conform normativelor.

Gospodărie comunală - sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

3.7. Protecția mediului.

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Protecţia apelor - evacuarea apelor uzate rezultate vor fi colectate printro canalizare internă ce va fi dirijată la bazinele vidanjabile.

Încălzirea spațiilor - va fi asigurată de sistemul de pompe de căldură geotermale.
Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor - nivelul de zgomote și vibrații vor respecta normativul în vigoare privitor la acest lucru; pentru diminuarea propagării zgomotelor și vibrațiilor se va utiliza material fonoizolant la exteriorul clădirii.
Protecția solului și a subsolului- funcțiunea de restaurant nu produce noxe care să polueze solul.
Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - nu vor fi afectate flora, fauna terestră/acvatică, monumente ale naturii/arii protejate; vor fi amenajate în incita parcelelor spații verzi, alei pavate, pomi ornamentali și fructiferi.
Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament - deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiile special amenajate în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și care vor fi transportate la groapa de gunoi a comunei; deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.
Se vor propune măsuri imediate pentru scugerea apelor meteorice prin: sistematizarea verticală propusă pentru teren, drumuri, etc. Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural. Se vor lua măsurile de protecție conform legislației în vigoare.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Pentru realizarea construcțiilor propuse și împrejmuirii nu vor fi necesare achiziționări de noi terenuri, schimburi sau concesionări care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică. Profilul stradal existent permite amplasarea conductelor de utilități (apă, canal) și a infrastructurii rețelei electrice.

CAP.4. Măsuri în continuarea studiului de fundamentare.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal **ÎNFIINȚARE BAZĂ ACVACULTURĂ ”AQUALAND” ȘI DEZVOLTAREA TURISMULUI CU SPECIFIC PESCĂREASC**, nr.CAD și CF 51754 s-a făcut în baza prevederilor Regulamentul General de Urbanism, a hotărârii HGR 525/1996.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în ”Regulamentul aferent PUZ”, care se utilizează corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Reglementările aferente devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire.

Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010. BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devinind bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utililare a zonei.

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL ,

Coordonator urbanism
arh. TULBURE G. Mihai

ÎNTOCMIT,
arh. stag. POPA Alexandra Laura
iunie 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

P.U.Z. ÎNFIINȚARE BAZĂ ACVACULTURĂ ”AQUALAND” ȘI DEZVOLTAREA TURISMULUI CU SPECIFIC PESCĂRESC

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZIȚII GENERALE

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. a localității, cu scopul:

- de asigurare a imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu U.T.R.-urile învecinate, specificate prin P.U.G.

Introducerea în intravilan a terenului arabil pentru funcția de prestări servicii tip alimentație publică șui comerț se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.
Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ face parte din extravilanul municipiului Dorohoi.

1. Rolul Regulamentului local de urbanism.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitând, detaliind, întărind reglementările din P.U.Z.

1.2. Este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi (piese scrise și desenate).

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor RGU. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit al RLU aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării.

2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 modificat și completat ulterior.

- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată ulterior.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Regulamentul local aferent PUG mun. Dorohoi.
- În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare.

3.1. Odată aprobat, P.U.Z.+R.L.U. aferent, prin Hotărârea Consiliul Local, acesta constituie act de autoritate a administrației publice locale.

3.2. R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care fac obiectul prezentul P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

4.1. Terenuri arabile în intravilan
Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin P.C. 317/78 nr.CAD și CF 51754, ce își va schimba categoria de folosință din arabil în curți construcții pentru Zona Prestări Servicii tip Alimentație publică și Comerț (I.S.P.).

4.2. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate
P.U.Z. propus nu cuprinde zone cu valoare peisagistică sau zone natural protejate.

4.3. Zone construire protejate
P.U.Z. propus are parcela de referință cu nr. 317/78 aflându-se în zonă cu potențial arheologic. În acest sens a fost încheiat contractul de lucrări arheologice cu nr.498 din 16.02.2017 pentru efectuarea supravegherii și cercetării arheologice necesare descărcării de sarcină arheologică pentru obiectul de investiții.

4.4. Resursele subsolului
P.U.Z. propus nu cuprinde terenuri care conțin resurse identificate ale subsolului.

4.5. Suprafețe împădurite
P.U.Z. propus nu cuprinde zone de suprafețe împădurite.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Expunerea la riscuri naturale
Conform studiului geotehnic elaborat amplasamentul studiat nu prezintă riscuri naturale tip: alunecări de teren,zone inundabile ș.a.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice
Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin prezentul P.U.Z.

5.4. Lucrări de utilitate publică
Nu este cazul de obiective de utilitate publică, de cedări de teren, schimburi sau concesionări.

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.

6.1. Construcţiile propuse vor respecta condiţiile de amplasare în locaţiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.

