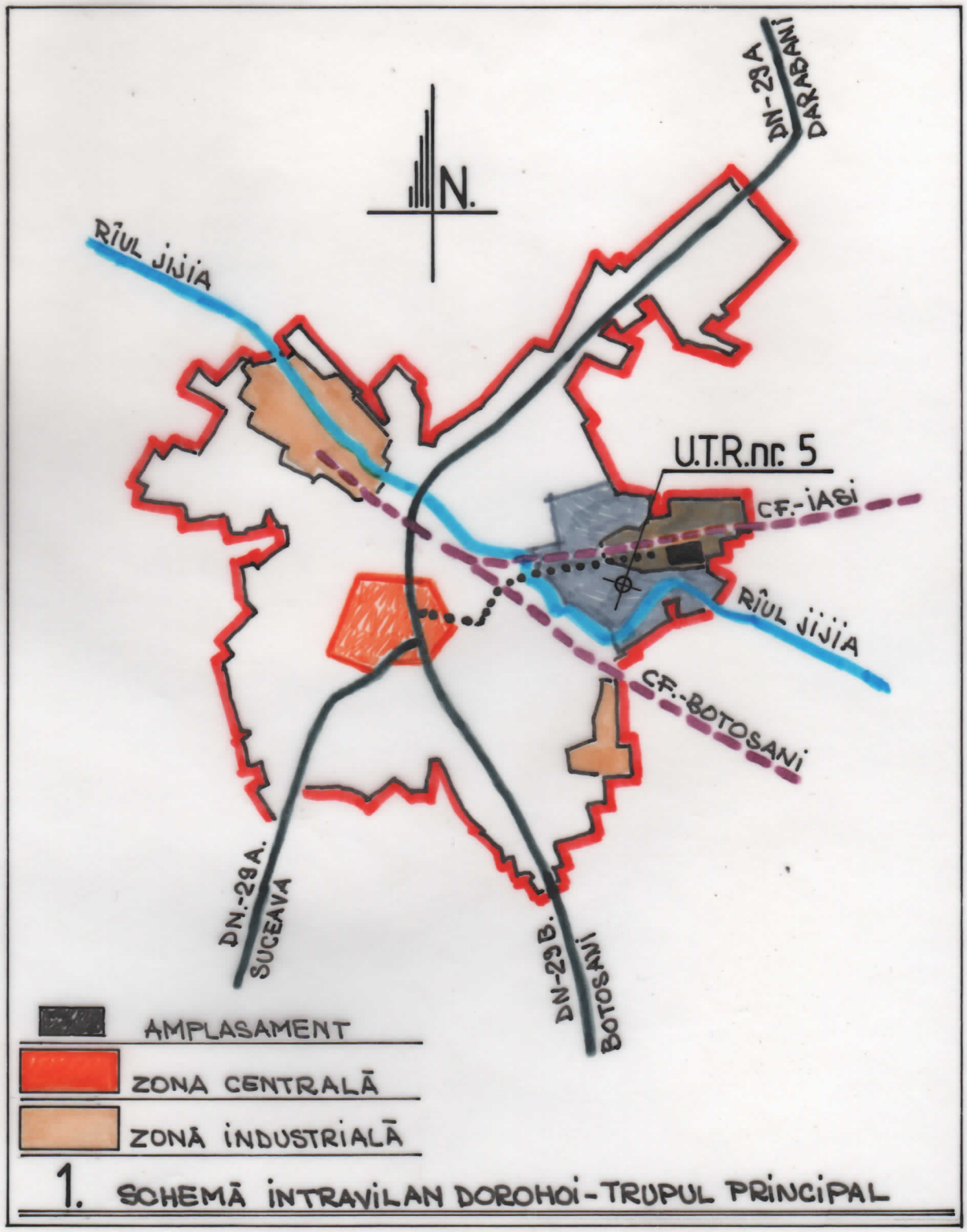
MEMORIUL GENERAL - P.U.Z.

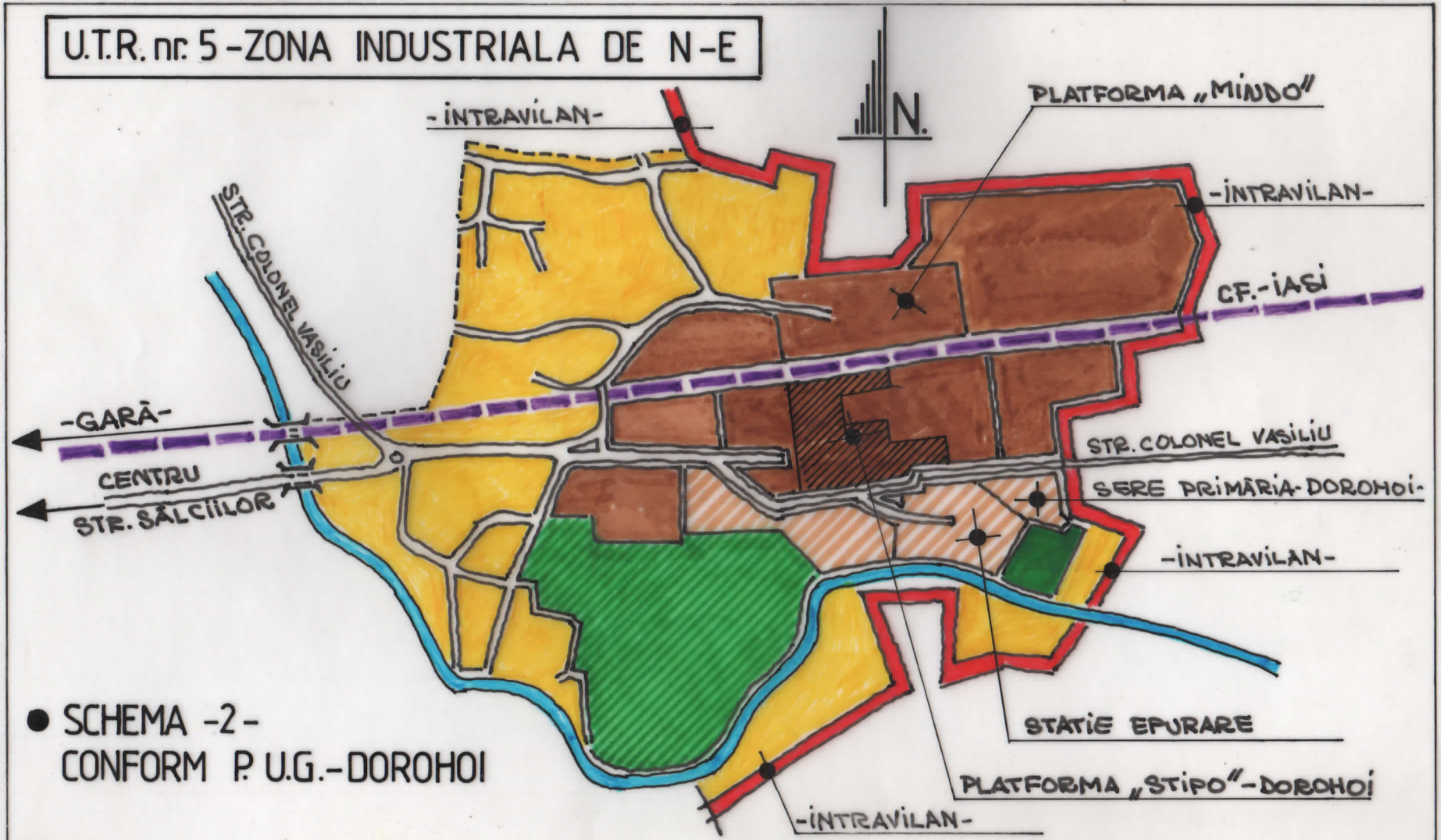
- ANEXA nr. 1. -



1. SCHEMĂ INTRAVILAN DOROHOI - TRUPUL PRINCIPAL

ARH. - SANDU DAN

U.T.R. nr. 5 - ZONA INDUSTRIALA DE N-E

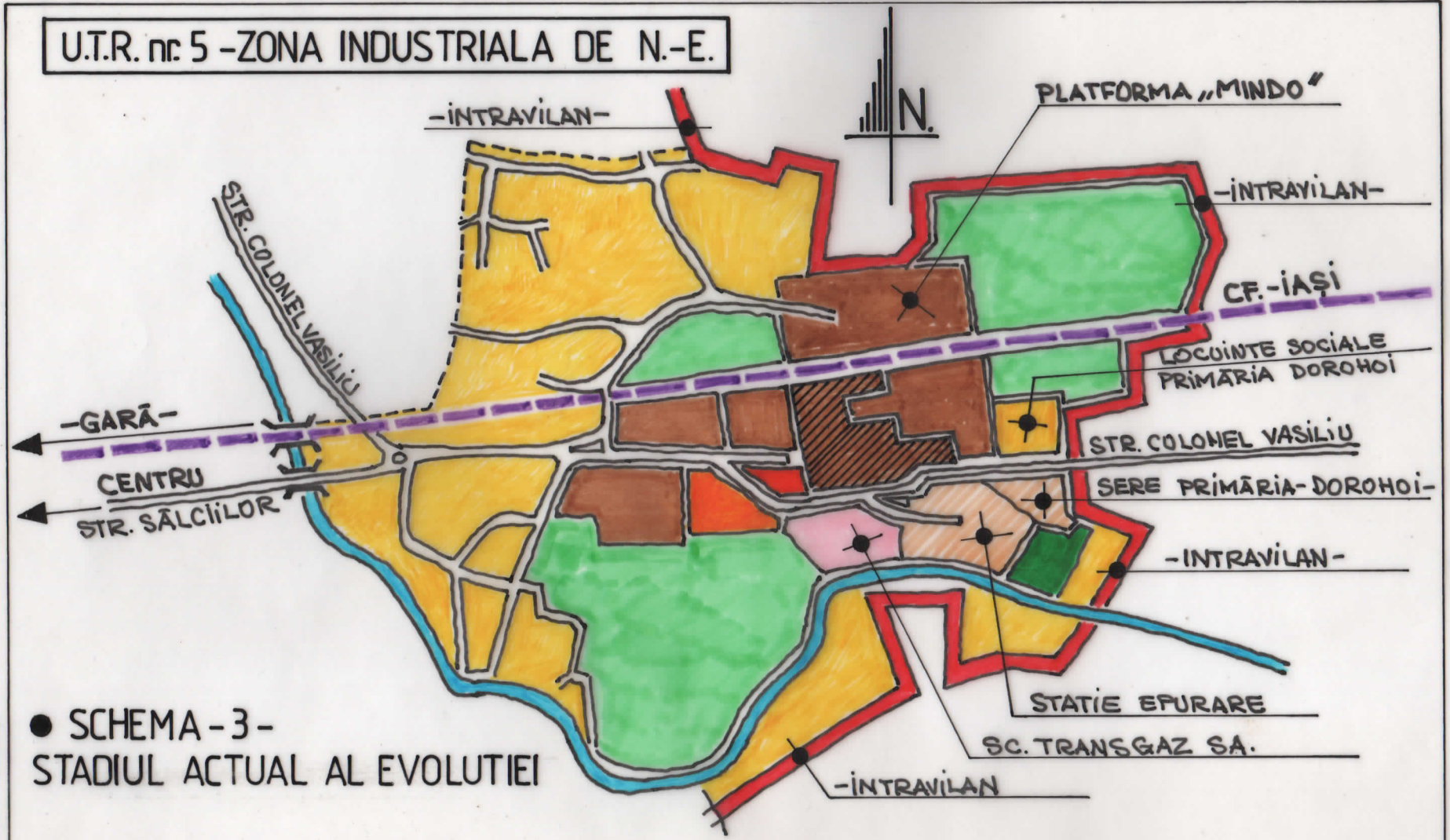


● SCHEMA -2-
CONFORM P.U.G.-DOROHOI

- Ip. - ZONĂ INDUSTRIALĂ
- Ip. - ZONĂ INDUSTRIALĂ TERENUL CARE GENEREAZĂ - P.U.Z.
- Lm. - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P, P+1, P+2
- P. - PARCURI; ZONĂ AGREMENT
- Gj. - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- Ae. - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

ARH. - SANDU DAN

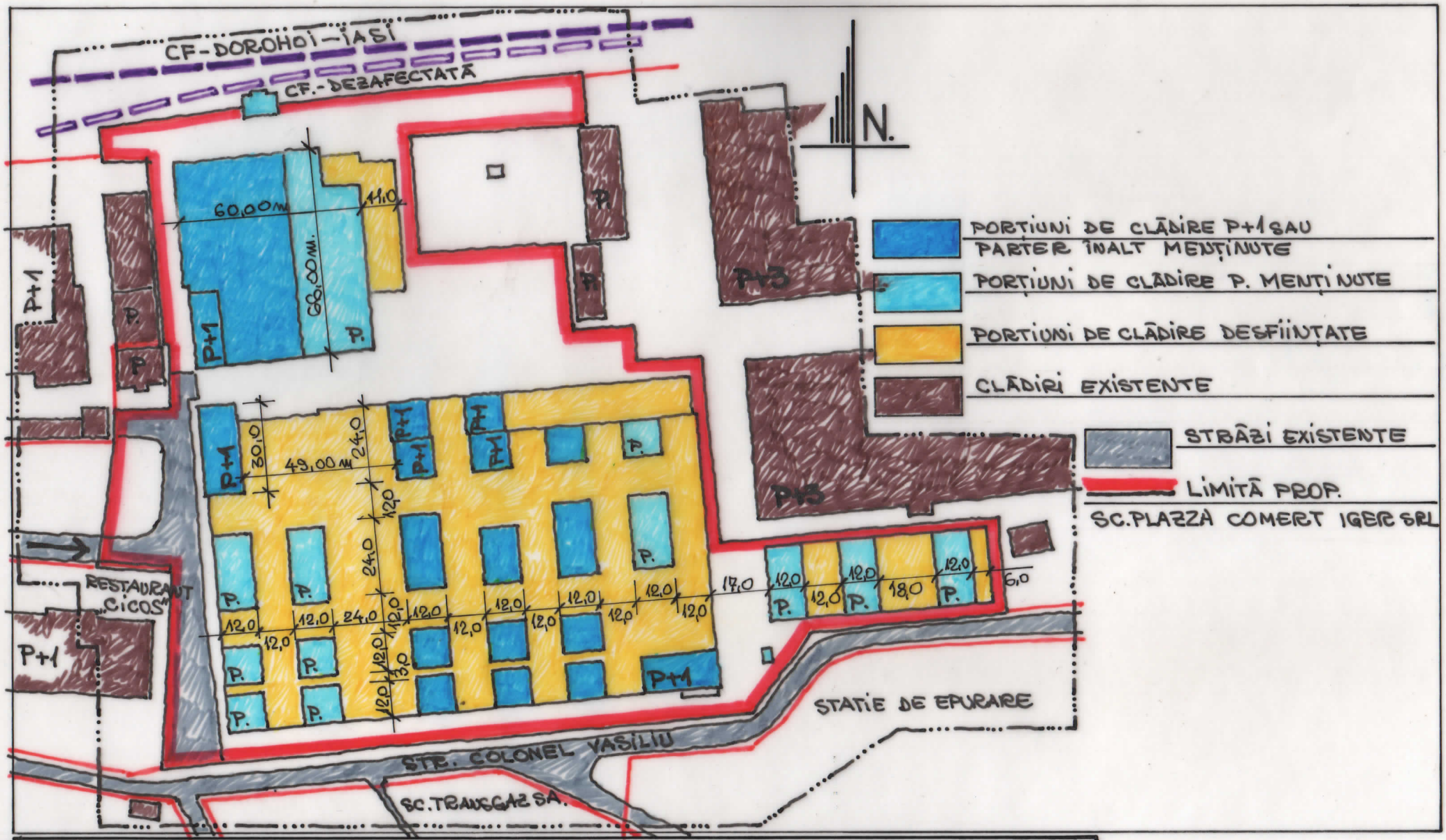
U.T.R. nr. 5 - ZONA INDUSTRIALA DE N.-E.



