PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

ÎNTOCMIRE P.U.Z. REABILITARE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN BRUTĂRIE ÎN HOTEL, CONSTRUIRE RESTAURANT ȘI SPAȚII DE AGREMENT

FAZA PROIECTARE : ***P.U.Z. + R.L.U.***

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

INVESTITORI : ***SC AST PÎNZARIU SRL***
prin administrator PÎNZARIU COSTEL
str. Aleea Mărului nr.3, bl.R20, et.4, ap.20

BENEFICIARI : ***SC AST PÎNZARIU SRL***
prin administrator PÎNZARIU COSTEL
str. Aleea Mărului nr.3, bl.R20, et.4, ap.20
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

AMPLASAMENT : ***Calea Plevnei nr.7, mun.Dorohoi, jud.Botoșani***
CAD/CF 50118, CAD/CF 50119

PAGINĂ RESPONSABILITĂŢI

ELABORATORI	:	***Arh. Alexandra Laura POPA***
		Ing.Petru Iulian OLARU
COORDONATOR URBANISTIC	:	***Arh. Mihai G.TULBURE***
RIDICARE TOPOGRAFICĂ 2022	:	***SC GENERAL TOPOCAD PROIECT SRL***

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

piese scrise	-	Foaie de capăt, Foaie responsabilităţi, Borderou piese scrise şi desenate
	-	Certificat de Urbanism nr. 31 / 15.02.2022, eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi
Acte de proprietate	-	Contract de Vânzare nr.1277 / 16.06.2017
	-	Plan amplasament şi delimitare a bunului imobil, nr. CAD 50118
	-	Extras de Carte Funciară actualizat nr. 50118
	-	Plan amplasament şi delimitare a bunului imobil, nr. CAD 50119
	-	Extras de Carte Funciară actualizat nr. 50119
Avize	-	alimentare cu energie electrică
	-	alimentare cu apă și canalizare
	-	alimentare cu gaze naturale
	-	telefonie
	-	securitatea la incediu
	-	aviz Apele Române
	-	sănătatea populației
	-	punctul de vedere al ANPM Botoșani
	-	acord B.R.D. – GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.
Studii de specialitate	-	Ridicare topografică vizată OCPI
	-	Studiu geotehnic cu verificare Af

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

Cap.1. – INTRODUCERE.

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei.
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	sc. 1:5000
PUZ.02	situație existentă	sc. 1:1000
PUZ.03	reglementări urbanistice	sc. 1:1000
PUZ.04	reglementări tehnico-edilitare	sc. 1:1000
PUZ.05	circulația terenurilor	sc. 1:1000

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL ,

Coordonator urbanism
arh. Mihai G.TULBURE

ÎNTOCMIT,
arh. Alexandra Laura POPA
Iunie 2022

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.: ***ÎNTOCMIRE P.U.Z. REABILITARE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN BRUTĂRIE ÎN HOTEL, CONSTRUIRE RESTAURANT ȘI SPAȚII DE AGREMENT***
amplasament	**Calea Plevnei nr.7, mun.Dorohoi, jud.Botoșani** **Nr. CAD și CF 50118** **Nr. CAD și CF 50119**
titularul investiției	***SC AST PÎNZARIU SRL*** ***prin administrator PÎNZARIU COSTEL*** *str. Aleea Mărului nr.3, bl.R20, et.4, ap.20*
beneficiarul investiției	***SC AST PÎNZARIU SRL*** ***prin administrator PÎNZARIU COSTEL*** *str. Aleea Mărului nr.3, bl.R20, et.4, ap.20* ***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. **135 / 2022**

1.2. Obiectul studiului.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul muncipiului Dorohoi pe Calea Plevnei, jud.Botoşani, **cu scopul schimbări funcționalității parcelei din zonă existentă unități industriale (I.e.) în zonă de amenajări spații prestări servicii și comerț (cazare, alimentație publică etc.) (I.S.p.). Ansamblul va cuprinde următoarele tipuri de funcțiuni: hotel, restaurant, sală de evenimente, spații de agrement și alte spații adiacente.**

Studiul a fost întocmit având la bază :-

- **TEMA DE PROIECTARE**: tema program de amenajare și soluționare urbanistică a Parcelei studiate din municipiul Dorohoi UTR 2, cu utilizare compatibilă cu funcțiunea de prestări servicii și comerț din unitatea teritorială;

- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi cu **nr. 31 / 15 februarie 2022.**

1.3. Surse de documentare. Bază legală.

- 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 2018.