6.2. Amplasarea clădirilor faţă de axul străzii
Retragerea se va face la o distanţă de 8,00 m faţă de axul străzii de categoria a IV-a conform planşei de reglementări urbanistice PUZ.03 în scopul de:
- a asigura zona de protecţie a utilităţilor urbane;
- a păstra o distanţă suficientă ce maschează construcţiile propuse respectând astfel contextul arhitectural urbanistic al zonei.

6.3. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare
Regimul de aliniere stradal = 4,55 m faţă de limita la stradă a terenului, pentru volumul de construcţie cel mai avasat spre stradă
faţă de limitele laterale/posterioare = 2,00 m conform planşei PUZ.03

6.4. Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă
La clădirile amplasate pe aceeaşi distanţa dintre acestea va fi mai mare sau egală cu ½ din înălţimea celei mai înalte, ţinându-se seama în acelaşi timp de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Amplasamentul va asigura accese carosabile de minim 7,00 m lăţime dintro circulaţie publică în mod direct.

7.2. Se va realiza un acces destinat publicului permanent în timpul programului de funcţionare, precum şi un al doilea acces de serviciu+marfă.

7.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare.

7.4. Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi, conform normelor, se admite numai în interioriul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

7.5. Spaţiile aferente accesului carosabil şi pietonal principal şi a celor de serviciu în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.

7.6. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din Anexa 1 la HGR nr.525/1996, Spaţii prestări servicii şi comerţ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

8.1. Alimentarea cu apă
- pentru asigurarea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare din sursă proprie printr-un foraj de mare adâncime atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaţilor restaurantului cât şi pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.
- gospodăria de apă propusă va fi compusă din : cămin de apometru, rezervor pentru înmagazinarea debitului de incendiu, staţie de pompare debit incendiu, reţea de incendiu echipată cu hidranţi şi reţea de apă potabilă;

8.2. Canalizarea apelor uzate menajere şi apelor meteorice

- apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate de o reţea de canalizare menajeră şi evacuate într-un bazin vidanjabil etanş, care periodic va fi vidanjat de o firmă de specialitate; după realizarea unui sistem centralizat de evacuare a apelor uzate menajere al oraşului, beneficiarii se obligă să se racordeze şi la sistemul centralizat.

8.3. Alimentarea cu energie electrică

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează printr-un racord la linia de 20 kV din zonă şi un post TRAFO în prima fază.

8.4. Alimentarea cu căldură

- se prevede înființarea unui sistem de încălzire, cu pompe de căldură pe combustibil lichid.

8.5. Telecomunicații

- se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

8.6. Gospodărie comunală

- sortarea, evacuarea, depozitarea şi tratarea deşeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Caracteristicile parcelei studiate

Suprafața parcelei P.C. 317/78 nr.CAD și CF 51754 este de 5000,0 mp. Aceasta nu își va modifica dimensiunile.

Frontul la stradă – 167,01 m

9.2. Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construire vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe artera principală de circulație pe baza unor studii și avize suplimentare.

9.3. Înălțimea clădirilor

Înălțimea la cornișa clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă de 10,00 m, respectiv regimul de înălțime Parter (P). Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

10.1. Spații libere și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața de minim 2-5% din suprafața totală a terenului, conform prezentului P.U.Z.

10.2. Împrejmuiri

Se vor realiza împrejmuiri transparente, cu înălțimi de maxim 1,80 m – minim 1,20 m, din care 0,30 m soclu opac – de principiu, dublate de gard viu.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11.1. ZONĂ SPAȚII PRESTĂRI SERVICII TIP ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ **(I.S.P.)** – cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

11.2. Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale și anume:

- subzonă circulație carosabilă ;
- subzonă circulație pietonale ;
- subzonă destinată spațiilor verzi .

IV. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

12.1. Utilizări admise
Spații pentru prestări servicii tip restaurant cu servire, terasă și spații pentru comerț.
Anexe necesare pentru asigurarea supravegherii și a pazei unităților.

12.2. Utilizări admise cu condiționări
Nu este cazul.

12.3. Utilizări interzise
Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei, activităților productive poluante, cu risc tehnologic.
Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacurea și colectarea apelor meteorice.

V. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13.1. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 15%

13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 0,15

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL ,

Coordonator urbanism
arh. TULBURE G. Mihai

ÎNTOCMIT,
arh. stag. POPA Alexandra Laura
iunie 2017

- **OBIECTIV STUDIU P.U.Z. :** **ÎNFIINȚARE BAZĂ ACVACULTURĂ ȘI DEZVOLTAREA TURISMULUI CU SPECIFIC PESCĂRESC**

- **Amplasament :** **Muncipiul Dorohoi, extravilan**
  P.C. 317/78, Nr.CAD. şi C.F. 51754.

- **Inițiator și investitor :** ***S.C. ”AQUALAND BOTOȘANI” S.R.L.***
  prin PÎNZARIU COSTEL
  sat Carasa, com.Corlățeni, str. Bisericii nr.17
  jud. Botoşani

LISTĂ VECINI ADRESE DE CORESPONDENŢĂ :

1. Nr. CAD.

2. Nr. CAD.

3. Nr. CAD.