● SCHEMA - 3 -
STADIUL ACTUAL AL EVOLUȚIEI

- Ip. - ZONĂ INDUSTRIALĂ
- Ip - ZONĂ INDUSTRIALĂ TERENUL CARE GENEREAZĂ - P.U.Z.
- Lm. - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P, P+1, P+2
- Lp. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE - P+4
- IS. - ZONĂ SERVICII - RESTAURANT „CICOS"
- A. - TERENURI AGRICOLE
- Ae. - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
- Gs. - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

ARH. SANDU DAN

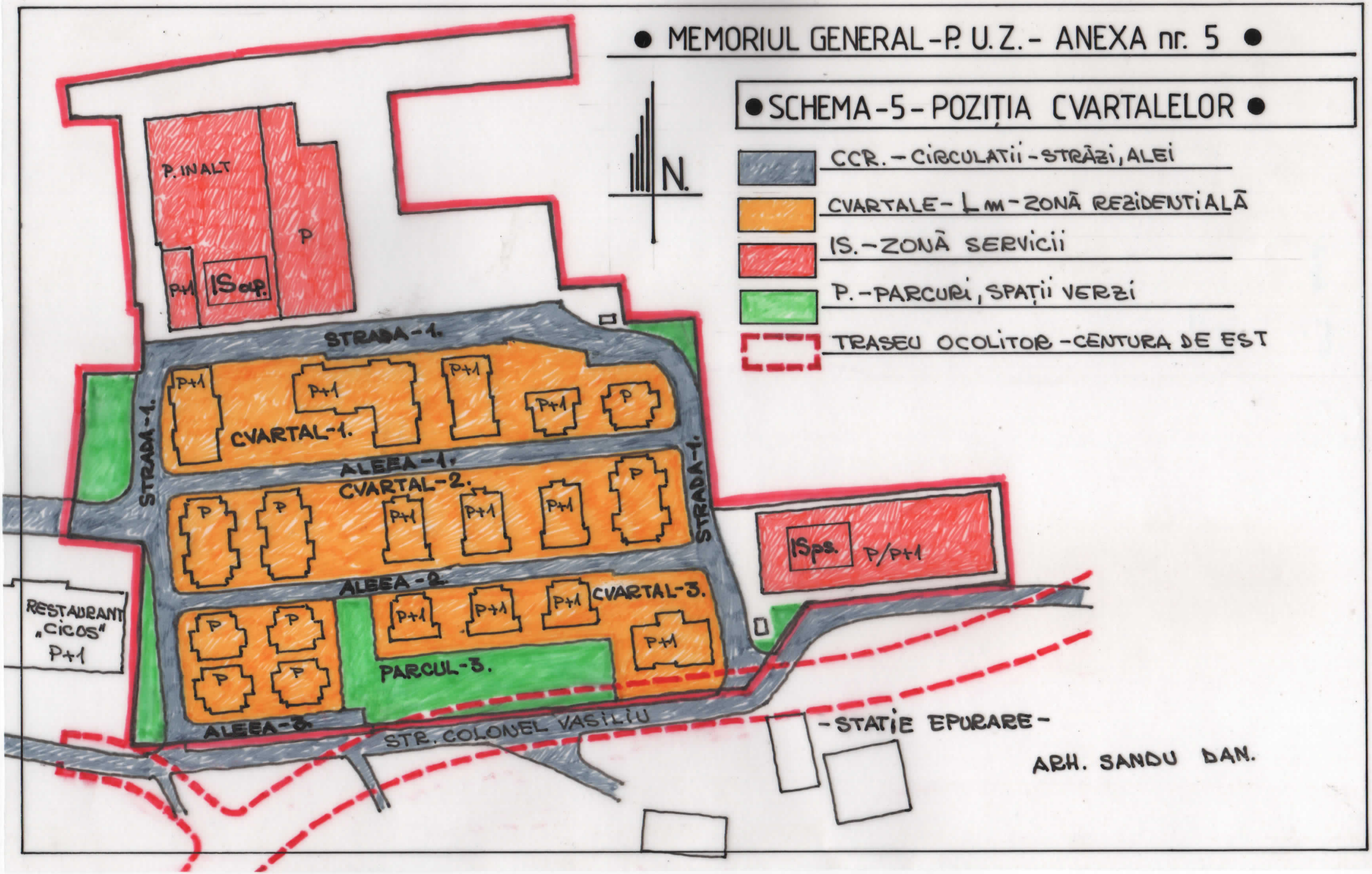


• SCHEMA - 4 - PORTIUNI DE CLADIRE MENTINUTE / DESFIINTATE •

• MEMORIUL GENERAL - P.U.Z. — ANEXA NR. 4 —

ARH. SANDU DAN

• MEMORIUL GENERAL - P. U. Z. - ANEXA nr. 5 •



SANDU E. DAN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935
tel: 0742 094 550

PROIECT NR. 005/2023

A PATRA VERSIUNE P.U.Z. – 15.03.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

“MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT”

DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79

BORDEROU DE PIESE SCRISE

D. DOCUMENTE, ACTE

- Certificat de urbanism nr.252/03.10.2022
- Contract de vanzare nr. 1918 / 20.04.2022
- Contract de vanzare nr. 5964 / 15.11.2021
- Planuri de amplasament si delimitare ale bunurilor imobile
- Extrase de carte funciara

E. AVIZE, ACORDURI

- Aviz de amplasament nr. 300177/19.06.2023 emis de S.C. NOVA APASERV S.A. Botosani
- Aviz de amplasament retele electrice nr. 38327 / 26.06.2023 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.
- Aviz de amplasament retele gaze naturale nr.214259316/06.06.2023 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.
- Aviz DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA – Botosani nr. 1761 / 07.02.2024
- Avizul nr. 88 / 04.03.2024 emis de SUCURSALA REGIONALA DE CAI FERATE – Iasi
- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 14 / 21.11.2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
- AVIZ DE MEDIU

intocmit ,
B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan Sandu

SANDU E. DAN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935
tel: 0742 094 550

PROIECT NR. 005/2023

A PATRA VERSIUNE P.U.Z. – 15.03.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

“MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT”

DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79

FOAIE DE SEMNATURI

proiectant general	**SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA** Botoşani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2 Punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550 **arh. SANDU DAN**
sef proiect coordonator urbanism	**arh. TULBURE MIHAI** certificat ”D” nr. 0703 / 02.10.2006
proiectant retele apa, canal si gaze naturale	**S.C. INSTAL – CON S.R.L. BOTOSANI** **ing. AMOCANITEI GABRIEL**
proiectant retele energie eléctrica si iluminat public	**ing. BUTNARIUC ALEXANDRU**
proiectant drumuri	**sing. DORNEANU DAMIZIA**

sef proiect

arh. TULBURE MIHAI

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan Sandu

SANDU E. DAN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935
tel: 0742 094 550

PROIECT NR. 005/2023

A PATRA VERSIUNE P.U.Z. – 15.03.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

"MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT"

DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79

faza proiectare	**PLAN URBANISTIC ZONAL**
iniţiator/beneficiar	**SC PLAZZA COMERT IGER SRL - DOROHOI** str. Aleea Pinului nr. 6, bl. P1, et. 4, ap.27 R.C.:J07/69615.12.2020, C.U.I. : 43452549 tel. 0747 771 381
proiectant general	**SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA** Botoşani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2 Punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550
sef proiect	**arh. TULBURE MIHAI** certificat "D" nr. 0703 / 02.10.2006

sef proiect

arh. TULBURE MIHAI

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan Sandu

sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550

BORDEROU
DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. PIESE SCRISE

- Foaie de prezentare
- Borderou de piese scrise şi desenate
- Memoriu general / PUZ
- Anexe la memorial general
  - ANEXA 1 – SCHEMA INTRAVILAN DOROHOI – TRUPUL PRINCIPAL
  - ANEXA 2 – SCHEMA – U.T.R. 5 – CONFORM P.U.G. – DOROHOI
  - ANEXA 3 – SCHEMA – U.T.R. 5 – STADIUL ACTUAL AL EVOLUTIEI
  - ANEXA – 4 – SCHEMA – PORTIUNI DE CLADIRE: MENTINUTE / DESFIINTATE
  - ANEXA – 5 – SCHEMA 5 – POZITIA CVARTALELOR
- Memoriu tehnic retele electrice
- Memoriu tehnic retele: apa, canalizare si gaze natural
- Memoriu tehnic: strazi, trotuare si alei pietonale

B. PIESE DESENATE

A00	Plan de încadrare în zona	scara 1:5000
A01	Plan de incadrare in zona – extras ortofotoplan	scara 1:5000
A01”	Plan de incadrare in zona – extras ortofotoplan	scara 1:2000
A02	Plan de situatie – existent	scara 1:500
A03	Plan reglementări urbanistice - zonificare	scara 1:500
A03.1	Plan de situatie reglementări urbanistice, zonificare mobilare urbanistica	scara 1:500
A03.2	Plan de situatie reglementări urbanistice, zonificare mobilare urbanistica cu ocolitor	scara 1:500
A03.3	Plan de situatie reglementări urbanistice - propunere parcelare	scara 1:500
A04.0	Plan de situatie reglementari echipare edilitara	scara 1:500
A05.	Plan de situatie - proprietatea supra terenurilor existent/propus	scara 1:500

C. STUDII

- Studiu topographic (ridicare topografica) – P.V. de receptive nr. Nr. 4522/2022
- Studiu geotehnic
- Studiu de evaluare a impactului asupra sanatatii si confortului populatiei

sef proiect
arh. TULBURE MIHAI

intocmit
B.I.A. SANDU E. DAN
arh. SANDU DAN

MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării :	**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT "MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT"** DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79
Iniţiator/Beneficiar:	**SC PLAZZA COMERT IGER SRL - DOROHOI** str. Aleea Pinului nr. 6, bl. P1, et. 4, ap.27 R.C.:J07/69615.12.2020, C.U.I. : 43452549 tel. 0747 771 381
Proiectant general	**SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA** Botoşani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2 Punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550
Sef proiect	**arh. TULBURE MIHAI** certificat "D" nr. 0703 / 02.10.2006
Studiu topografic	**PFA NEAUNA IOAN – Dorohoi** Str. Spiru Haret nr. 165 C.U.I. 23295113
Studiu geotehnic	**SC GEOFORAJ SRL Botosani** J07/81/2002, cod unic RO14534181, str. VICTORIEI nr. 9, BOTOSANI
data elaborarii	**a patra versiune – V04 – 15.03.2024**

TERMENI UTILIZATI IN P.U.Z.

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. aferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELEBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- ORDINUL (M.S.) nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Dorohoi.

1.2 Obiectul P.U.Z.

Scopul prezentei documentatii este acela de a stabili reglementarile urbanistice specifice, detaliate, pentru terenul situat in municipiului Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79, necesare in vederea reconversiei functionale a zonei si a cladirilor existente, din zona industriala in zona pentru prestari servicii de alimentatie publica si zona rezidentiala cu locuinta de talie mica (P---P+1).

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesare a fi aplicate in utilizarea terenului si constructiilor existente mentinute care fac obiectul P.U.Z. si conformarea constructiilor din zona de studiu.

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt urmatoarele:

- modificarea zonei functionale existente din zona de unitati industriale in doua subzone functionale:
  - in partea de nord a proprietatii – zona pentru prestari servicii de alimentatie publica
  - in partea de sud a proprietatii – zona rezidentiala cu locuinte de talie mica (P---P+1) si comert pentru folosinta locuitorilor din zona
- determinarea (stabilirea) circulatiilor carosabile si pietonale necesare pentru functionarea functiunilor propuse
- determinarea conditiilor de construibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru reconversia cladirilor mentinute
- determinarea lucrarilor de constructii si de amenajare ale terenurilor rezultate in afara cladirilor, necesare in vederea bunei functionarii a cladirilor
- determinarea amenajarilor necesare pentru folosinta comuna a viitorilor locuitorilor ai cartierului (spatii verzi, platform pentru colectarea deseurilor, etc.)
- determinarea conditiilor tehnice, a documentatiilor, documentelor, avizelor si acordurilor necesare in vederea emiterii autorizatiei de construire si in final a construirii obiectivelor

1.3. Surse de documentare

Documentatia urbanistica este intocmita pe baza prevederilor din documentatiile si documentele existente anterior intocmirii P.U.Z.:

- P.U.G. si R.L.U. DOROHOI aflat in valabilitate;
- Documente cadastrale ale parcelelor care compun terenul care genereaza P.U.Z.-ul :
  - extrase de plan cadastral
  - extrase de carte funciara
  - planuri de amplasament si delimitarea bunurilor immobile
- Studii de fundamentare intocmite concomitant cu P.U.Z.- ul:
  - studiul topografic
  - studiul geotehnic
  - ambularea zonei de studiu, informatii obtinute de proiectant prin vizualizarea si consemnarea constatarilor din zona de studio
- Programe de investitii care urmeaza sa fie promovate de Primaria Municipiului Dorohoi in zona:
  - dezvoltarea zonei de locuinte sociale pe parcele invecinate la sud de zona existenta, situate la cca 90,0 m spre est fata de limita terenului care genereaza P.U.Z.-ul
  - Programul de investitii al C.N.A.I.R. privind: CENTURA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI DOROHOI, ”CENTURA DE EST” – faza de proiectare: actualizare STUDIU DE FEZABILITATE
  - In scopul intocmirii planului urbanistic zonal a fost obtinut certificatul de urbanism nr. 252/03.10.2022

Anterior elaborarii P.U.Z. au fost intocmite doua documentatii care au ca obiect desfiintarea partiala a constructiilor existente, si anume:

- DESFIINTAREA PARTIALA CLADIRI INSCRISE IN CARTEA FUNCIARA nr. 56729 – DOROHOI – str. Colonel Vasiliu nr.79 pentru care s-a obtinut A.D. nr. 55/26.07.2023
- DESFIINTAREA PARTIALA CLADIRI INSCRISE IN CARTILE FUNCIARE nr. 57978, 57979, 57980, 57981, 57982, 57984, 57988, 57989 – DOROHOI – str. Colonel Vasiliu nr.79 pentru care s-a obtinut A.D. nr. 25/30.03.2023

Pentru zona studiata prin P.U.Z. nu exista alte proiecte de investitii elaborate sau in curs de elaborare.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-au avut in vedere prevederile legislatiei specifice, printre care:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 839 / 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Ordinul MDRAP nr. 233 / 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificarile si complrtarile ulterioare;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicariv GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N din 16.08.2000

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata;
- Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 ptivind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Lrgea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impantului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Normativ pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban afferent la exigentele persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999 privind securitatea la incendiu a constructiilor;
- N.P.24-1997 Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme aprobat prin Ordinul MLPAT din 28.11.1997;
- Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane, aptobate prin Ordnul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilir 1998;
- STAS 10144/1-91 Strazi. Profiluri transversale – Prescriptii de proiectare;
- STAS 10144/2-91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni si piste de ciclisti – Prescriptii de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Strazi. Elemente geometrice – Prescriptii de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniri, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare;

1.4. Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conţinut:

- piese scrise:

Memoriul general PUZ: cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ şi calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluţiei zonei în corelaţie cu evoluţia localităţii şi a situaţiei existente, cu evidenţierea disfunctionalitatilor, a opţiunilor iniţiatorilor, cât şi a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opţiuni.

Regulamentul Local de Urbanism: enunţat sub forma unor permisiuni şi/sau restricţii, care explică şi detaliază Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi aplicării acestuia.

- piese desenate : (planşe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/500 si 1/2000 si, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:
- încadrarea în zonă;
- situaţia existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluţia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul care genereaza P.U.Z. este situata pe str. Colonel Vasiliu nr. 79 si conform P.U.G. Dorohoi face parte din U.T.R. nr. 5 –" ZONA INDUSTRIALA DE NORD-EST".

Pozitia U.T.R. nr.5 raportata la teritoriul intravilan al minicipiului Dorohoi este ilustrata in SCHEMA nr. 1 - anexa la memoriul general.

Pentru U.T.R. nr. 5, P.U.G. si R.L.U. Dorohoi aflate in valabilitate, prevad urmatoarea structura functionala:

- functiunea dominanta **Ie – zona industriala** reprezentand cca 43% din total U.T.R.
- **L.m.e. – zona de locuinte cu regim mic de inaltime**, reprezentand cca 38% din total U.T.R.
- **P.p. – zona de agreement si perdea de protectitie,** intre zona industriala si zona de locuinte, reprezentand cca 13% din total U.T.R.
- **G.g. – zona de gospodarie comunala,** compusa din statia de epurare a apelor menajere uzate, si din unitatea de sere a primariei, reprezentand cca 6% din total U.T.R.