Bază legală:

- 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.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și va deveni în momentul avizării favorabile, parte componentă a structurii P.U.Z. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

CAP.2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

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.

2.2. Încadrare în localitate

- **Teritoriul luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z. , cu folosinţă actuală de TEREN CURŢI CONSTRUCŢII este situat:
  - în INTRAVILANUL mun. Dorohoi, Calea Plevnei;
  - în zona sudică a localităţii.

- **Zona şi amplasamentul – TERITORIUL (PARCELA DE REFERINŢĂ)** supus studiului de faţă are suprafaţa totală **S = 16.196 mp**

  Terenul din amplasament:
  - platou, cu pantă generală descendentă pe direcţia sud-vest – nord-est;
  - construcţiile existente pe teren sunt de tip edilitar sau industrial;
  - deţine acces direct din spaţiul public.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecţie a cadrului natural.

2.4. Circulaţia

Circulaţia în zonă se realizează din strada Oborul Nou şi Calea Plevnei. Traficul auto şi pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existenţa a două tipuri de circulaţii:
- circulaţii pietonale;
- circulaţii carosabile;

Profilul transversal al străzii Oborului de 19,75 m se încadrează în categoria a III-a de stradă colectoare şi asigură accesul la parcelele din zonă, cât şi tranzitul în zonă.
Profilul transversal al Căii Plevnei de 10,00 m se încadrează în categoria a IV-a de stradă de folosinţă locală şi asigură accesul la parcelele din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor.

Pe amplasament şi în vecinătăţile acestuia se evidenţiază următoarele tipuri de proprietate:
a) **Proprietatea de stat, domeniu public** – categoria străzi;
b) **Proprietăţi private ale persoanelor fizice+juridice** – cu terenuri curţi construcţii/arabil în intravilan;
c) **Proprietate privată a SC AST PÎNZARIU SRL** – teren curţi construcţii.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat dispune de următoarele reţele de utilităţi de tip urban:

a) Reţele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de reţea publică pentru alimentarea cu energie,de tensiune înaltă, în profilul transversal al străzii Oborul Nou.

b) Reţele pentru alimentare cu apă şi canalizare

Zona studiată dispune de reţea publică pentru alimentarea cu apă şi canalizare, în profilul transversal al străzii Oborul Nou.

c) Reţele pentru alimentare cu gaze naturale

Zona studiată dispune de reţea publică pentru alimentarea cu gaze naturale, în profilul transversal al străzii Oborul Nou.

d) Reţele pentru telefonie, televiziune prin cablu

Zona studiată dispune de reţea publică pentru telefonie şi televiziune prin cablu.

e) Transport urban

Zona studiată dispune de servicii de transport urban.

f) Salubritate

Zona studiată dispune de servicii de salubrizare.

2.7. Probleme de mediu.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat, vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcţiile de tip servicii şi comerţ vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantații arboricole în scop decorativ.
Se propune un procent de 38,00% din suprafața amplasamentului de spații verzi.

Se vor lua măsuri specifice pentru protecția apei, a solului, a subsolului.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului.

2.8. Opțiunile 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.P.**
  - acord de mediu pentru construcții și amenajări care necesită studii prevăzute prin lege;
  - alte acorduri, avize cerute prin lege;
  - alte studii de specialitate 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, suprafața este de 16.196,0 mp.

Regim juridic - Terenul este proprietate privată a SC AST PÎNZARIU SRL prin contractul de vânzare aferent.

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Dorohoi, astfel încât să se poată clarifica:

- funcțiunea teritoriului;
- determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale, parcări;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

- **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 funcțiunile de sală de evenimente și hotel cu restaurant;
- 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 .

Astfel se concluzionează:

REABILITAREA, EXTINDEREA ȘI SCHIMBAREA DE DESTINAȚIE DIN BRUTĂRIE ÎN HOTEL CU RESTAURANT, CONSTRUIREA UNEI SĂLI DE EVENIMENTE ȘI SCHIMBAREA FUNCȚIONALITĂȚII DIN ZONĂ EXISTENTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE (I.E.) ÎN ZONĂ DE AMENAJĂRI SPAȚII PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERȚ (I.S.P).

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 intravilan în U.T.R. nr.2 cu zona funcțională I.E., zonă industrială existentă;
- POT maxim = 30,00% , CUT maxim = 0,60 ;
- 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. și R.L.U. Dorohoi aferent aprobat, cu referire la

amplasament în corelare cu U.T.R. nr.2, 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:

- reabilitare, extindere și schimbare de destinație din brutărie în hotel cu restaurant;
- construirea unui restaurant (sală de evenimente) și a dotărilor aferente necesare acestui ansamblu;
- propunerea funcționalității de I.S.p. zonă de amenajări spații prestări servicii și comerț (cazare, alimentație publică etc.);
- amplasarea în interiorul parcelei cât și față de drumurile publice;
- procentul de ocupare al terenurilor;
- a sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Ținând cont de lucrările propuse spațiul verde va fi valorificat prin propunerea unei perdele de vegetație și plantație arboricolă la limitele de proprietate ale amaplasamentului, creearea unor spații verzi decorative cât și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

3.4. Modernizarea circulației.

Se propune realizarea a trei accese carosabile, unul principal din strada Oborul Nou, al doilea și al treilea secundare din Calea Plevnei, ambele străzi facilitând accesul la terenul proprietate. Acestea își vor păstra profilul transversal de 10,00 m respectiv 19,75 m, cu mici modificări ale dimensiunii carosabilului și a trotuarului conform planșei de reglementări urbanistice preliminare:

➔ Calea Plevnei carosabil existent 6,00 m + trotuare 1,00+3,00 m = 10,00 m existent
carosabil propus 7,00 m + trotuare 1,50+1,50 m = 10,00 m propus

➔ Str.Oborul Nou carosabil existent 7,25 m + trotuare 1,60+0,90+4,05 m
+ rigole+curs de apă 5,95m =19,75 existent
carosabil menținut 7,25 m + trotuare 1,60+0,90+4,05 m
+ rigole+curs de apă 5,95m =19,75 menținut

De-a lungul străzii Oborul Nou trece un curs de apă în fir subțire. Prin soluția prezentă se propune amenajarea malului acestuia.

Pentru crearea acceselor carosabile vor fi necesare lucrări pe domeniul public al municipiului Dorohoi.

În incinta studiată se vor amenaja: platforme și alei carosabile, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. art. 5.12. Anexa 5 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

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

a) destinația parcelei – zonificare:

- funcțiune propusă : I.S.p. – **zonă de amenajări spații prestări servicii și comerț (cazare, alimentație publică etc.)**

b) reglementări urbanistice preliminare:

- **PRINCIPALELE OBIECTE ALE INVESTIȚIEI**
  - hotel cu restaurant, laborator cofetărie/patiserie, spălătorie;
  - restaurant, foaier, bucătărie;

- foișoare, loc de joacă pentru copii, mobilier urban;
- rețele și racorduri exterioare de utilități;
- drumuri, platforme, parcaje;
- zone verzi de protecție.

- **CĂI DE ACCES PROPUSE:** alei carosabile de incintă cu paltformă auto acces și locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici sau mari, alei pietonale , platforme acces în imobil, trotuare de protecție.
- **PARCAJE:** se prevede realizarea numărului necesar de locuri de parcare (98) care să deservească necesităților restaurantului și a hotelului, conform normativelor.

- Categoria de importanţă a construcţiei este "C"- normală (conform HG 766/97);
- Clasa de importanţă a clădirii este III (α=1,0) Conform STAS 10100/0-75, NP100/92;
- Gradul II de rezistenta la foc;

- **Regimul de înălțime**

REABILITARE, EXTINDERE BRUTĂRIE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN HOTEL CU RESTAURANT – P+1E, P+2E.