ZONA INDUSTRIALA DE NORD-EST este compusa in principal din urmatoarele intreprinderi:

- la nord de calea ferata Dorohoi – Iasi – S.C. MINDO S.A. fondata in 1967 avand ca obiect de activitate extragerea si prelucrarea primara a nisipurilor silicioase din zona Miorcani si Hudesti
- la sud de calea ferata Dorohoi – Iasi – S.C. STIPO-DOROHOI, fondata in 1973 avand ca obiect de activitate producerea de obiecte de menaj din sticla si portelan.
- la vest de platform "STIPO" – doua unitati de industrie usoara

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. este situat in partea central a fostei platforme "STIPO".

Terenul aflat in proprietatea beneficiarului in suprafata totala de 35.984,00 mp este compus din urmatoarele parcele:

- **N.C. / C.F. nr. 56729 – SECTIE PORTELAN**	- S.teren = 17.706.00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57978 – BAZIN IPSOS**	- S.teren = 22,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57979 – PUNCT DE COMANDA**	- S.teren = 32,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57980 – STATIE REDRESARE**	- S.teren = 20,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57981 – CABINA PAZA**	- S.teren = 6,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57982 – DECANTOR**	- S.teren = 75,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57984 – SECTIE VITRUS**	- S.teren = 14.370,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57988 – SECTIE MODELAJ**	- S.teren = 3.909,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57979 – CABINA PAZA**	- S.teren = 4,00 mp

Prin P.U.G. si R.L.U. Dorohoi, pentru U.T.R. nr. 5 se prevede urmatoarea evolutie urbanistica:

- dezvoltarea zonei industriale (I.e.) prin constructii industriale noi realizate pe terenurile libere din platforma industriala
- dezvoltarea unei zone de agrement cuprinsa intre zona industriala, zona de locuinte si raul Jijia, pe terenurile agricole existente
- dezvoltarea zonei de locuinte pe loturi si transformarea zonei in (L.m.p.) locuinte individuale cu regim mic si mediu de inaltima (P, P+1, P+2)

Structura functionala a U.T.R. nr. 5 este ilustrata in SCHEMA nr. 2 – anexata la memoriul general.

Evolutia urbanistica a terenurilor din U.T.R. nr. 5 a fost in mare parte contrara previziunilor din P.U.G. si R.L.U. Dorohoi, constatand urmatoarele:

- zona industriala nu s-a dezvoltat
- platforma industriala ”MINDO” S.A., situata la nord de calea ferata Dorohoi – Iasi, s-a redus ca suprafata la terenurile deja ocupate de cladirile industriale reprezentand astazi cca 25% din suprafata platformei si s-a reprofilat pe productia de mortare uscate, adezivi si polistiren din gama EPS
- restul de 75% din teren reprezentand terenuri neconstruite, au redevenit terenuri agricole
- platforma industriala ”STIPO” situata la sud de calea ferata Dorohoi-Iasi, a fost divizata in mai multe proprietati care in perioada 2006 – 2012 au intrerupt total activitatile industriale
- unitatile de industrie usoara (textile si confectii) situate in extremitatea de vest a zonei industriale sunt inca active
- terenul aferent dezvoltarii unei zone de agrement a facut obiectul legilor de restituire a terenurilor agricole si a revenit la folosinta agricola

Pe terenurile destinate gospodariei comunale aflate in proprietatea municipiului Dorohoi, au fost realizate urmatoarele obiective:

- statia de epurare a apelor uzate menajere a fost reabilitata, modernizata in perioada 2018 – 2020
- pe terenul situat la vest de platforma ”STIPO” au fost realizate doua scari de locuinte colective cu o capacitate totala de cca 35 apartamente, cu regim de inaltime de P+4
- pe terenul situat in extremitatea de est a fostei platforme ”STIPO” primaria a realizat un ansamblu de locuinte sociale cu regim de inaltime - parter

In zona de locuinte individuale situata la vest de zona industriala s-au realizat urmatoarele :

- a continuat, in ritm lent, dezvoltarea locuintelor cu regim mic de inaltime (P----P+1) prin modernizarea celor existente si prin indesire
- primaria Dorohoi a reabilitat (modernizat) in mare parte strazile de acces la locuinte, cu precadere strazile principale de distributie in U.T.R., Salciilor, Colonel Vasiliu, strazi care strabat teritoriul de la vest spre est si fac legatura cu zona centrala a municipiului

Evolutia structurii functionale a U.T,R. nr. 5 este ilustrata in SCHEMA nr. 3 – anexa la memoriul general.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia zonei

Pentru U.T.R. nr. 5 prevedem urmatorul scenariu de evolutie urbanistica:

- pentru zona de locuinte individuale situate in partea de vest a U.T.R. va continua dezvoltarea intensiva a locuintelor prin modernizarea celor existente, prin indesire si prin modernizarea strazilor si a echiparii tehnico-edilitare
- se va mentine folosinta agricola a terenurilor care au in prezent aceasta folosinta
- pe terenurile aflate in proprietatea municipiului Dorohoi situate in partea de est a U.T.R.-ului, la limita cu intravilanul va continua programul de realizare de locuinte sociale cu regim mic de inaltime (P---P+1)
- se vor mentine dar nu se vor dezvolta unitatile de industrie usoara existente in partea de vest a zonei industriale
- se va mentine platform industrial ”MINDO – SA”
- pentru platforma ”STIPO” care are intrerupta activitatea industriala din anul 2012 este previzibila reconversia functionala pentru anumite portiuni din industrie in: prestari servicii, locuinte, mici unitati industriale, realizate prin eliberarea partiala sau totala a terenurilor de constructiile existente si reparcelarea terenurilor

Pentru bunul imobil care genereaza P.UZ.-ul, situat in partea centrala a fostei platform ”STIPO”, investitorul intentioneaza reconversia functionala a terenului si constructiilor din industrie in zona de prestari servicii pentru alimentatie publica si locuinte de talie mica prin urmatoarele operatiuni:

- desfiintarea partiala a constructiilor industriale in asa fel incat insulele de cladiri mentimute sa poata fi transformate functional
- parcelarea terenului in concordanta cu necesarul de teren pentru fiecare cladire in parte
- constituirea unei retele de strazi care sa asigure accesul la toate parcelele rezultate
- realizarea echiparii tehnico-edilitare pentru toate parcelele rezultate corespunzatori cu tipul de functiune
- realizarea de lucrari de: consolidare, inchidere si compartimentare a cladirilor mentinute in concordanta cu viitoarea utilizare functionala

2.1.3. Potential de dezvoltare, oportunitati

Potentialul de dezvoltare a zonei consta in principal in posibilitatea utilizarii terenurilor si constructiilor de pe platforma ”STIPO” care in prezent au activitatea industriala intrerupta si in consecinta nu isi mai indeplinesc rolul functional.

Suprafata totala a terenurilor cu destinatia industriala care compun fosta platforma ”STIPO” este consistenta, de cca 69.800,00 mp (6,98 ha). Aceste terenuri pe care exista cladiri de mari dimensiuni vor trece printr-un proces de reconversie, restructurale functionala, in concordanta cu noile nevoi ale localitatii, nevoi care estimam ca nu se vor directiona spre reiinfiintarea de mari unitati industriale.

Reconversia, restructurarea functionala a acestor terenuri se va realiza prin urmatoarele tipuri de interventie urbanistica :

- desfiintarea totala sau partiala a constructiilor existente, asanarea si eliberarea terenurilor
- parcelarea terenurilor
- modificarea functiiunii parcelelor rezultate in concordanta cu noile nevoi din industrie in : prestari servicii, locuinte si eventual mici unitati de productie

Aceasta tendinta se manifesta deja prin intentia initiatorului P.U.Z. care are in proprietate o suprafata de 35.984,00 mp reprezentand cca 51,50% din fosta platforma ”STIPO” si care intentioneaza promovarea unei interventii urbanistice care consta in reconversia functionala a terenului si constructiilor din cladiri industriale intr-o zona pentru prestari servicii de alimentatie publica constand in doua sali de evenimente si o zona cu locuinte de talie mica (P---P+1) cu o capacitate totala de cca 77 unitati de locuit.

Intentiile investitorului sunt favorizate de urmatoarele aspecte :

- accesul principal existent, din prelungirea str. Colonel Vasiliu este corespunzator din punct de vedere al capacitatii de trafic suportata
- vecinatatea terenului pe toata latura de sud cu str. Colonel Vasiliu, strada recent modernizata din care se pot realiza accese suplimentare la viitoarele parcele
- existenta in zona a echiparii tehnico-edilitare cu toate categoriile de utilitati urbane necesare (apa, canal, energie electrica si gazi naturale)

2.2 Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Imobilul care face obiectul P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Dorohoi, UTR 5, unitate teritoriala de referinta situata in partea de nord-est a municipiului, la limita de est a intravilanului.

Bunul imobil care genereaza P.U.Z. este situat la cca 200,00 m spre vest de limita intravilanului, la sud de calea ferata Dorohoi-Iasi si la cca 120,00 m spre nord de albia raului Jijia.

Pozitia U.T.R. nr. 5 raportata la teritoriul intravilan al municipiului Dorohoi este ilustrata in SCHEMA nr. 1 – anexa la memorial general.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Bunul imobil care genereaza P.U.Z.-ul este situat in partea central a fostei platforme industriale ” STIPO” avand urmatoarele vecinatati:

- la est
  - proprietatea S.C. GANASA S.R.L., parte a fostei platforme ”STIPO” compusa din teren si cladiri industriale cu regim de inaltime P—P+3, teren reprezentand cca 35,10% din suprafata platformei
  - lungimea totala a laturii este de cca – 180,00 m
- la vest
  - proprietate privata cu destinatie industriala reprezentand cca 12,90% din suprafata fostei platforme ”STIPO” si cladiri industriale cu regim de inaltime P---P+1, cu lungimea laturii de cca – 80,00 m
  - proprietatea S.C. GANASA S.R.L. – reprezentand cca 5,00% din fosta platforma cu lungimea laturii de cca – 20,00 m
  - proprietatea municipiului Dorohoi in prelungirea str. Colonel Vasiliu cu lungimea laturii de cca. – 40,00 m
  - restaurantul ”CICOS” – fosta cantina – restaurant a fostei fabrici de sticla, cladire in present reabilitata in care functioneaza o sala de evenimente, vecinatate cu lungimea laturii de cca – 63,00 m
  - proprietatea municipiului Dorohoi, teren liber de constructii, cu lungimea laturii de cca – 11,00 m

- la nord - calea ferata Dorohoi-Iasi cu lungimea laturii de cca 157,00 m
- la sud - str. Colonel Vasiliu cu lungimea laturii de cca 283,00 m
- intre str. Colonel Vasiliu si raul Jijia se afla statia de epurare Dorohoi si terenul S.C. TRANS GAZ S.A.

Accesul principal la proprietatea S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. se realizeaza din str. Colonel Vasiliu, strada principala de distributie in U.T.R. cu profil transversal de min. 10,00 m compus din carosabil bidirectional de min. 7,00 m si trotuare de min. 1,50 m.

Distanta intre amplasament si zona centrala a municipiului Dorohoi este de cca 1.800,00 m masurat pe traseul de parcurs dinspre centru pe strazile de distributie: Dumitru Furtuna, Stefan cel Mare, Salciilor, Colonel Vasiliu.

Distanta fata de zona de locuinte individuale situate spre vest fata de platform ”STIPO” este de cca – 280,00 m

Distanta fata de ansamblul de locuinte sociale construite de municipalitate situate la est fata de amplasament este de cca 100,00 m.

Bunul imobil care genereaza P.U.Z. dispune in imediata vecinatate a amplasamentului de toate tipurile de retele tehnico-edilitare necesare.

Zonele de locuinte situate la vest de amplasament nu dispun de spatiile comerciale si serviciile necesare in zonele de locuinte.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1. RELIEFUL, TOPOGRAFIA

- forma terenului este neregulata, cu latura pe directia vest-est (in lungul str. Colonel Vasiliu) de 283,0m si cu latura pe directia sud-nord de cca.203,0 m
- geometria parcelelor aflate in proprietatea beneficiarului este prezentata in planurile de amplasament si delimitarea bunurilor imobile
- terenul de amplasament urmeaza panta generala a terenului din zona, panta descendenta pe directia vest-est cu panta de cca. 0,3%

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

Amplasamentul terenului care genereaza P.U.Z. este situat la nord de cursul raului Jijia la o distanta de cca 120,0 m.

Raul Jijia constituie limita de sud a U.T.R. nr. 5 si strabate intravilanul municipiului Dorohoi de la nord - vest la sud - est.

Terenul de amplasament nu se afla in zona inundabila a raului Jijia.

2.3.3. CLIMA SI FENOMENELE NATURALE SPECIFICE

Municipiul Dorohoi se gaseste in depresiunea Botosani-Darabani in Campia (depresiunea) Jijiei, la contact cu dealurile vestice, situatie care ii imprima astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna si a unor calduri tropicale vara, frecvente viscole violente si secete prelungite in ultimii ani.

Temperatura medie multianuala a aerului este de 8,6°C cu temperatura lunara minima de – 4,1°C (ianuarie) si temperatura lunara maxima de 20,1°C (iulie).

Precipitatiile medii anuale sunt de cca. 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm.

In zona municipiului Dorohoi dominante sunt vanturile de nord-vest (23,6%); sud-est (18,7%); nord (10,7%); vest (2,1%); est (1,7%) si cele dinspre nord-est (6,4%).

2.3.4. GEOLOGIA SI SEISMICITATEA ; INCADRAREA OBIECTIVULUI IN ”ZONE DE RISC”

In conformitate cu legea nr. 575/22.10.2022 privind Aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – sectiunea a V-a – zone de risc natural, zona municipiului Dorohoi se incadreaza in urmatoarele zone de risc:

- CUTREMURE DE PAMANT

  Zona 71 de intensitate seismica pe scara MSK, cu perioada de revenire de cca. 100 ani

  Conform normativului P100 – 1/2013 zona seismica in care se incadreaza amplasamentul este caracterizata de:

  - acceleratia terenului pentru proiectare ag = 0,15g
  - perioada de colt – Tc = 0,7s

- INUNDATII

  Zona cu cantitati de precipitatii peste 100-150 mm in 24 de ore cu arii afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa si a scurgerilor pe torenti.

- ALUNECARI DE TEREN

  Zona cu potential mediu de producere a alunecarilor de teren si probabilitate de alunecare intermediara, majoritatea alunecarilor care apar sunt alunecari primare.

- ADANCIMEA DE INGHET

  Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-85 este de 100– 110 cm.

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

Lucrarile de cercetare geotehnica au evidentiat o configuratie neuniforma a succesiunii litologice.

Stratul de fundare pentru constructiile existente este format dintr-un complex argilos-nisipos.

Complexul argilos nisipos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modulul de elasticitate dinamic Ep = 70 Mpa si coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.

Nivelul apei subterane este variabil pe amplasament intre 1,0m si 3,0m masurat de la suprafata terenului.

Conform normativului NP074-2014 terenul se incadreaza:

Risc geotehnic – redus

Categoria geotehnica – 1

2.4 Circulaţia

Imobilul care genereaza P.U.Z. este recenzat pe str. Colonel Vasiliu la nr. 79

Distanta intre amplasament si zona centrala a municipiului Dorohoi este de cca 1.800,00 m

Accesul principal in zona dinspre centrul municipiului se face in lungul urmatoarelor strazi de categoria a III –a cu rol de distributie a circulatiei :

- str. Stefan cel Mare
- str. Salciilor
- str. Colonel Vasiliu

Aceste strazi sunt modernizate, cu calea de rulare din beton asfaltic, avand un profil transversal de min. 10,00 m compus din carosabil bidirectional (cate o banda pe fiecare sens) cu latimea de min. 7,00 m si trotuare laterale cu latimea de min. 1,50 m fiecare. Acest profil transversal se mentine de la inflexiunea spre sud a str. Colonel Vasiliu situata in extremitatea de vest a terenului restaurantului ”CICOS”, pana la intrarea principala in fosta platforma ”STIPO”, intrare situata relativ in mijlocul laturii de vest a proprietatii S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. De la extremitatea de vest a restaurantului ”CICOS„ str. Colonel Vasiliu vireaza spre sud si apoi spre est, ocolind pe la sud proprietatea ”CICOS” si apoi marginind proprietatea S.C.PLAZZA COMERT IGER S.R.L. pe toata latura de sud. Pe aceasta portiune, profilul transversal al strazii se modifica la un carosabil de min. 5,00 m cu trotuare laterale de min. 1,00 m fiecare. Intre limitele de proprietate de pe laturile opuse ale strazii exista o rezerva de teren de cca 3,00 m latime, rezerva care ar permite o eventuala amplificare a profilului transversal la min. 10,00 m, corespunzator unei strazi de categoria a III-a.