CONSTRUIRE RESTURANT SALĂ DE EVENIMENTE – P+1E

- regim de înălțime P, P+1E, P+2E;
- H max = 10,00 m – 12,00 m – 15,00 m, cf. planșei PUZ.03 reglementări urbanistice preliminare

- **Regimul de aliniere al construcțiilor**

Regimul de aliniere stradal = între 16,05 m și 68,50 m față de aul străzii Oborului cf. Planșei PUZ.03 reglementări urbanistice preliminare.

Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013);
- distanțelor minime din Codul Civil.
- la clădirile amplasate pe aceeași parcelă 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 3,00 m.

Aliniamente laterale – 3,40 m, respectiv 6,50 m conform planșei PUZ03
Aliniament posterior – 9,70 m

- **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.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.			
calea Plevnei nr.7, mun.Dorohoi, jud.Botoşani			
Nr.CAD/CF 50118, 50119			
	EXISTENT	**PROPUS**	**PROCENT**
suprafața totală edificabil propus	2.841	**4.858,8**	**30%**
din care:			
edificabil construcții	0	**2.940**	
edificabil spații agrement	0	**1.918,8**	
platforme carosabile și pietonale	4.095	5.200	32%
spații verzi și plantații arboricole	9.260	6.137,2	38%
teren total	16.196	16.196	100%
$POT_{existent}$= 17,55%		**POT_{propus}=30,00%**	
$CUT_{existent}$= 0,17		**CUT_{propus}= 0,60**	

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

POT maxim = 30,00%
CUT maxim = 0,60
Nr.Nivele = P, P+1E, P+2E

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă - pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă se va realiza un branșament la rețeaua publică de distribuție apă din profilul transversal al străzii Oborul Nou;
- gospodăria de apă propusă va fi compusă din : cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

Racord canalizare
Apa va fi utilizată astfel : - apă menajeră utilizată la grupuri sanitare
Apa va fi furnizată prin racord la rețeaua din incintă prin conducta din oțel zincat montată îngropat sub adâncimea de îngheț. Apele menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate prin tuburi PVC și dirijate spre căminul de canalizare. De pe celelalte suprafețe betonate apele pluviale convențional curate vor fi dirijate spre spațiile verzi care înconjoară incinta și absorbite de aceasta.

Alimentarea cu energie electrică - pentru alimentarea cu energie electrică a instalației tehnologice și a obiectelor din incintă se va prevedea racordarea la rețeaua existentă.

Alimentarea cu căldură - se propune racordarea la rețeaua existentă de gaze naturale din profilul transversal al străzii Oborul Nou, concomitent cu utilizarea unor pompe de căldură.
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

Telecomunicații - se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
Gospodărie comunală- după punerea în funcțiune a obiectivului se vor genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în containere amplasate în locuri special amenajate.

3.7. Protecția mediului.

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, se vor lua măsuri pentru protecția elementelor de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin branşament la reţeaua de alimentare cu apă existenta in str.Oboru Nou.

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condiţiile tehnice de execuţie, conform cerinţelor avizatorilor. După perioada de execuţie se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului şi se vor efectua lucrările de întreţinere necesare evitării risipei de apă.

Apele uzate menajere : colectarea se va realiza prin racord la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă aflată în administrarea SC NOVA APA SERV SA BOTOSANI.

Apele uzate menajere încărcate cu grăsimi colectate din spațiile prevăzute pentru alimentație publică (restaurant, coffee-shop-uri, spații comerciale de tip fast-food, cofetarie, etc) vor fi evacuate exclusiv prin intermediul unui separator de grasimi - astfel încât apele deversate la racordul de canalizare să respecte normele prevăzute de NTPA 002 aprobat prin HG 188/2002 modificat şi competat cu HG 352/2005 .

Proiectul de plan prevede sistematizarea amplasamentului pentru colectarea şi evacuarea rapidă a apelor provenite din precipitații. Canalizarea apelor meteorice din zonă, inclusiv de pe platforma aferenta parcării - se va realiza conform prevederilor STAS 1846-90.
Rețeaua de canalizare a apelor pluviale colectate de pe suprafața zonei studiate se va realiza în sistem separativ:

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate carosabile (alei pentru circulație, parcare) se vor evacua (dupa preepurare prin 2 separatoare de hidrocarburi) , impreuna cu apele menajere in reteaua de canalizare din vecinatatea amplasamentului .

Apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri se vor utiliza pentru intretinerea spatiilor verzi de pe amplasament.

Principalele măsuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu apa :

-Prin soluţiile tehnice adoptate pentru colectarea şi evacuarea apelor uzate menajere prin canalizarea subterană realizata din tuburi PVC, se elimină posibilitatea exfiltraţiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

- In zonele amenajate pentru alei carosabile - parcări in suprafață de 5200 mp, datorita riscului de aparitie a pierderilor accidentale de produse petroliere, se vor monta pe rețeaua de canalizare a apelor puviale echipamente pentru preepurare (2 separatoare de hidrocarburi)

Aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare sunt :

In timpul realizării investiției :

- activitatea de transport materiale şi traficul rutier , prin surse mobile care generează emisii de poluanți rezultate din procesele de ardere a carburanților astfel : oxid de carbon (CO) , oxizi de azot (NOX), pulberi , bioxid de sulf (SO2) , compusi organici volatili.(COV), precum si

-organizarea de santier în condițiile în care nu este organizata corespunzător, aduce o contribuţie majoră la poluarea aerului cu pulberi.

- activitățile de demolare şi de construcții genereaza praf (pulberi sedimentabile şi în suspensie)

Surse de poluare a aerului în zona studiată prin PUZ in timpul funcționării :
Zona aferentă PUZ este riverană unor drumuri relativ intens circulate (str.Oboru Nou, Calea Plevnei) , prezentând o acumulare de surse de emisie ce pot accentua caracterul cumulativ al concentrațiilor emisiilor de poluanți în atmosferă.

Sursele de emisie specifice traficului rutier din zonă Poluanți specifici: monoxid de carbon (CO); dioxid de carbon (CO2); oxizi de azot (NOx); dioxid de sulf (SO2); particule în suspensie; hidrocarburi nearse
Surse nedirijate- difuze :

- Instalațiile de ventilație specifice obiectivelor care se amenajeaza .

În vederea reducerii impactului emisiilor asupra factorului de mediu AER , conform reglementărilor PUZ **Intocmire PUZ, reabilitare , extindere si schimbare destinatie din brutarie in hotel, construire restaurant si spatii de agrement se propune** :

-amenajarea pe amplasament de spații verzi decorative cat si aliniamente cu rol de protectie in suprafață de 5200 mp (32 % din suprafața totală a terenului).

-utilizarea pentru incalzirea spatiilor administrative si comerciale de echipamente electrice.

Solul

Terenul în suprafață de 16196 mp, pe care va fi construit obiectivul se află amplasat in intravilanul monicipiului Dorohoi . Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de poluare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuţie şi surse specifice perioadei de functionare.

În etapa de implementare a planului se vor genera deşeuri din construcții, deşeuri rezultate din activitatea de demolare , din excavarea pâmântului, deşeuri menajere, etc
Având în vedere caracteristicile constructive ale corpurilor de clădire , se apreciază că din activitatea de demolare vor rezulta următoarele categorii de deșeuri:

Cod deşeu	**Tipul deşeurilor**
17 01 01	Beton
17 01 02	Cărămizi
17 01 07	Amestecuri de beton, cărămizi, ţigle şi materiale ceramice, altele decât cele specificate la 17 01 06
17 02 01	Lemn
17 02 02	Sticlă
17 02 03	Materiale plastice
17 03 02	Asfalturi, altele decât cele specificate la 17 03 01
17 04 07	Amestecuri metalice
17 04 11	Cabluri, altele decât cele specificate la 17 04 10
17 04 05	Deşeuri de fier şi oțel
17 05 04	Pământ şi pietre, altele decât cele specificate la 17 05 03

Deşeurile din construcţii se vor colecta selectiv şi se vor stoca temporar pe amplasamentul unde se desfăşoară lucrările de demolare şi de construcții, în spații special amenajate. Deşeurile generate se vor preda la operatori autorizați pentru colectarea şi transportul în vederea valorificării/ eliminării finale.

În perioada de funcţionare o sursă de poluare a solului o reprezintă stocarea necorespunzătoare a deşeurilor generate , care pot fi :

deşeuri municipale amestecate cod 20 03 01;
deşeuri de ambalaje (hirtie, carton) cod 15 01 01:
deşeuri de sticlă cod 16 01 20; ;
deşeuri de materiale plastice cod 16 01 19;.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, au fost prevăzute o serie de măsuri :

a) Amplasarea pe rețeaua de canalizare pluvială de separatoare de hidrocarburi pentru zona destinată pentru alei carosabile - parcări ;

b) Realizarea de platforme betonate pentru alei carosabile -parcari ;

c) Realizarea de spaţii adecvate pentru colectarea selectivă a deşeurilor generate in timpul construirii si in timpul funcționarii (platforma betonată , asigurarea de containere pentru stocare);

d) Amenajarea si intreținerea zonelor de spațiu verde in suprafață de 6137,2 mp (38 % din suprafața totală).

e) amenajarea organizării de șantier ;

f) se va urmări transferul cit mai rapid a deșeurilor din zona de generare in scopul valorificarii/ eliminării evitindu-se stocarea acestora pe timp îndelungat;

g) în cazul producerii scurgerii de produse petroliere se va acționa cu materiale absorbante ;

h) realizarea unui zid de sprijin în scopul sistematizării terenului, cel din urmă având o inclinatie pe directia NE - SV.

Zgomotul şi vibraţiile

In perioada realizării investiției se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot in zona amplasamentului cauzată in special de :

-intensificarea traficului din zonă , determinat de necesitatea aprovizionării șantierului cu materiale ,echipamente si utilaje

-lucrări de incărcare descărcare a materialelor de construcții/ deseurilor rezultate din demolare

In scopul diminuării surselor de zgomot in perioada realizării investiței se vor lua următoarele măsuri:

-utilizarea de echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic;

-realizarea lucrărilor ce presupun producerea de zgomote cu intensitați ridicate in anumite intervale orare in timpul zilei ;

-oprirea motoarelor autovehicolelor in timpul descărcarii materialelor de construcții;

-oprirea motoarelor utilajelor in perioadele in care nu sunt in funcțiune;

In perioada funcționării obiectivului : principala sursă de zgomot este determinată de tranzitul autovehiculelor in cadrul obiectivului .

Radiaţiile **:** Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Gospodarirea substanţelor si preparatelor periculoase**:** Constructiile prevăzute pentru demolare nu au în componență materiale de construcții clasificate ca fiind periculoase.(cu continut de azbest, produse petroliere)

e) Relevanţa PUZ : ***Intocmire PUZ, reabilitare , extindere si schimbare destinatie din brutarie in hotel, construire restaurant si spatii de agrement*** pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu :

Se vor respecta prevederile directivelor europene legate de protecția mediului , ale prevederile Ordonanței de urgență nr. 195/2005 aprobată cu modificările ulterioare prin :

Ordonanta de Urgenta nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deşeurilor.

Catalogul european al deşeurilor in conformitate cu DECIZIA COMISIEI din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului (Text cu relevanță pentru SEE)

Pentru apele uzate se vor respecta prevederile din Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificată de Directiva 98/15/EC) transpusă prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002

modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la :

a) probabilitatea , durata , frecvența si reversibilitatea efectelor
Se are in vedere că planul urbanistic zonal se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrandu-se prin aspect și inaltimea construcțiilor in peisajul actual
b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
d) riscul pentru sanatatea umană :

În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii oamenilor, în cadrul prezentei documentaţii se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

In imediata vecinătate exista zone locuite , amplasate la o distanță mai mare de 15 m de limita amplasamentului , cu exceptia unei locuinte care se afla la distanta de 1,02 respectiv la 5,73 m fata de limita amplasamentului unde se vor amenaja Constructiile C7 -Birouri si C6 - Pavilin administrativ , dar la distanta mai mare de 15 m fata de constructiile care vor avea destinatia de Restaurant si Hotel. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Planul Urbanistic Zonal : **Intocmire PUZ, reabilitare , extindere si schimbare destinatie din brutarie in hotel, construire restaurant si spatii de agrement** își propune amenajarea de spații verzi in suprafață de 6137,2 mp (38 %)
e) marimea si spațialitatea efectelor(zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - nu este cazul
f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat date de :
(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural .

Planul urbanistic zonal **Intocmire PUZ, reabilitare , extindere si schimbare destinatie din brutarie in hotel, construire restaurant si spatii de agrement** nu intră sub incidența prevederilor art.28 din OUG 57/2007 regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificările şi completările ulterioare.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – respectînd condițiile impuse prin actele de reglementare privind protectia mediului nu se vor depăşi valorile limită ale indicatorilor monitorizați.
(iii) Folosirea terenului in mod intensiv .Terenul în suprafaţă de 16196 mp are prevăzute zone verzi in suprafață de 6137,2 mp reprezentind 38% din total suprafaţă aflată în proprietatea titularului investiţiei. Constructiile vor avea regim de inaltime P, P+1, P+2.
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional: Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Terenul este proprietate privată a SC AST PÎNZARIU SRL conform contractului de vânzare aferent.

Pentru construirea complexului se vor face următoarele proceduri de necesitate publică:

- în urma modernizării străzii Văzduhului se va ceda o bucată de teren cu suprafața S=72,0mp, teren ce va fi propus pentru trecerea în domeniul public;
- se va face schimb cu suprafața de teren ce delimitează accesul carosabil principal în ansamblu, cu suprafața S=72,0mp și se propune trecerea acestuia în proprietatea privată a beneficiarului;

  În urma acestui schimb se reglementează două trasee carosabile: cel de acces în incintă și strada Văzduhului, cu un profil transversal corespunzător.

  Se propune concesionarea unei suprafețe de teren de 180,0 mp pentru construirea unui pod acces carosabil din strada Oborul Nou.

3.8.1. Oportunitatea investiției

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism faza P.U.Z. se naşte tema de proiectare pentru realizarea investiției cu caracter privat care poate duce la dezvoltarea fondului construit în zonă.

3.8.2. Consecințele economic sociale

Procesul de urbanizare a zonei cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr de utilizatori, pot asigura dezvoltarea economică ale zonelor adiacente, precum și dezvoltarea peisajului urban.

3.8.3. Categorii de costuri

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de catre beneficiar (investitor privat), nesolicitându-se costuri din partea autorităților publice locale.

CAP.4. Concluzii, măsuri în continuare.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal **OBȚINERE AUTORIZAȚIE DE ÎNFIINȚARE STAȚIE DE BETOANE ȘI ÎMPREJMUIRE** s-a făcut în baza prevederilor Regulamentul General de Urbanism și 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, devenind bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL 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. Mihai G.TULBURE

ÎNTOCMIT,
arh. Alexandra Laura POPA
Iunie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

ÎNTOCMIRE P.U.Z. REABILITARE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN BRUTĂRIE ÎN HOTEL, CONSTRUIRE RESTAURANT ȘI SPAȚII DE AGREMENT

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.

Schimbarea funcțiunii suprafeței de teren curți construcții necesare pentru funcția de zonă industrială se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.
Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ face parte din intravilanul municipului Dorohoi, jud.Botoșani.

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 curți construcții în intravilan
Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin nr.CAD și CF 50119, respectiv nr.CAD și CF 50118, ce își va schimba categoria de folosință din zonă unități industriale existente în zonă de amenajări spații prestări servicii 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 nu cuprinde zone construite protejate.

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 și retrageri minime obligatorii.

6.1. Construcțiile propuse vor respecta condițiile de amplasare în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se propun conform:
- distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013);
- distanțelor minime din Codul Civil.
- la clădirile amplasate pe aceeași parcelă 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 3,00 m.

Aliniamente laterale – 3,40 m, respectiv 6,50 m conform planșei PUZ03
Aliniament posterior – 9,70 m

6.3. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă
La clădirile amplasate pe aceeași distanța dintre acestea va fi mai mare sau egală cu ½ din înălțimea celei mai înalte, ținându-se seama în același timp de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Amplasamentul va asigura accese carosabile de minim 3,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

7.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

7.4. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interioriul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7.5. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal și 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, spații tip prestări servicii mixte.