Pe traseul parcurs dinspre centru spre amplasament, capacitatea de transport a strazilor este corespunzator pentru traficul existent si poate prelua si traficul suplimentar generat de reconversia functionala propusa prin P.U.Z.

DISFUNCTIONALITATI

Starea si capacitatea strazilor este corespunzatoare si nu exista intersectii cu probleme. In consecinta consideram ca nu exista disfunctionalitati din punct de vedere a circulatiei.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiara si relationarile intre functiuni

Terenul care genereaza P.U.Z. in suprafata totala de 35.984,00 mp reprezentand cca 51,50% din fosta platforma industriala ”STIPO” este situat in partea centrala a fostei platforme si este flancat spre vest si est de trupuri care au facut parte din platforma. In prezent activitatea industriala de pe intreaga platforma este intrerupta.

Avand in vedere aceste aspecte putem considera ca desi din punct de vedere formal terenurile de pe fosta platforma ”STIPO” in suprafata totala de 69.800,00 mp (6,98 ha), au functiunea de zona industriala, in prezent aceste terenuri nu isi mai indeplinesc rolul functional prestabilit si vor fi afectate de un proces de reconversie functionala.

Pe terenurile invecinate cu fosta platforma ”STIPO” au aparut functiuni noi si anume :

- spre vest - restaurantul ”CICOS” realizat prin reabilitarea si modernizarea fostei cantine restaurant a fabricii de sticla
- la vest de restaurantul ”CICOS” - au fost construite doua scari de bloc cu regim de inaltime de P+4 cu o capacitate de cca 35 apartamente
- la est - primaria municipiului Dorohoi a realizat un ansamblu de locuinte sociale cu regim de inaltime parter, ansamblu care urmeaza sa fie extins

Statia de epurare a apelor menajere uzate situata la sud de amplasamentul care face obiectul P.U.Z. a fost reabilitata, modernizata in perioada 2018-2020. Ca urmare a lucrarilor de reabilitare nu se mai semnaleaza emisii de substante generatoare de mirosuri neplacute in atmosfera.

Avand in vedere evolutia zonei prezentata la pct. 2.1. EVOLUTIA ZONEI si starea de fapt din prezent, consideram urmatoarele :

- **in prezent nu exista incompatibilitati intre functiunile existente**
- **disfunctionalitatea majora in zona consta in neutilizarea unei suprafete consistente de teren de cca 7,00ha**

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit si aspecte calitative ale fondului construit

Bunul imobil care genereaza P.U.Z. este parte din fosta platforma ”STIPO – DOROHOI” fondata in anul 1973, data la care cladirile industriala componente erau deja finalizate.

Cladirile au fost realizate pe baza unor proiecte tip pentru hale industriale cu structura de rezistenta pe cadre din beton armat, compuse in mare parte din elemente prefabricate.

Suprafata totala a platformei ”STIPO-DOROHOI” este de cca 69.800,00 mp (6,98 ha) din care proprietatea initiatorului P.U.Z. – S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. Dorohoi, reprezinta cca 51,50%

Bunul imobil care genereaza P.U.Z. este compus din :

- S. teren = 35.984,00 mp
- cladiri industriale cu regim de inaltime P, P+1 si partial PARTER INALT (h.max. = 8,00 m)
- total suprafata construita la sol – S.C. = 22.850,00 mp
- total suprafata construita desfasurata – ADC = 24.843,76 mp

Suprafata construita se concentreaza in trei cladiri de mari dimensiuni :

- sectie portelan (NC/CF – 56729) – S.C. = 16.410,00 mp
- sectie vitrus (NC/CF – 57984) – S.C. = 4.456,00 mp
- sectie modelaj (NC/CF – 57988) – S.C. = 1.825,00 mp

Cladirile sunt realizate cu structura de rezistenta din cadre din beton armat compuse din : stalpi, grinzi, elemente de acoperis (chesoane) si elemente de planseu intermediar din prefabricate. Partial, planseele intermediare sunt realizate din grinzi si plansee din beton armat, turnat monolit.

Celelalte cladiri care compun fosta platforma industriala situate pe proprietatile invecinate spre est si vest sunt concepute din punct de vedere structural, asemanator cu cele existente pe proprietatea care genereaza P.U.Z. Cladirile situate spre est au portiuni din hale care au regim de inaltime de P+3 cu h.max. de 16,00 m.

Avand in vedere tipurile de structura utilizate pentru realizarea majoritatii cladirilor din zona consideram structurile existente – DURABILE.

Consideram ca soproanele, magaziile si constructiilor cu rol tehnologic existente se incadreaza din punct de vedere al structurii de rezistenta in structuri semidurabile si nedurabile.

Starea constructiilor de pe intreaga platforma ”STIPO” este mediocra sau rea motivat de urmatoarele aspecte :

- toate acoperisurile sunt degradate, prezinta infiltratii
- in mare parte inchiderile exterioare au fost deja desfiintate si cele ramase pe pozitie sunt degradate
- toate instalatiile interioare au fost demontate sau distruse

Singura cladire cu structura de rezistenta durabila aflata in stare buna este restaurantul ”CICOS” situat la vest de amplasamentul studiat.

Cladirea restaurantului ”CICOS” a fost realizata in perioada 1980 – 1990 cu rolul de cantina – restaurant, cu structura de rezistenta din cadre din beton armat, cu regim de inaltime P+1 (h.max. 9,00 m).

In prezent cladirea este reabilitata si functioneaza ca sala de evenimente.

Pentru terenul care genereaza P.U.Z., investitorul S.C. PLZZA COMERT IGER S.R.L. DOROHOI intentioneaza sa intreprinda urmatoarele actiuni :

- desfiintarea totala a constructiilor cu rol tehnologic : decantoare, cabine paza
- desfiintarea constructiilor cu structura de rezistenta nedurabila (soproane,

magazii)
- desfiintarea partiala a halelor industriale in asa fel incat sa fie mentinute portiuni de structuri durabile de forma unor insule pretabile la reconversie functionala
- eliberarea, asanarea, intregului teren eliberat de constructii

Ca urmare a lucrarilor de desfiintare se vor mentine cladiri cu suprafata construita care insumeaza 9.633,11 mp si suprafata construita desfasurata de 11.163,23 mp

Indicatorii urbanistici de densitate comparativi pentru situatia existenta si situatia propusa rezultati ca urmare a desfiintarii partiale a constructiilor sunt urmatorii :

S. teren de referinta = 35.984,00 mp

	S. construita (S.C.)	S. construita desfasurata (A.D.C).	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	22.850,00 mp	24.843,76 mp	63,50%	0,690
PROPUS	9.633,11 mp	11.163,23 mp	23,80%	0,310

Aceste aspecte sunt ilustrate in plansele:
- pl. nr. A02.0 – PLAN SITUATIE - EXISTENT
- pl. nr. A02.1 – STUDIU FOTOGRAFIC

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona nu exista spatii comerciale si spatii pentru prestari servicii, cu exceptia restaurantului ”CICOS” care functioneaza cu intermitenta pentru evenimente : nunti, botezuri etc.

2.5.4. Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista spatii verzi amenajate cu exceptia unir mici scuaruri la intersectia strazilor principale

In interiorul proprietatilor cu destinatia de industrie exista vegetati spontana lipsita de valoare peisagistica.

La intrarea in terenul proprietate S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. exista un spatiu verde de cca 350,00 mp, cu arbori de talie mare, care va fi mentinut, extins si reabilitat.

2.5.5. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine

Studiul geotehnic anexat documentatiei nu semnaleaza existenta unor riscuri naturale in zona.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

CRITERII	ZONAL	LOCAL	PRIORITATI
Stanjeniri intre functiuni	NU	NU	
Starea fondului construit	NU	DA	- sunt necesare lucrari de reabilitare
Ocuparea terenurilor, spatii libere	DA	DA	- terenurile industriale sunt ocupate excesiv - terenurile agricole sunt utilizate ineficient
Existenta serviciilor (comert, prestari servicii, etc.)	DA	DA	- realizarea de servicii de proximitate

Existenta spatiilor verzi de folosinta comuna (parcuri)	DA	DA	- de realizat pe terenuri recuperate ca urmare a unui proces de restructurare
Conditii grele de fundare	NU	NU	
Riscuri naturale si antropice	NU	NU	
Surse de poluare	NU	NU	
Stare strazi, profile necorespunzatoare	NU	NU	
Intersectii conflictuale	NU	NU	

2.6 Echiparea edilitară

Alimentare cu apa

- reteaua de alimentare cu apa din zona este recent reabilitata
- punctul de bransament este situat in zona intrarii principale pe amplasament

Canalizare

- exista retea de canalizare in sistem unitar, formata din conducte cu Dn 600 mm in lungul str. Colonel Vasiliu la limita de sud de sud a amplasamentului
- incinta statiei de epurare este situata la cca 20,00 m spre sud fata de amplasamentul care genereaza P.U.Z.

Alimentarea cu energie electrica

- exista retea electrica subterana LES-20Kv amplasata pe str. Colonel Vasiliu situata pe latura de sud a amplasamentului

Alimentarea cu gaze naturale

- exista retea de gaze naturale amplasata pe strazile adiacente amplasamentului
- statia de reglare - masurare a gazelor naturale este situata pe amplasament in partea de sud a terenului

DISFUNCTIONALITATI

Nu exista disfunctionalitati din punct de vedere al accesibilitatii terenului care face obiectul P.U.Z. la retelele tehnico-edilitare din zona.

2.7. Probleme de mediu

In zona nu exista elemente deosebite de peisaj natural.

- Albia raului Jijia situata la cca 120,00 m spre sud fata de amplasamentul studiat nu are calitati ambientale deosebite.

- Peisajul urban este caracterizat de un mixt functional compus din :
  - zona industriala (fosta platforma ”STIPO”) in prezent nefunctionala, caracterizata de existenta unor cladiri aflate in stare mediocra sau rea din punct de vedere al expresiei arhitecturale
  - spre vest. Restaurantul ”CICOS” si un grup mic de locuinte colective aflate in stare buna din punct de vedere al aspectului
  - spre est, un grup de locuinte sociale aflat in stare buna
  - la sud, statia de epurare si terenul proprietate S.C. ”TRANS GAZ” S.A., terenuri slab construite dar bine organizate, in in special statia de epurare
  - la cca 80,00 m spre sud, terenuri agricole compuse din exploatatii agricole individuale pe fasii inguste de teren

- la cca 300,00 m spre vest, zona de locuinte individuale P---P+1 caracterizata de locuinte realizate pe terenuri individuale cu suprafata mai mare de cca 500,00 mp

- Peisajul urban este puternic afectat de starea avansata de degradare a cladirilor de pe fosta platforma ”STIPO”
- In prezent pe teritoriul analizat in cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare, motivat de urmatoarele aspecte :
  - pe teritoriul fostei platforme industriale ”STIPO” activitatile industriale au fost intrerupte din perioada 2006 – 2012 si in consecinta presupunem ca terenul nu este contaminat
  - statia de epurare, situata in imediata vecinatate, la sud de amplasament este recent reabilitata, modernizata si constam nu produce disconfort prin mirosuri neplacute
- Sistemul cailor de comunicatie si echiparea edilitara nu prezinta riscuri pentru zona.
- Evidentirea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
  Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
  Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatiei

In prezent nu exista programme sau strategii ale administratiei publice locale referitoare la zona de amplasament

In zona de locuinte individuale nu constatam o intentie deosebit de intensa a locuitorilor (proprietarilor) de dezvoltare a investitiilor in constructia de locuinte.

Intentia investitorului de reconversie functionala a bunului imobil aflat in proprietatea sa, constituie prima interventie urbanistica majora din zona care urmareste ca prin restructurare sa revitalizeze cca 51,5% din terenurile si constructiile degradate de pe fosta platforma industriala ”STIPO” – DOROHOI.

Prin aceasta interventie urbanistica se vor atenua urmatoarele disfunctionalitati din zona :

- utilizarea ineficienta a terenurilor si constructiilor
- lipsa serviciilor de proximitate (comert, alimentatie publica, etc) din zona
- inexistenta spatiilor verzi de folosinta comuna
- expresia arhitecturala necorespunzatoare

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. RELIEFUL

Suprafata terenului care genereaza P.U.Z. este de 35.984,00 mp si conform evidentelor cadastrale este compus din urmatoarele parcele :

- **N.C. / C.F. nr. 57929 – SECTIE PORTELAN** - S.teren = 17.706.00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57978 – BAZIN IPSOS** - S.teren = 22,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57979 – PUNCT DE COMANDA** - S.teren = 32,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57980 – STATIE REDRESARE** - S.teren = 20,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57981 – CABINA PAZA** - S.teren = 6,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57982 – DECANTOR** - S.teren = 75,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57984 – SECTIE VITRUS** - S.teren = 14.370,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57988 – SECTIE MODELAJ** - S.teren = 3.909,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57989 – CABINA PAZA** - S.teren = 4,00 mp

Forma terenului este neregulata dar cu unghiurile generate de laturile adiacente relativ apropiate de 90°.

Terenul de amplasament urmeaza panta generala a terenului din zona, panta descendent ape directia vest – est cu panta de cca 0,3 %.

In concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelei si relieful terenului asigura conditii optime de utilizare a terenului.

3.1.2. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic cu atat mai mult cu cat pentru realizarea obiectivelor propuse se vor utiliza portiunile de cladire mentinute si nu se vor construi cladiri noi.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos – nisipos.

Nivelul apei subterane este variabil intre 1,00 m si 3,00 m masurat de la suprafata terenului.

Conform normativului NP 074 – 2014 terenul se incadreaza in :

- **risc geotehnic – redus**
- **categoria geotehnica – 1**

3.1.3. CIRCULATIA

Accesul principal la terenul care genereaza P.U.Z. se face din strazi de categoria a III a cu rol de distributie a circulatiei, cu profil transversal de min. 10,00 m latime.

Asa cum am prezentat la pct. 2.4. – CIRCULATIA, nu exista disfunctionalitati din punct de vedere al circulatiei rutiere.

Starea si capacitatea strazilor este corespunzatoare si nu exista intersectii cu probleme si in consecinta interventia urbanistica propusa prin P.U.Z. este posibila.

3.1.4. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Asa cum am prezentat la pct. 2.6. – ECHIPAREA EDILITARA nu exista disfunctionalitati din punct de vedere al accesibilitatii terenului care face obiectul P.U.Z. la retelele tehnico-edilitare din zona.

In scopul eliberarii amplasamentului de reteaua aeriana de gaze naturale existenta pe latura de sud a terenului, retea care alimenteaza restaurantul ”CICOS” si cele doua scari de bloc situate la vest de amplasament, initiatorul P.U.Z. a inceput demersurile necesare in vederea relocarii bransamentelor la cele doua obiective din reteaua de gaze naturale existenta in lungul str. Colonel Vasiliu. In acest scop operatorul retelei de gaze naturale a emis AVIZUL TEHNIC PENTRU MODIFICAREA TRASEULUI RETELEI DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE nr. 214111676/20.02.2023 si s-a incheiat CONVENTIA nr. 214111665 / 20.02.2023 pentru modificarea traseului retelei, intre DELGAZ GRID S.A. si S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. Dorohoi.

3.2. PREVEDERI ALE PUG DOROHOI

Stadiul actual al evolutiei urbanistice a zonei si un posibil scenariu de evolutie urbanistica a zonei, scenariu bazat pe tendintele actuale de evolutie si pe presiunea investitionala, sunt prezentate in cap. **2.1. EVOLUTIA ZONEI**.

Avand in vedere argumentele prezentate in cap. 2.5, - OCUPAREA TERENURILOR, consideram ca principala disfunctionalitate din zona studiata consta in neutilizarea unei suprafete consistente de teren de cca. 7,00 ha constituita de fosta platforma industriala ”STIPO”, platforma care prin intreruperea activitatii industriale in urma cu cca 12 ani, nu isi mai indeplineste rolul functional de zona industriala prevazut prin P.U.G. Dorohoi.