7.7. Pentru creearea acceselor carosabile secundare se vor face lucări pe domeniul public al municipiului Dorohoi.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

8.1. Alimentarea cu apă

- pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă se va realiza un branșament la rețeaua publică de distribuție apă din profilul transversal al străzii Oborul Nou;
- gospodăria de apă propusă va fi compusă din : cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

- Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condiţiile tehnice de execuţie, conform cerinţelor avizatorilor. După perioada de execuţie se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului şi se vor efectua lucrările de întreţinere necesare evitării risipei de apă.

8.2. Canalizarea apelor uzate menajere şi apelor meteorice

- Apele uzate menajere : colectarea se va realiza prin racord la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă aflată în administrarea SC NOVA APA SERV SA BOTOSANI.

- Apele uzate menajere încărcate cu grăsimi colectate din spațiile prevăzute pentru alimentație publică (restaurant, coffee-shop-uri, spații comerciale de tip fast-food, cofetarie, etc) vor fi evacuate exclusiv prin intermediul unui separator de grasimi - astfel încât apele deversate la racordul de canalizare să respecte normele prevăzute de NTPA 002 aprobat prin HG 188/2002 modificat și competat cu HG 352/2005 .

- Proiectul de plan prevede sistematizarea amplasamentului pentru colectarea şi evacuarea rapidă a apelor provenite din precipitații. Canalizarea apelor meteorice din zonă, inclusiv de pe platforma aferenta parcării - se va realiza conform prevederilor STAS 1846-90.
Rețeaua de canalizare a apelor pluviale colectate de pe suprafața zonei studiate se va realiza în sistem separativ:
- Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate carosabile (alei pentru circulație, parcare) se vor evacua (dupa preepurare prin 2 separatoare de hidrocarburi) , impreuna cu apele menajere in reteaua de canalizare din vecinatatea amplasamentului .
- Apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri se vor utiliza pentru intretinerea spatiilor verzi de pe amplasament.
- sistematizarea amplasamentului va cuprinde alei de acces pietonal și auto.

8.3. Alimentarea cu energie electrică

- se prevede racordarea la rețeaua existentă.
- pentru alimentarea cu energie electrică a obiectelor din incintă se va prevedea racordarea la rețeaua existentă.

8.4. Alimentarea cu căldură

- se propune racordarea la rețeaua existentă de gaze naturale din profilul transversal al străzii Oborul Nou, concomitent cu utilizarea unor pompe de căldură.
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

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

- după punerea în funcțiune a obiectivului se vor genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în containere amplasate în locuri special amenajate.

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

9.1. Caracteristicile parcelei studiate
Suprafața parcelei studiate Nr. CAD și CF 50118 este de 4.795,0 mp.
Suprafața parcelei studiate Nr. CAD și CF 50119 este de 11.401,0 mp.
Suprafață totală parcele = 16.196,0 mp.

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.

9.3. Înălțimea clădirilor
Înălțimea la cornișa clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă de 15,00 m, respectiv regimul de înălțime Parter + 2 Etaje (P+2E). 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
Ținând cont de lucrările propuse spațiul verde va fi valorificat prin propunerea unei perdele de vegetație și plantație arboricolă la limitele de proprietate ale amaplasamentului, creearea unor spații verzi decorative cât și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

Se propune un procent de 38,00% din suprafața amplasamentului de spații verzi, conform prezentului P.U.Z. Acestea au rolul de regenera atmosfera.

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/plantații arboricole prevăzute.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

- subzonă edificabil (restaurant sală de evenimente, hotel etc.) ;
- subzonă agrement (foișoare, sp.veri, alei, parc, loc de joacă pt. copii etc.)
- subzonă circulație carosabilă și parcaje ;
- subzonă circulație pietonale ;
- subzonă destinată spațiilor verzi .

IV. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

12.1. Utilizări admise
Spații destinate activităților de tip prestări servicii și comerț ce deservesc funcțiunii acesteia: construcții alimentație publică, cazări, spații comerciale, chioșcuri, foișoare, construcții de agrement..

12.2. Utilizări admise cu condiționări
Nu este cazul.

12.3. Utilizări interzise
Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei.
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 = 30,0%

13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. maxim = 0,60

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL ,

Coordonator urbanism
arh. Mihai G.TULBURE

ÎNTOCMIT,
arh. Alexandra Laura POPA
Iunie 2022