In consecinta, consideram ca intentia investitorului S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. – Dorohoi de punere in valoare a unei portiuni consistente de cca. 51,5% din fosta platforma ”STIPO” – Dorohoi, prin reconversie functionala din zona industriala in zona pentru servicii de alimentatie publica si zona de locuinte de talie mica (P- P+1) este benefica pentru reintegrarea urbanistica a teritoriului studiat prin P.U.Z. in tesutul urban existent si va constitui o interventie urbanistica de regenerare urbana care va dinamiza evolutia ulterioara a terenurilor si constructiilor degradate din vecinatate.

Interventia urbanistica promovata prin P.U.Z. consta in reconversia functionala a terenului si constructiilor mentinute din ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA PENTRU SERVICII SI ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME : P---P+1.

Terenul in suprafata de 35.984,00 mp va fi impartit in trei zone functionale, doua pentru servicii si una pentru locuinte, separate intre ele de traseul STRAZII – 1, astfel :

- in partea de nord pe o suprafata de cca – 9672,00 mp se va dezvolta o zona pentru servicii de alimentatie publica
- in extremitatea de est a proprietatii pe o suprafata de cca 2682,00 mp se va dezvolta o zona pentru mici unitati de prestari servicii, nepoluante
- intre STRADA – 1 si limita de sud a proprietatii pe o suprafata de teren de cca 20242,00 mp se va dezvolta o zona rezidentiala compusa din locuinte cu regim mic de inaltime P – P+1

Capacitatea ansamblului pe categorii de functiuni este urmatoarea :

- in partea de nord, pe parcela : STRADA 1 – nr.1 se va amenaja o unitate de alimentatie publica compusa din doua Sali de evenimente, una de cca. 400 locuri si cealalta de cca. 300 locuri sau un complex comercial cu o suprafata construita de max. 3.965,00 mp
- in extremitetea de est, in cladirea mentinuta se vor realiza mici unitati de servicii nepoluante pentru : comert, reparatii si reconditionari, activitati liberale, etc.
- in partea centrala a terenului se va dezvolta o zona rezidentiala compusa din 75 unitati de locuit din care : 30 locuinte individuale si 45 apartamente in locuinte colective
- numar total de locuitori – max. 300 locuitori

3.3. VOLORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu exista aspecte deosebite ale cadrului natural, peisaj, relief, clima si conditii geotehnice care sa impuna solutii speciale pentru utilizarea terenului si constructiilor in scopul propus.

Cadrul natural necesar bunei functionari a ansamblului propus va fi creat prin eliberarea partiala a terenului de constructiile existente si prin amenajarea zonei de parcuri si spatii verzi de folosinta publica.

Suprafata totala a spatiilor verzi publice va fi de cca 3.398,08 mp din care :

- parcuri – cca 2.839,90 mp
- spatii verzi cu rol ambiental – cca 558,18 mp

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenul care face obiectul P.U.Z. se face din accesul principal la fosta platforma ”STIPO”, acces constituit din prelungirea str. Colonel Vasiliu, in partea de mijloc a limitei de proprietate spre vest.

Pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la toate parcelele propuse, se va realiza o retea de strazi colectoare diferentiate ca profil transversal si denumite in documentatie in functie de categoria strazii (conform ORDIN M.T. nr. 49 / 1998 si STAS 10144/ 1-90) si de rolul functional al strazii in cadrul ansamblului.

Reteaua de circulatie este compusa din urmatoarele strazi :

STRADA – 1 - strada de categoria a III-a cu profil transversal de min 9,00 m, compus din carosabil bidirectional cu latimea de 6,00 m si trotuare laterale de min. 1,50 m
- traseul strazii se dezvolta de la vest la est, la limita de confluenta a celor doua zone propuse : Is – ZONA DE SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA situata in partea de nord a terenului si cea pentru Lm – ZONA DE LOCUINTE DE TALIE MICA (P, P+1) situata in partea de sud a terenului
- de la limita de est a proprietatii, strada vireaza spre sud pana la intersectia cu strada Colonel Vasiliu
- STRADA -1 – impreuna cu str. Colonel Vasiliu, portiunea tangenta cu limita de sud a proprietatii, traseu care coincide pe o distanta de cca 100,00 m cu traseul viitorului ocolitor – CENTURA EST – constituie inelul principal de intrare si iesire din ansamblu

ALEEA – 1 - strada de categoria a IV-a cu profil transversal de min 6,00 m, compus din carosabil unidirectional cu sensul de parcurs de la vest la est, cu latimea de 4,00 m si trotuare laterale de min. 1,00 m fiecare
- la intersectia cu STRADA – 1 – va fi permisa virarea spre dreapta si spre stanga

ALEEA – 2 - strada de categoria a IV-a cu profil transversal de min 6,00 m, compus din carosabil unidirectional cu sensul de parcurs de la vest la est, cu latimea de 4,00 m si trotuare laterale de min. 1,00 m fiecare
- traseul strazii este paralel cu traseul ALEII – 1 situat la cca 30,00 m spre sud fata de ALEEA -1
- la intersectia cu STRADA – 1 – va fi permisa virarea spre dreapta si spre stanga

ALEEA – 3 - strada de categoria a IV-a cu profil transversal de min 5,50 m, compus din carosabil unidirectional cu sensul de parcurs de la vest la est, cu latimea de 4,00 m cu trotuar lateral pe latura de nord a aleii de 1,00 m latime si cu spatiu de garda (siguranta) pe latura de sud a aleii de min 0,50 m
- traseul aleii este situat paralel cu limita de sud a proprietatii si cu traseul ALEII – 2 – la cca 34,00 m la sud de aceasta
- capatul ALEII – 3 este situat in dreptul PARCULUI - 3

Suprafata totala a zonei functionale **CCR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA** este de 6.088,98 mp compusa din urmatoarele strazi :

- STRADA – 1 – S = 3.387,18 mp
- ALEEA – 1 – S = 945,45 mp
- ALEEA – 2 – S = 1.130,08 mp
- ALEEA – 3 – S = 517,23 mp
- trotuarul T1 de legatura intre STRADA -1 si ALEEA-1 cu S = 49,30 mp
- trotuarul T2 de legatura intre ALEEA-2 si str. COLONEL VASILIU cu S = 59,74 mp

Toata suprafata aferenta zonei CCR-cai de comunicatie rutiera si pietonala se va introduce in domeniul public al municipiului Dorohoi.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. PREVEDEI GENERALE ALE CONCEPTIEI URBANISTICE

Interventia urbanistica promovata prin P.U.Z. consta in reconversia functionala a terenului si constructiilor mentinute dintr-o ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE intr-un ansamblu care va fi compus in principal din constructii pentru : locuinte, servicii si reteaua de strazi, racordata la strazile existente, retea necesara asigurarii accesului la parcele.

Structura functionala a ansamblului si dispunerea spatiala a functiunilor este urmatoarea :

- **ISap/c** – ZONA PENTRU SERVICII : ALIMENTATIE PUBLICAsau COMERT
  - S. parcela aferenta = 9.672,01 mp
  - parcela situata in partea de nord a terenului intre STRADA – 1 si limita de nord a proprietatii
  - cladirea mentinuta se va restructura functional in vederea amenajarii a doua sali de evenimente, una cu o capacitate de cca – 400 locuri si cealalta cu o capacitate de cca – 300 locuri sau in vederea amenajarii unui complex comercial
- **ISps** – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII
  - S. parcela aferenta = 2.682,54 mp
  - parcela situata in extremitatea de est a terenului cu acces din STRADA – 1 si str. COLONEL VASILIU
  - cladirea mentinuta se va restructura functional in vederea amenajarii de mici unitati de servicii nepoluante pentru : comert, reparatii si reconditionari, activitati liberale, etc.
- **Lm** – ZONA REZIDENTIALA – locuinte si functiuni complementare
  - S. teren aferent : cca – 18.700,00 mp
  - terenul este situat intre STRADA – 1 si limita de sud a terenului
  - cladirile mentinute se vor restructura functional in vederea realizarii de locuinte si functiuni complementare dezvoltate pe fiecare parcela ca activitati secundare
  - activitatile compatibile locuirii sunt urmatoarele :

- parcare si garare
- depozitare produse fara nocivitate
- comert cu amanuntul
- exercitarea activitatilor liberale (avocatura, proiectare, medicina, s.a.)
- alte servicii nepoluante

In functie de ponderea locuintelor pe fiecare parcela in parte zona functionala Lm – ZONA REZIDENTIALA este structurata in doua subzone functionale :

a.– Lm1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA

- unde ponderea locuirii ca activitate preponderenta este de min.75%

b. – Lm2 – SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA

- unde ponderea locuirii ca activitate preponderenta este de min.50%

ZONA REZIDENTIALA – este structurata in trei cvartale, delimitate de reteaua de strazi, astfel :

1. – situat in partea de nord, delimitat la vest, nord si est de STRADA – 1 si la sud de ALEEA – 1
   - S. CVARTAL = 4.825,07 mp
2. – situat in partea centrala, delimitat la nord si est de STRADA – 1 si la vest si sud de ALEEA – 2
   - S. CVARTAL = 4.909,73 mp
3. – situat in partea de sud, delimitat la nord de ALEEA – 2, la est de STRADA – 1, la est si sud de ALEEA – 3 si limita de proprietate spre sud
   - S. CVARTAL = 4.590,38 mp

INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE RAPORTATI LA SUPRAFATA CVARTALELOR

CVARTAL	S. teren (mp)	S. construita (mp)	S. desfasurata (mp)	P.O.T. (%)	C.U.T.
CVARTALUL 1 - NORD	4.825,07	1.904,10	3.529,13	39,46	0,731
CVARTALUL 2 - CENTRU	4.909,73	2.029,60	2.826,84	41,34	0,576
CVARTALUL 3 - SUD	4.590,38	1.874,00	2.763,22	40,82	0,602
TOTAL	**14.325,18**	**5.807,70**	**9.119,19**	**40,54**	**0,637**

NOTA – Suprafata de teren a cvartalelor nu contine suprafata strazilor si a PARCULUI - 3

Conceptul de structurare functionala a ansamblului de locuinte este influentat de urmatoarele aspecte generate de pozitia in plan a insulelor de cladire mentinute si de dimensiunile in plan ale insulelor, astfel :

- necesitatea de a asigura culoarele pentru reteaua de strazi, culoare realizate cu

predilectie pe directia vest-est

- necesitatea de a realiza spatii libere de constructii pentru : terenurile aferente locuintelor si pentru terenurile aferente spatiilor verzi de folosinta publica, terenuri asigurate prin culoarele eliberate de constructii cu predilectie pe directia nord-sud
- mentinerea pe teren din cladirea existenta a structurilor de rezistenta independente si a unor insule din cladirea existenta care sa poata fi transformate in locuinte

Insulele de cladire care vor fi transformate in locuinte, sunt orientate in asa fel incat pe laturile de est si de vest sa poata fi amplasate ferestrele camerelor de locuit, ferestre care asigura vederea spre partea amenajata cu spatiu verde a fiecarei parcele. Accesul la locuinte se asigura pe laturile de nord sau de sud ale cladirilor.

Din punct de vedere al dimensiunilor in plan al insulelor, dimensiuni masurate intre axele stalpilor de colt ai fiecarei structuri mentinute in parte, se disting doua modalitati de utilizare a insulelor.

a) Insulele de cladire cu dimensiunea in plan de 12,00 x 12,00m vor fi utilizate pentru realizarea a cate doua locuinte cuplate pe o latura.

b) Insulele de cladire cu dimensiunea in plan de 24,00 x 12,00m vor fi utilizate pentru realizarea a cate patru locuinte cuplate pe cate doua laturi adiacente.

c) Insulele de cladire cu dimensiunile in plan diferite de cele de la pct. a) si b) cu regim de inaltime de P+1 vor fi utilizate pentru locuinte colective

Avand in vedere ca se transforma in locuinte cladiri cu structura de rezistenta unitara cu deschideri mari (module structurale cu travei de 6,00 m si cu deschiderea de 12,00 m) din punct de vedere al CODULUI CIVIL, **locuintele propuse se afla intr-o stare de coproprietate fortata.**

Din punct de vedere al tipologiei cladirilor de locuit stipulata in NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CLADIRILOR DE LOCUINTE, indicativ NP 057-02 aprobat prin ORDINUL M.L.P.T.L. nr. 1383 / 24.09.2002 se vor realiza urmatoarele tipuri de locuinte :

- din punct de vedere al **zonei teritoriale** se realizeaza **locuinte de tip urban**
- din punct de vedere al **modului de locuire** se realizeaza **locuinte colective si locuinte individuale**
- din punct de vedere al **conformarii si amplasarii pe lot** se realizeaza :
    - **locuinte amplasate izolat**
    - **locuinte cuplate**, pe limita dintre doua loturi
    - **locuinte covor**, amplasate pe doua laturi adiacente ale lotului
- din punct de vedere al **regimului de inaltime** se realizeaza **locuinte cu regim foarte redus de inaltime – P, P+1**

Dimensiunile si suprafata parcelelor pentru locuintele individuale sunt concepute in concordanta cu prevederile din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (HG.525/1996) art. 30 astfel :

- **pentru locuintele amplasate cuplat** :
    - front la strada – min. 12,00 m
    - adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei – propus min. 15,00 m
    - suprafata parcelei – min. 200,00 mp
- **pentru locuintele amplasate in sistem covor**, necuprinse in R.G.U. am adoptat criteriile de construibilitate a parcelelor similar cu prevederile pentru

locuintele insiruite :

- front la strada – min. 8,00 m – propus min. 11,00 m
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei – propus min. 15,00 m
- suprafata parcelei – min. 150,00 mp – propus min. 175,00 mp

CONDITIONARI, SERVITUTI, RESTRICTII

Conceptia urbanistica a ansamblului este influentata de programul de investitii al C.N.A.I.R. privind CENTURA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI DOROHOI + segmentul ”CENTURA DE EST”, investitie aflata in prezent in faza de STUDIU DE FEZABILITATE – actualizat.

Segmentul de centura ocolitoare cuprins intre km – 4 + 500,00 m si km – 4 + 850,00 m este situat in partea de sud a terenului care face obiectul P.U.Z. cu traseul partial suprapus peste actuala strada COLONEL VASILIU. Traseul ocolitorului va afecta o suprafata de teren de 492,35 mp din proprietatea investitorului S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L., in partea de sud a proprietatii.

In prezent nu exista date certe privind perioada in care se vor desfasura urmatoarele actiuni determinante pentru realizarea centurii ocolitoare, privind initierea negocierilor cu proprietarii afectati de traseul ocolitorului pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publica si perioada de realizare a investitiei.

Avand in vedere aceste conditionari prin documentatie propunem urmatoarele prevederi urbanistici :

- in partea de sud a ansamblului pe terenul afectat de centura de ocolire ”CENTURA DE EST” in suprafata de 492,35 mp se instituie o zona de interdictie de construire, suprafata pe care se vor admite numai lucrari de sistematizare verticala realizata exclusiv cu pamant
- pe suprafata pe care se instituie interdictia de construire se vor realiza numai imprejmuiri cu caracter provizoriu

Avand in vedere incertitudinile privind perioada de realizare a ocolitorului ”CENTURA DE EST” reglementarile urbanistice privind zonificarea si mobilarea urbanistica se vor prezenta in doua variante, astfel :

- plansa A03.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, MOBILARE URBANISTICA CU OCOLITOR in care reteaua de strazi a ansamblului se racordeaza la str. COLONEL VASILIU
- plansa A03.2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, MOBILARE URBANISTICA CU OCOLITOR in care reteaua de strazi a ansamblului la viitoarea ”CENTURA DE EST”

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA TOTAL TEREN PROPRIETATE S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. – DOROHOI

S. teren = 36.144,00 mp conform actelor de proprietate ;

S. teren = 35.984,00 mp din masuratori

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS		OBSERVATII
	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)	
Ip – ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE	35.984,00	100	-	-	activitate industriala intrerupta
ISap/c – ZONA PENTRU SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA sau COMERT	-	-	9.672,01	26,88	in partea de nord
ISps – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII	-	-	2.682,54	7,46	in partea de est
Lm – ZONA REZIDENTIALA : LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	13.882,43	38,58	locuinte cu regim mic de inaltime P-P+1
Lm2 – SUBZONA PREDOMINAT REZIDENTIALA	-	-	7.246,15	20,14	compusa din cladiri pt. locuinte colective
Lm1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA	-	-	6.636,28	18,44	compusa din locuinte individuale
PG – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA DESEURI)	-	-	133,84	0,37	-
TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE	-	-	126,12	0,35	S.R.M.G.N.-73,99 mp TRAFO – 52,13 mp
P – SPATII VERZI	-	-	3.398,08	9,44	-
CCR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA	-	-	6.088,98	16,92	109,04 mp pt. trotuare de tranzit intre strazi

Pentru denumirea parcelelor rezultate s-a utilizat procedura de atribuire a numerelor postale pentru toate strazile prevazute in documentatie, atribuind numerele incepand de la originea strazilor, cu numerele impare pe partea stanga a strazii si cu numerele pare pe partea dreapta a strazii.

Capacitatea maxima a ansamblului este de 300 locuitori.

3.5.2. REGLEMENTARI URBANISTICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

3.5.2.1. ISap/c – ZONA PENTRU SERVICII DE ALIMENTATIE PUBLICA sau COMERT

Denumirea parcelei : STRADA – nr.1, nr. 1.

Parcela aferenta, in suprafata de 9.672,01 mp este situata la nord de STRADA – 1.

Functiunea de baza se realizeaza in cladirea mentinuta pe parcela, prin urmatoarele categorii de lucrari de constructii :

- inchideri exterioare pe intreg conturul cladirii mentinute
- reabilitarea integrala a acoperisului cladirii in sistem terasa prin lucrari de termoizolatii si hidroizolatii
- lucrari de compartimentare corespunzator functionalitatii propuse

Documentatia de urbanism propune doua alternative de utilizare functionala a cladirii mentinute.

VARIANTA 1. – propunere amenajarea unei unitati de alimentatie publica compusa din : doua sali de evenimente, una cu o capacitate de cca 400 locuri si cealalta cu o capacitate de cca. 300 locuri la care se adauga anexele functionale necesare : holuri de acces, bucatarii, magazii, etc.

VARIANTA 2 – propune amenajarea unui complex comercial compus din salile de vanzare si anexele functionale necesare

Accesele principale pentru clienti se vor realiza prin fatada de vest a cladirii iar accesele secundare pentru aprovizionare se vor realiza pe fatada de est.

REGIM DE CONSTRUIRE

- aliniere – retrasa cu min. 2,00 m de la limita de sud a parcelei
- limita laterala de vest – retrasa cu min. 6,95 m de la limita de vest a parcelei
- limita laterala de est – retrasa cu min. 15,50 m de la limita de est a parcelei
- limita posterioara – retrasa cu min. 14,00 m de la limita de nord a parcelei
- edificabilul parcelei (S. construita la sol) Sc. Max. = 3.965,50 mp
- S. construita desfasurata = max. 4.836,00 mp
- P.O.T. (procent de ocupare a terenului) – max. 41,0%
- C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) – max. 0,500
- regim de inaltime – max. P+1
- pentru portiunea P+1 si parter inalt, h.max. = 8,50 m
- pentru portiunea parter, h. max. = 6,00 m
- acoperis in sistem - terasa

ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari de constructii

- alei carosabile si trotuare
- parcari pentru clienti si personal
- spatii verzi
- imprejmuiri
- retele tehnico – edilitare de utilizare pentru apa, canal, energie electrica si gaze naturale

Se asigura pe parcela un numar total de 140 locuri de parcare reprezentand cate un loc de parcare pentru cate cinci locuri la masa, in conformitate cu prevederile din ANEXA nr.5 la R.G.U. (H.G. 525/1996).

Numarul de locuri de parcare propus este mai mare decat numarul de 120 locuri de parcare necesar pentru un complex comercial.

Nu se realizeaza imprejmuire pe latura de sud a parcelei.

BILANT TERITORIAL – parcela STRADA – 1, nr. 1

ISap/c – ZONA PENTRU SERVICII DE ALIMENTATIE PUBLICA sau COMERT

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)
S. PARCELA DE REFERINTA	9.672,01	100
S.c. – CLADIRI	3.965,50	41,00
CIRCULATII PIETONALE (trotuare, alei)	1.069,40	11,05
CIRCULATII CAROSABILE(alei carosabile, parcari)	3.898,00	40,30
SPATIU VERDE AMENAJAT	739,11	7,64
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 41,00**	**C.U.T. MAX. 0,500**

3.5.2.2. ISps – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII

Denumirea parcelei : STRADA – nr.1, nr.3

Parcela aferenta, in suprafata de 2.682,54 mp este situata in extremitatea de est a terenului care face obiectul P.U.Z.

Cladirea mentinuta se va restructura functional in vederea amenajarii de mici unitati de servicii nepoluante pentru : comert, reparatii si reconditionari, activitati liberale, etc.

Functiunea de baza se realizeaza in cladirea mentinuta pe parcela prin urmatoarele categorii de lucrari de constructii :

- inchideri exterioare pe intreg conturul cladirii mentinute
- reabilitarea integrala a acoperisului cladirii in sistem terasa prin lucrari de termoizolatii si hidroizolatii
- lucrari de compartimentare corespunzator functionalitatii propuse

Accesele la cladire se vor realiza din strazile limitrofe pe laturile de vest din STRADA – 1 si pe latura de sud din str. COLONEL VASILIU.

REGIM DE CONSTRUIRE

- aliniere – retras cu min. 6,65 m de la limita de vest a parcelei
- limita laterala de nord – retrasa cu min. 2,00 m
- limita de sud retrasa cu min. 3,50 m
- limita posterioara – retras cu min. 3,55 m de la limita de est a parcelei
- edificabilul parcelei (S. construita la sol) ScMax = 1.341,50 mp
- S. construita desfasurata = max. 1.958,25 mp
- P.O.T. (procent de ocupare a terenului) - max. 50,00%
- C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) – max. 0,730
- regim de inaltime – max. P+1
- pentru portiunea P+1 h.max. = 8,50 m
- pentru portiunea parter h.max. = 6,00 m

ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari de constructii

- alei carosabile si trotuare
- parcari pentru clienti si personal
- spatii verzi
- imprejmuiri

- retele tehnico – edilitare de utilizare pentru apa, canal, energie electrica si gaze naturale

Se asigura pe parcela parcari in conformitate cu prevederile din ANEXA nr.5 la R.G.U. (H.G. 525/1996).

BILANT TERITORIAL – parcela STRADA – 1. nr.3
IS ps.- CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)
S. PARCELE DE REFERINTA	2682,54	100 %
S.C. CLADIRI MENTINUTE	1341,50	50,00
CIRCULATII PIETONALE (trotuare, alei)	316,54	11,80
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	836,95	31,20
SPATIU VERDE AMENAJAT	188,00	7,00
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX 50%**	**C.U.T. 0,550**

3.5.2.3. Lm – ZONA REZIDENTIALA – locuinte si functiuni complementare

In functie de ponderea locuintelor pe fiecare parcela in parte, zona functionala este compusa din urmatoarele subzone functionale :

a) **– Lm1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA** unde ponderea locuirii ca activitate preponderenta este de minimum 75%
b) **– Lm2 – SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA** unde ponderea locuirii ca activitate preponderenta este de minimum 50%

Amsamblul este structurat in insule de locuinte compuse din parcele pentru locuinte colective dispuse izolat pe parcela si din grupuri de parcele pentru locuinte individuale, cu una, doua sau trei laturi ale parcelelor comune si inconjurate perimetral de spatii publice (strazi, parcuri, trotuar).

Ansamblul este compus din 9 insule din care 4 insule pentru locuinte colective si 5 insule pentru locuinte individuale.

Capacitatea ansamblului este de cca. 80 unitati de locuit din care : 30 de locuinte individuale si cca. 50 de apartamente in locuinte colective.

Numar total de locuitori – max. 300 locuitori.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. va fi conceput cu prevederi specifice pentru fiecare subzona functionala, insula de parcele si parcele.

3.5.2.3. a) Lm1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA

Subzona este compusadin toate parcelele destinate locuintelor individuale. Pe fiecare parcela ponderea locuirii ca activitate preponderenta este de minimum 75%.

Activitatile compatibile locuirii admise pe fiecare parcela cu locuinte sunt urmatoarele :

- parcare si/sau garaje
- depozitare produse fara nocivitate
- exercitarea activitatilor liberale (avocatura, proiectare, medicina, s.a.)
- comert cu amanuntul
- alte servicii nepoluante

Pentru asigurarea functionalitatii fiecarei cladiri mentinute, se admit urmatoarele categorii de interventii :

- lucrari de consolidare a structurii de rezistenta daca este cazul
- lucrari de inchidere exterioara pe intreg conturul cladirilor mentinute
- realizarea acoperisului cladirilor in sistem sarpanta in patru ape sau in sistem terasa
- lucrari de compartimentare interioara
- lucrari de extindere a cladirilor existente pentru : termoizolarea peretilor exteriori, realizarea teraselor, balcoanelor si acceselor acoperite la cladiri

Subzona este structurata in insule de locuinte compuse din grupuri de parcele pentru locuinte individuale, cu una, doua sau trei laturi ale parcelelor comune si inconjurate perimetral de spatii publice (strazi, parcuri)

REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regimul de construire impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pentru fiecare parcela.

Regimul de construire este substantial influentat de faptul ca prin documentatie se propune refunctionalizarea cladirilor (structurilor) mentinute in locuinte, fara realizarea de cladiri noi.In consecinta, conformarea constructiilor si dimensiunile parcelelor sunt influentate de dimensiunile cladirilor mentinute, distantele intre cladiri si posibilitatile de amenajare a locuintelor in structuri mentinute.

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

Este stabilita ca limita a edificabilului parcelelor spre spatiul public

Este exprimata in regulamentul local de urbanism aferent, ca retragere obligatorie a cladirilor, raportata la limita parcelelor spre spatiul public format din strazi, parcuri si trotuare.

Alinierea cladirilor este stabilita perimetral, pentru fiecare insula cu parcele pentru locuinte individuale indiferent de tipologia locuintelor cuplate sau covor, astfel :

INSULA 3.
- pentru insula cu locuinte in sistem cuplat, delimitata de : STRADA-1, nr.6 la nord, ALEEA – 1 la sud, parcela STRADA – 1, nr. 6 la vest si STRADA – 1 la est
- retrasa cu min. 3,60 m de la limita de nord
- retrasa cu min. 3,90 m de la limita de vest
- retrasa cu min. 0,95 m de la limita de sud cu ALEEA – 1
- retrasa cu min. 4,45 m de la limita de est cu STRADA – 1

INSULA 4.
- pentru insula cu locuinte in sistem covor, delimitata de : ALEEA – 1 la nord, ALEEA – 2 la sud, ALEEA – 2 la vest si PARCUL – 2 la est
- retrasa cu min. 1,50 m de la limita de nord cu ALEEA – 1
- retrasa cu min. 3,00 m de la limita de vest cu ALEEA – 2
- retrasa cu min. 0,95 m de la limita de sud cu ALEEA – 2
- retrasa cu min. 4,15 m de la limita de est cu PARCUL – 2

INSULA 6. - pentru insula cu locuinte parter in sistem covor delimitata de ALEEA – 1 la nord, ALEEA – 2 la sud, parcela ALEEA – 1 nr. 14 la vest si STRADA – 1 la est
- retrasa cu min. 0,95 m de la limita de nord cu ALEEA - 1
- retrasa cu min. 3,20 m de la limita de vest cu parcela ALEEA – 1 nr.14
- retrasa cu min. 0,95 m de la limita de sud cu ALEEA – 2
- retrasa cu min. 4,40 m de la limita de est cu STRADA – 1

INSULA 7. - pentru insula cu locuinte P, in sistem cuplat, delimitata de : ALEEA – 2 la nord, ALEEA – 3 la sud, ALEEA – 3 la vest si PARCUL – 3 la est
- retrasa cu min. 0,95 m de la limita de nord cu ALEEA – 2
- retrasa cu min. 3,00 m de la limita de vest cu ALEEA – 3
- retrasa cu min. 1,35 m de la limita de sud cu ALEEA – 3
- retrasa cu min. 4,15 m de la limita de est cu PARCUL – 3

INSULA 8. - pentru insula cu locuinte P+1, in sistem covor, delimitata de : ALEEA – 2 la nord, PARCUL – 3 la sud, PARCUL – 3 la vest si TROTUARUL – 2 la est
- retrasa cu min. 0,90 m de la limita de nord cu ALEEA – 2
- retrasa cu min. 4,30 m de la limita de vest cu PARCUL – 3
- retrasa cu min. 2,80 m de la limita de sud cu PARCUL – 3
- retrasa cu min. 4,00 m de la limita de est cu TROTUARUL – 2

EDIFICABILUL PARCELEI

Edificabilul fiecarei parcele este compus din :
- suprafata volumului dominant aferent locuintei, determinat de conturul structurii mentinute definita de colturile structurii, la care se adauga perimetral grosimea termoizolatiei de max. 15 cm grosime
- suprafata extinderilor admise, stabilite diferentiat pentru fiecare tip de locuinta individuala

Extinderile identice admise sunt grupate pentru urmatoarele tipuri de locuinte :
- locuinte individuale cu regim de inaltime parter, de tipul covor si cuplat
- locuinte individuale cu regim de inaltime P+1 de tipul covor si cuplat

❖ Extinderi admise pentru locuintele cu regim de inaltime parter in sistem covor si cuplat.

Se refera la locuintele situate in insula 4, insula 6, insula 7 si in extremitatea de est a insulei 3.
- pentru realizarea accesului dinspre strada la locuinta se admite o extindere cu adancimea de max. 1,70 m si lungimea de max. 5,50 m
- pentru realizarea unei terase acoperite in extindere fata de fatada laterala a locuintei cu adancimea de max. 2,60 m si lungimea de max. 5,35 m

- extinderi locale spre limita spre strada si spre cea posterioara a parcelei realizate in vederea asigurarii functionalitatii locuintei

❖ Extinderi admise pentru locuintele cu regim de inaltime P+1 in sistem cuplat. Se refera la locuintele situate in insula 8 si in extrimitatea de vest a insulei 3.
- pentru realizarea accesului dinspre strada la locuinta se admite o extindere cu adancimea de max. 1,60 m si lungimea de max. 4,00 m
- pentru realizarea unei terase acoperite in extindere fata de fatada laterala a locuintei cu adancimea de max. 1,80 m si lungimea de max. 4,00 m
- suprafata maxima a extinderilor pentru fiecare locuinta in parte este de max. 13,50 mp

INALTIMEA MAXIMA A LOCUINTELOR

Inaltimea maxima a locuintelor este diferentiata de regimul de inaltime, astfel :

- pentru locuintele P - h. max. = 5,50 m
  - h. max. la coama = 8,00 m
- pentru locuintele P+1 - h. max. = 8,50 m
  - h. max. la coama = 11,00 m

Principalele caracteristici care reglementeaza regimul de construire pentru fiecare locuinta in parte privind : suprafata parcelei, regimul de inaltime, suprafata construita (S.c.), suprafata construita desfasurata (A.D.C.) si indicatorii urbanistici de densitate, P.O.T. si C.U.T. sunt prezentate in BILANTUL TERITORIAL RAPORTAT LA FIECARE PARCELA.

BILANTURI TERITORIALE pentru parcelele din zona functionala
Lm1 – ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA

- **LOCUINTE INDIVIDUALE**

ALEEA – 1, numere impare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
3	cuplata	250,20	P+1	99,80	175,00	39,89	0,699
5	cuplata	252,29	P+1	99,80	175,00	39,56	0,694
7	cuplata	253,32	P	112,50	112,50	44,41	0,444
9	cuplata	261,06	P	112,50	112,50	43,09	1,431

ALEEA – 1, numere pare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
2	covor	189,41	P	103,20	103,20	54,48	0,545
4	covor	187,62	P	103,20	103,20	55,00	0,550
6	covor	187,62	P	103,20	103,20	55,00	0,550
8	covor	208,81	P	103,20	103,20	49,42	0,494
16	covor	182,25	P	102,00	102,00	55,97	0,560
18	covor	199,62	P	102,00	102,00	51,10	0,511

ALEEA – 2, numere impare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
1	covor	180,90	P	102,00	102,00	56,38	0,564
3	covor	179,25	P	102,00	102,00	56,90	0,569
5	covor	179,25	P	102,00	102,00	56,90	0,569
7	covor	199,50	P	102,00	102,00	51,13	0,511
9	covor	190,75	P	103,50	103,50	54,26	0,543
11	covor	218,63	P	103,50	103,50	47,34	0,473

ALEEA – 2, numere pare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
2	cuplata	204,60	P	105,00	105,00	51,32	0,513
4	cuplata	202,55	P	105,00	105,00	51,84	0,518
6	cuplata	202,55	P	105,00	105,00	51,84	0,518
8	cuplata	225,44	P	105,00	105,00	46,58	0,466
10	cuplata	254,36	P+1	109,50	194,80	43,05	0,766
12	cuplata	250,20	P+1	109,50	194,80	43,76	0,779
14	cuplata	250,20	P+1	109,50	194,80	43,76	0,779
16	cuplata	243,60	P+1	109,50	194,80	44,95	0,800
18	cuplata	243,60	P+1	109,50	194,80	44,95	0,800
20	cuplata	247,66	P+1	109,50	194,80	44,21	0,787

ALEEA – 3, numere impare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
1	cuplata	213,94	P	105,00	105,00	49,08	0,491
3	cuplata	211,42	P	105,00	105,00	49,66	0,491
5	cuplata	211,10	P	105,00	105,00	49,74	0,497
7	cuplata	234,58	P	105,00	105,00	44,76	1,448

ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa, pe fiecare parcela, urmatoarele categorii de lucrari de constructii :

- alei si trotuare - pentru acces la locuinta si trotuare perimetrale de protectie
- parcari - accesul la parcari se asigura direct din domeniul public (strazi)
  - se asigura cate doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta in interiorul proprietatii cu exceptia parcelelor : ALEEA - 1 nr.2, ALEEA - 2 nr.1, ALEEA - 2 nr.2 si ALEEA - 3 nr.1
  - deschiderea spre strada a platformei de parcare este de cca.

5,00 m iar adancimea de cca. 6,00 m reprezentant o suprafata de cca. 30,00 mp
- pentru parcelele : ALEEA – 1 nr.2, ALEEA – 2 nr.1, ALEEA – 2 nr. 2 si ALEEA – 3 nr. 1 se asigura cate doua locuri de parcare in afara parcelelor, in lungul ALEII – 2 si ALEII – 3 cu o suprafata de cca 30,00 mp pentru fiecare parcela

- spatii verzi - pe fiecare parcela se asigura o suprafata de spatiu verde amenajat de min. 30,00 mp reprezentand o pondere de min. 16,7% din suprafata parcelei

- retele tehnico-edilitare – pentru : apa, canal, energie electrica si gaze naturale, de la punctele de bransament la locuinta

- imprejmuiri - imprjmuirile laterale si posterioare se realizeaza pe limita de proprietate, cu inaltimea de max. 1,80 m
- imprejmuirile spre strada se realizeaza cu fata exterioara a elevatiei imprejmuirii pe limita de proprietate, cu inaltimea de max. 1,60 m
- nu se realizeaza imprejmuiri pe limita spre strada a parcarilor si pe limita laterala, de separatie, intre parcarile proprietatilor direct invecinate

3.5.2.3. b) Lm2 – SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA

Subzona este compusa din toate parcelele destinate locuintelor colective si anume :
- ALEEA – 1, nr. 1
- STRADA – 1, nr. 2 si nr. 4
- STRADA – 1, nr. 6
- ALEEA – 1, nr. 10
- ALEEA – 1, nr. 12
- ALEEA – 1, nr. 14
- ALEEA – 2, nr. 22

Activitatile compatibile locuirii admise pe fiecare parcela cu locuinte sunt urmatoarele :
- parcare si/sau garaje
- depozitare produse fara nocivitate
- exercitarea activitatilor liberale (avocatura, proiectare, medicina, s.a.)
- comert cu amanuntul
- alte servicii nepoluante

Pe fiecare parcela ponderea locuirii ca activitate preponderenta este de minimum 50%

Pentru asigurarea functionalitatii fiecarei cladiri mentinute, se admit urmatoarele categorii de interventii :
- lucrari de consolidare a structurii de rezistenta daca este cazul
- lucrari de inchidere exterioara pe intreg conturul cladirilor mentinute
- realizarea acoperisului cladirilor in sistem sarpanta in patru ape si/sau in sistem terasa

- lucrari de compartimentar interioara
- lucrari de extindere a cladirilor existente pentru : termoizolarea peretilor exteriori, realizarea teraselor, balcoanelor, acceselor acoperite la cladiri si acolo unde este cazul, construirea caselor de scari pentru accesul la apartamentele de la etaj

- **REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Regimul de construire impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pentru fiecare parcela.

Regimul de construire este substantial influentat de faptul ca prin documentatie se propune refunctionalizarea cladirilor (structurilor) mentinute in locuinte, fara realizarea de cladiri noi. In consecinta, conformarea constructiilor si dimensiunile parcelelor sunt influentate de dimensiunile cladirilor mentinute, distantele intre cladiri si posibilitatile de amenajare a locuintelor in structuri mentinute.

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

Este stabilita ca limita a edificabilului parcelelor spre spatiul public

Este exprimata in regulamentul local de urbanism aferent, ca retragere obligatorie a cladirilor, raportata la limita parcelelor spre spatiul public format din strazi, parcuri si trotuare.

Alinierea cladirilor este stabilita perimetral, pentru fiecare insula cu parcele pentru locuinte colective, astfel :

INSULA 1. - insula formata din ALEEA – 1 nr. 1
- pe limita planului fatadei de nord a cladirii existente
- retrasa cu 0,50 – 3,00 m de la limita de vest cu STRADA - 1
- retrasa cu min. 2,00 m de la limita de sud cu ALEEA – 1
- retrasa cu min. 15,20 m de la limita de est cu TROTUARUL – 1

INSULA 2. - insula formata din parcelele STRADA – 1, nr. 2-4 si STRADA – 1, nr. 6
- retrasa cu 2,60 m de la limita de nord cu STRADA – 1
- retrasa cu 4,90 m de la limita de vest cu TROTUARUL – 1
- retrasa cu 2,50 m de la limita de sud cu ALEEA – 1
- retrasa cu 4,70 m de la limita de est a parcelei

INSULA 4. - insula formata din parcelele de ALEEA – 1, nr. 10, ALEEA – 1, nr. 12 si ALEEA – 1, NR.14
- retrasa cu 6,90 m de la limita de nord cu ALEEA – 1
- retrasa cu 5,00 m de la limita de vest cu PARCUL – 2
- retrasa cu 3,45 m de la limita de sud cu ALEEA – 2
- retrasa cu 4,30 m de la limita de est a parcelei

INSULA 9. - insula formata din parcela ALEEA – 2, nr. 22
- retrasa cu 13,50 m de la limita de nord cu ALEEA – 2
- retrasa cu 4,50 m de la limita de vest cu TROTUARUL - 2

- retrasa cu 8,70 m de la limita de sud a parcelei
- retrasa cu min. 2,10 m de la limita de est cu STRADA – 1

Suprafata construita la sol, suprafata construita desfasurata, procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului sunt prezentati ca indicatori maximali de densitate admisi pentru fiecare parcela in parte din subzona functionala : **Lm.2**, in bilanturile teritoriale aferente parcelelor.

Pentru toate parcelele cu locuinte din zona funcionala Lm.2, inaltimea maxima a cladirilor este stabilita astfel :

- regim de inaltime – max. P+1
- h.max. la streasina sau atic = 8,50 m
- h.max. la coama = 11,00 m

ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa, pe fiecare parcela, urmatoarele categorii de lucrari de constructii :

- alei carosabile si trotuare
- spatii verzi
- retele tehnico-edilitare – pentru : apa, canal, energie electrica si gaze naturale
- parcari pentru locuinte si functiunile complementare admise
- parcelele cu locuinte colective nu se imprejmuiesc

Numarul de parcari necesare pentru fiecare parcela in parte se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune, dupa cum urmeaza :

- pentru locuinte : min. 1 loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament)
- pentru functiunile compatibile locuirii : conform prevederilor din ANEXA nr.5 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (HG 525/1996)

BILANTURI TERITORIALE pentru parcelele din zona functionala
Lm2 – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA

- **LOCUINTE COLECTIVE**

ALEEA – 1, nr.1

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	1089,52	100 %
S.C. CLADIRI	433,00	39,74
CIRCULATII PIETONALE	160,00	14,69
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	276,00	25,33
SPATIU VERDE AMENAJAT	220,52	20,24
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 39,74**	**C.U.T. 0,795**

STRADA – 1, nr.2 si nr.4

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	1560,88	100 %
S.PARCELA PARCARE IN AFARA PARCELEI	78,13 (5 locuri)	
S.C. CLADIRI	693,50	44,43
CIRCULATII PIETONALE	152,00	9,74
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	135,88	8,71
SPATIU VERDE AMENAJAT	579,50	37,12
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 44,43**	**C.U.T. 0,889**

STRADA – 1, nr.6

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	982,24	100 %
S.PARCELA PARCARE IN AFARA PARCELEI	48,13 (3 locuri)	
S.C. CLADIRI	350,00	35,63
CIRCULATII PIETONALE	134,00	13,64
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	131,40	13,38
SPATIU VERDE AMENAJAT	366,84	37,35
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 35,63**	**C.U.T. 0,713**

ALEEA – 1, nr.10

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	768,27	100 %
S.C. CLADIRI	265,00	34,49
CIRCULATII PIETONALE	80,00	10,41
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	107,32	13,98
SPATIU VERDE AMENAJAT	315,95	41,12
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 34,49**	**C.U.T. 0,690**

ALEEA – 1, nr.12

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	755,98	100 %
S.C. CLADIRI	267,80	35,42
CIRCULATII PIETONALE	82,00	10,85
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	107,32	14,20
SPATIU VERDE AMENAJAT	298,86	39,53
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 35,42**	**C.U.T. 0,708**

ALEEA – 1, nr.14

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	748,16	100 %
S.C. CLADIRI	265,00	35,42
CIRCULATII PIETONALE	80,00	10,69
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	107,32	14,35
SPATIU VERDE AMENAJAT	295,84	39,54
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 35,42**	**C.U.T. 0,708**

ALEEA – 2, nr.22

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	1214,84	100 %
S.C. CLADIRI	377,00	31,03
CIRCULATII PIETONALE	125,00	10,29
CIRCULATII CAROSABILE (alei carosabile, parcari)	108,00	8,89
SPATIU VERDE AMENAJAT	604,84	49,79
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 31,03**	**C.U.T. 0,621**

3.5.2.4. P – ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI

Suprafata totala a spatiilor verzi publice este de 3.398,08 mp, dispuse in parcele distincte.

Suprafata totala a parcurilor este de 2.839,90 mp compusa din urmatoarele parcuri : PARCUL – 1, S = 659,95 mp
PARCUL – 2, S = 333,71 mp
PARCUL – 3, S = 1.846,24 mp

Parcurile sunt dispuse in cadrul ansamblului astfel :

- PARCUL – 1 - in zona accesului principal in ansamblu
- PARCUL – 2 - este situat in centrul ansamblului
- PARCUL – 3 - este situat in partea de sud a ansamblului

Suprafata totala a spatiilor verzi publice cu rol ambiental si de protectie este de 588,18 mp, acestea fiind dispuse spre limitele exterioare ale ansamblului.

In parcuri sunt admise urmatoarele lucrari de constructii :

- trotuare si alei cu supralargiri pentru odihna pe care se pot amplasa banci
- amplasarea de corpuri de iluminat in lungul aleilor
- amplasarea de cosuri de gunoi langa aleile de intrare in parcuri
- in PARCUL – 3 se va amplasa un loc de joaca pentru copii cu suprafata de cca. 260,00 mp
- locul de joaca pentru copii va fi imprejmuit pe toate laturile
- spatiile verzi publice si parcurile nu se vor imprejmui cu exceptia

imprejmuirii necesare pentru PARCUL – 1, pe limita de proprietate a amsamblului pe laturile de vest si nord

Pe suprafata parcurilor se vor planta : perdele de arbori dispuse paralel cu laturile lungi si arbusti decorativi cu rol ambiental. Perdelele de arbori se vor realiza retras cu min. 2,00 m de la limitele de proprietate cu arborii dispusi la cca. 5,00 m interval.

Pe suprafata PARCULUI – 1 se vor mentine arborii sanatosi.

3.5.2.5. P.G. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

Depozitarea controlata a deseurilor este organizata in concordanta cu : capacitatea totala a ansamblului, functiunile propuse, reglementarile incidente in materie privind protectia mediului si sanatatea populatiei si in concordanta cu reglementarile municipiului Dorohoi referitoare la colectarea deseurilor.

In partea de est a ansamblului, este amplasata o parcela cu suprafata de 133,84mp destinata functiunii **Gs – GOSPODARIE COMUNALA**, parcela pe care se va amenaja o **PLATFORMA GOSPODAREASCA** pentru depozitarea temporara si selectiva a deseurilor, destinata intregului ansamblu propus.

Suprafata imprejmuita a parcelei va fi de cca. 95,00 mp cu o capacitate maxima de 10 containere cu capacitatea de cca. 1,20 mc fiecare si un container (tarc) pentru PET-uri cu o capacitate de cca. 8,00 mc.

Din cele 10 containere prevazute, 4 containere vor fi utilizate pentru deseurile menajere si cate 2 containere vor fi utilizate pentru urmatoarele categorii de deseuri : sticla, hartie si carton, plastic si metal. In municipiul Dorohoi, deseurile de pe platforme se colecteaza zilnic.

Platforma va fi imprejmuita pe trei laturi cu o imprejmuire opaca cu inaltimea de 1,80 m. Se asigura accesul carosabil la platforma pe limita de separatie cu STRADA – 1 pe o lungime de 10,00 m. La limita de separatie cu STRADA – 1 se va amplasa o rigola. Langa imprejmuirea platformei se va amplasa un hidrant de gradina pentru intretinerea platformei.

Deseurile menajere de la toate locuintele individuale se colecteaza de la fiecare locuinta, cu o frecventa de preluare de o data sau de doua ori pe saptamana.

3.5.2.6. IMPREJMUIREA ANSAMBLULUI

Aceasta categorie de lucrari se refera la imprejmuirea terenului aflat in proprietatea S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. – Dorohoi

Imprejmuirile pe perimetrul proprietatii se realizeaza astfel :

- nu se imprejmuieste accesul principal la ansamblu, acces situat in prelungirea str. Colonel Vasiliu, in partea mediana a laturii de vest a proprietatii
- se imprejmuieste : PARCUL – 1 pe laturile de vest si nord si pe o lungime de cca. 21,00 m pe limita de separatie cu proprietatea S.C. GANASA S.R.L. (CF – 52266 si CF – 52265) spre vest cu o imprejmuire realizata din soclu din beton cu inaltimea de max. 60 cm, stalpi din teava din otel la cca. 2,00 m interval si panouri din grilaj metalic sau plase sudate din otel – h.max. imprejmuire = 1,80 m
- se repara imprejmuirile existente pe laturile de vest si nord, executate din stalpi prefabricati din beton, sectiune ”H” si panouri prefabricate din beton armat

- se inlocuieste integral imprejmuirea de pe latura de sud, spre str. Colonel Vasiliu, cu o imprejmuire realizata din : elevatie din beton cu inaltimea de max. 60 cm, stalpi din beton cu inaltimea de max. 60 cm, stalpi din teava din otel dispusi la cca. 2,00 m interval si panouri din grilaj metalic sau plase sudate din otel – h. max. imprejmuire – 1,80 m
- pe zona intersectiei STRAZII – 1 cu str. Colonel Vasiliu accesul in ansamblu va fi securizat cu o bariera auto automatizata
- pe latura de vest, spre restaurantul ”CICOS” se mentine imprejmuirea existenta

3.5.2.7. ZONE DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE – S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L.

In vederea racordarii ansamblului propus prin P.U.Z. la zonele functionalecele existente, in special la cele existente la sud de proprietatea S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L., in documentatie sunt prevazute lucrari de interventie urbanistica in afara limitei de proprietate, pe terenuri aflate in proprietatea municipiului Dorohoi, si anume :

- Lucrari pentru racordarea retelei de strazi a ansamblului la str. COLONEL VASILIU
- Lucrari de realizare a unor plantatii de protectie care constau in plantarea unor perdele de arbori

Lucrarile sunt concepute in asa fel incat propunerile din documentatie sa nu afecteze buna functionare a viitorului ocolitor al municipiului ‘’CENTURA DE VEST”.

ZONELE DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE sunt ilustrate in toate plansele aferente REGLEMENTARILOR URBANISTICE A03 ; A03.1 ; A03.2 si A03.3.

- Lucrarile pentru racordarea retelei de strazi la str. COLONEL VASILIU sunt urmatoarele :
  - **C.C.R.1** lucrari de racordare in partea de sud-vest in dreptul RESTAURANTULUI ‘’CICOS” lucrari cu suprafata de cca – 36,00 mp
  - **C.C.R.2** lucrari de racordare a STRAZII – 1 cu str. COLONEL VASILIU, in partea de sud-est, lucrari cu suprafata de cca - 41.00 mp

Lucrarile de realizare a unor perdele de arbori sunt urmatoarele :

- **PP.1** – zona in suprafata de 466.41 mp situata in partea de sud-est, realizata pe terenul aferent statiei de epurare, delimitata la nord de str. COLONEL VASILIU si la sud de traseul viitorului ocolitor ‘’CENTURA DE EST”
- **PP.2** – zona in suprafata de 466,80 mp situata pe terenul aferent statiei de epurare delimitata la nord de traseul viitorului ocolitor ‘’CENTURA DE EST” si la sud de platformele tehnologice ale statiei de epurare, perdea cu o adancime de cca – 8,00 m
- **PP.3** – zona in suprafata de 370.33 mp situata pe terenuri libere ale municipiului delimitata la nord de traseul viitorului ocolitor ‘’CENTURA DE EST” la est de carosabilul de acces la statia de

epurare si la vest de carosabilul de acces la statia TRANS GAZ, perdea cu o adancime de cca – 8,00 m

- **PP.4** – zona in suprafata de 450,80 m situata pe terenuri libere ale municipiului delimitata de limita ansamblului la nord si de traseul viitorului ocolitor ‘’CENTURA DE EST’’ la sud

Perdelele de protectie se vor realiza prin plantarea a doua siruri de arbori dispusi intercalat, la distanta de cca – 4,00 m interval cu o distanta de cca – 4,00 m intre cele doua siruri.

Retragerea minima a arborilor fata de limita zonelor functionale va fi de min. 2.00 m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA

- necesarul de apa potabila pentru fiecare parcela se asigura din reteaua de apa care se va realiza in lungul strazilor propuse
- bransamentul de apa pentru fiecare parcela se va amplasa la limita de proprietate
- in caminele de bransament se vor monta apometrele aferente locuintelor

CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

- se va realiza o retea de canalizare in sistem unitar (menajera si pluviala) dispusa in lungul strazilor propuse
- caminele de racord se vor amplasa la limita de proprietate

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

La nord de STRADA – 1, in vecinatatea limitei de est a ansamblului prin A.C. nr. 71/04.09.2023 a fost amplasat un post de transformare cu puterea maxima simultana ce poate fi absorbita de 317,65 KVA/270,00 KW.
Parcela aferenta postului de transformare are suprafata de 52,13 mp din care suprafata postului este de 12,40 mp.

Platforma perimetrala este necesara pentru interventii si intretinere.

- necesarul de energie electrica pentru fiecare parcela se asigura din reteaua care se va realiza in lungul strazilor propuse
- punctul de bransament pentru fiecare parcela se va realiza la limita de proprietate
- in lungul strazilor propuse se va realiza o retea de alimentare cu energie electrica pentru corpurile de iluminat dispuse pe strazi si in parcuri
- reteaua de iluminat public se va racorda la reteaua de iluminat public a municipiului Dorohoi
- stalpii de iluminat public vor fi alimentati si cu panouri fotovoltaice montate pe stalpi

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

- necesarul de gaze naturale pentru fiecare parcela se asigura din reteaua care se va realiza in lungul strazilor propuse
- punctul de bransament pentru fiecare parcela se va realiza la limita de proprietate

- in zona intersectiei STRAZII – 1 cu str. Colonel Vasiliu se mentine STATIA DE REGLARE / MASURARE A GAZELOR NATURALE existenta
- suprafata parcelei aferente statiei este de 73,99 mp din care Sc=20,00 mp
- platforma in suprafata de 53,99 mp necesara in jurul statiei pentru interventii si intretinere este deschisa pe o latura spre STRADA – 1

ALIMENTAREA CU CALDURA

- necesarul de caldura pentru incalzire si pentru prepararea apei calde va fi asigurat cu centrale termice individuale pentru fiecare locuinta

Toate retelele de echipare tehnico-edilitara propuse se vor racorda la retelele edilitare existente in zona.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din studiile efectuate in scopul elaborarii documentatiei si din ambularea (vizitarea) zonei de studiu nu se evidentiaza surse majore de poluare privind : emisii de poluanti evacuati in mediu, depozitari necontrolate de deseuri (menajere,industriale, toxice si periculoase, sau insuficienta lucrarilor de infrastructura)

Asa cum rezulta din : **cap. 2.6. – Echipare edilitara, cap. 3.6. – Dezvoltarea echiparii edilitare, cap. 2.4. – Circulatia si cap. 3.4. – Modernizarea circulatiei**, nu exista disfunctionalitati privind infrastructura urbana. Prin lucrarile de racordare a viitoarei retele de strazi la drumurile publice existente in zona si prin lucrarile de racordare a viitoarei retele de utilitati la retelele publice existente in zona, se asigura comunicarea cu restul teritoriului orasului si se pot asigura toate utilitatile necesare bunei functionari a intregului ansamblu propus.

Consideram ca in prezent, pe teritoriul analizat in cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare generati de functiunile direct invecinate, motivat de urmatoarele aspecte :

- pe teritoriul fostei platformei industriale ”STIPO” activitatile industriale au fost intrerupte din perioada 2006 – 2012 si in consecinta presupunem ca terenul nu este contaminat
- statia de epurare situata in imediata vecinatate, la sud de amplasament, a fost recent reabilitata, modernizata si constatam ca nu produce disconfort prin mirosuri neplacute

In vederea diminuarii, eliminarii, producerii de disconfort prin mirosuri neplacute generate de existenta la sud de str. COLONEL VASILIU a statiei de epurare, pe terenuri aflate in proprietatea municipiului Dorohoi, cu aprobarea CONSILIULUI LOCAL se vor infiinta patru zone cu plantatii de protectie formate din perdele de arbori. Localizarea si alcatuirea plantatiilor de protectie este prezentata in cap. 3.5.2.7. si in plansele de reglementari urbanistice.

Starea actuala de degradare a imaginii urbane a zonei, generata de starea avansata de uzura a cladirilor si amenajarilor existente pe fosta platforma industriala ”STIPO” va fi imbunatatita prin realizarea ansamblului propus P.U.Z. si prin viitoarele interventii urbanistice asupra proprietatilor invecinate spre vest si est.

Avand in vedere ca anterior au fost promovate documentatiile de desfiintare partiala a constructiilor, consideram ca terenul este liber de constructii si in consecinta nu sunt necesare lucrari de desfiintare a constructiilor, lucrari care prin natura lor pot sa produca temporar poluarea mediului inconjurator prin : zgomot, praf si materiale rezultate din demolare.

Din studiul geotehnic prezentat sintetic in cap. 2.3. – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL, nu sunt identificate riscuri naturale privind stabilitatea sau inundabilitatea

terenului de amplasament. Conditiile de fundare sunt normale si nu sunt necesare lucrari de imbunatatire a stabilitatii sau a capacitatii portante a terenului.

Prin lucrarile de amenajare a terenului constand in lucrari pentru : sistematizare verticala, circulatii pietonale si carosabile, parcari, spatii verzi si drenarea suprafetelor impermeabile (circulatii, parcari) si preluarea apei pluviale in reteaua de canalizare, se va conserva stabilitatea terenului si se va imbunatati calitatea ambientala a zonei.

In zona nu exista elemente valoroase de peisaj natural. Exista pe parcelele invecinate la est si vest cu terenul care face obiectul P.U.Z., vegetatie spontana formata din arbori si arbusti.

Lucrarile de infiintare, amenajare si plantare a spatiilor verzi propuse prin documentatie, constitue lucrari de reconstruire ecologica. Ca urmare a lucrarilor de amenajare a spatiilor verzi, acestea vor contribui la imbunatatirea conditiilor de mediu si la imbunatatirea imaginii urbane a ansamblului si a zonei.

Sistemul de spatii verzi este compus din urmatoarele categorii de spatii :

- spatii verzi de folosinta publica
- spatii verzi de folosinta privata situate in interiorul parcelelor aferente fiecarei cladiri indiferent de functiune (locuire sau servicii)

Spatiile verzi de folosinta publica sunt compuse din parcuri si din spatiile verzi cu rol ambiental si de protectie dispuse spre limitele exterioare ale ansamblului.

Parcurile insumand o suprafata de 2.839,90 mp reprezinta partea dominanta din suprafata totala a spatiilor verzi publice de 3.398,08 mp.

Suprafata spatiilor verzi publice componente ale sistemului, dispunerea lor in cadrul ansamblului si modul de amenajare a spatiilor sunt prezentate in subcapitolul referitor la zona functionala P. – ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI PUBLICE

Spatiile verzi de folosinta privata sunt descrise in subcapitotele referitoare la : SUPRAFATA AMENAJABILA A PARCELEI, subcapitole aferente fiecarei functiuni prevazute in documentatie.

Depozitarea controlata a deseurilor este organizata in concordanta cu : capacitatea totala a ansamblului, functiunile propuse, reglementarile incidente in materie privind protectia mediului si sanatatea populatiei si in concordanta cu reglementarile municipiului Dorohoi referitoare la colctarea deseurilor.

In partea de est a ansamblului, este amplasata o parcela cu suprafata de 133,84mp destinata functiunii **GP – GOSPODARIE COMUNALA**, parcela pe care se va amenaja o **PLATFORMA GOSPODAREASCA** pentru depozitarea temporara si selectiva a deseurilor.

Platforma este destinata colectarii deseurilor menajere si deseurilor reciclabile.

Suprafata imprejmuita a parcelei va fi de cca. 95,00 mp cu o capacitate maxima de 10 containere cu capacitatea de cca. 1,20 mc fiecare si un container (tarc) pentru PET-uri cu o capacitate de cca. 8,00 mc.

Din cele 10 containere prevazute, 4 containere vor fi utilizate pentru deseurile menajere si cate 2 containere vor fi utilizate pentru urmatoarele categorii de deseuri : sticla, hartie si carton, plastic si metal. In municipiul Dorohoi, deseurile de pe platforme se colecteaza zilnic.

Platforma va fi imprejmuita pe trei laturi cu o imprejmuire opaca cu inaltimea de 1,80 m. Se asigura accesul carosabil la platforma pe limita de separatie cu STRADA – 1 pe o lungime de 10,00 m. La limita de separatie cu STRADA – 1 se va amplasa o rigola. Langa imprejmuirea platformei se va amplasa un hidrant de gradina pentru intretinerea platformei.

Deseurile menajere de la toate locuintele individuale se colecteaza de la fiecare locuinta, cu o frecventa de preluare de o data sau de doua ori pe saptamana.

Prin natura functiunilor prevazute in cladiri pentru alimentatie publica, comert si locuinte, obiectivul propus nu pune probleme deosebite de mediu.

Documentatia propune utilizarea echilibrata a terenului fiecarei parcele astfel :

- se asigura un raport favorabil, echilibrat si in concordanta cu functiunea propusa pentru fiecare parcela, intre suprafata construita si suprafetele aferente amenajarilor conexe necesare functionarii pentru : accese la cladiri, parcari si spatii verzi, in asa fel incat sa se asigure o functionare optima a cladirilor, sa se asigure confortul locuirii si un mediu de viata sanatos
- amplasarea cladirilor in raport cu limitile parcelelor si cu vecinatatile, in asa fel incat propunerile din documentatie sa nu induca servituti, disconfort sau eventuale stanjeniri intre functiuni

Prin conceptia cladirilor si prin alcatuirile constructive propuse se asigura :

- echiparea tuturor cladirilor propuse cu toate categoriile de instalatii si echipamente necesare corespunzator destinatiei cladirilor, in conformitate cu standarele si normele tehnice aflate in valabilitate
- orientarea ferestrelor camerelor de locuit preponderent pe fatadele de est si vest in asa fel incat sa se asigure insorirea directa la un nivel superior celui de min. 1,5 ore la solstitiul de iarna
- asigurarea iluminatului si ventilatiei naturale la bucatarii
- utilizarea unor elemente de constructii pentru inchiderile exterioare, eficiente din punct de vedere al izolarii termice si fonice

Dupa inchiderea si punerea in functiune a amsamblului propus prin P.U.Z., in perioada de functionare a unitatilor de servicii si a locuintelor, acestea nu pot produce alterarea factorilor de mediu peste limitele normate prin prescriptiile tehnice aflate in valabilitate decat daca nu se respecta :

- normativele tehnice obligatorii privitor la urmarirea in timp a comportarii constructiilor, la monitorizarea constructiilor si interventia operativa asupra eventualelor deficiente, defecte aparute in expoatare
- normele (legislatia) de factura sociala privind utilizarea si functionarea constructiilor de locuinte colective (condominii)

Pentru a preveni producerea unor asemenea efecte, este obligatorie infiintarea unei asociatii de proprietari pentru cladirile de locuinte colective in concordanta cu prevederile Legii asociatiilor de proprietari nr. 196/2018 cu modificarile si completarile ulterioare.

Temporar, pe parcursul executiei lucrarilor de constructii, pot sa apara factori cu impact asupra mediului, care pot induce o stare de disconfort. Starea de disconfort poate fi indusa prin : zgomot, praf, alterarea temporara a peisajului urban prin aspectul santierului.

Pentru diminuarea, eliminarea acestor efecte, prin organizarea lucrarilor de constructii, trebuie aplicate urmatoarele masuri obligatorii :

- imprejmuirea provizorie a organizarilor de santier dispuse pe teritoriul ansamblului corespunzator cu etapele de executie, cu panze cu inaltimea de min. 2,00 m, in vederea diminuarii zgomotului si raspandirii prafului
- asigurarea unor racorduri provizorii pe parcursul executiei lucrarilor pentru : apa, canal si energie electrica
- organizarea dispunerii in plan a depozitelor de materiale si limitarea capacitatii depozitelor corespunzator cu necesarul pentru o saptamana de lucru
- nu se vor executa lucrari posibil generatoare de praf (sapaturi, desfaceri de elemente de constructii, etc.) in conditii meteorologice nefavorabile

(vant puternic, ploi torentiale)
- lucrarile cu utilaje generatoare de zgomot pentru : sapaturi, impingeri de pamant, transport de materiale de volum mare, turnari de betoane vor fi efectuate pe durate limitate de timp si se vor desfasura numai in intervalul orar 8 – 17

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica prevazute in documentatie sunt urmatoarele :

- STRADA – 1 - st = 3.387,18 mp
- ALEEA – 1 - st = 945,45 mp
- ALEEA – 2 - st = 1.130,08 mp
- ALEEA – 3 - st = 517,23 mp
- TROTUARUL – 1 - st = 49,30 mp
- TROTUARUL – 2 - st = 59,74 mp
- PARCUL – 1 - st = 659,85 mp
- PARCUL – 2 - st = 333,71 mp
- PARCUL – 3 - st = 1.846,24 mp
- alte spatii verzi publice - st = 558,18 mp

Dupa finalizarea lucrarilor de constructii – montaj la obiectivele de utilitate publica, acestea vor fi predate municipiului Dorohoi.

Dupa finalizarea retelelor tehnico – edilitare prevazute in documentatie, acestea vor fi predate, dupa caz, municipiului Dorohoi sau proprietarilor (administratorilor) retelelor existente in zona la care se racordeaza reteaua propusa.

3.8.2. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Regimul juridic al terenurilor este ilustrat in plansa **A.05 – PLAN DE SITUATIE – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, EXISTENT / PROPUNERE**

Terenul proprietate S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. care genereaza P.U.Z. este compus din urmatoarele parcele cadastrale :

- **N.C. / C.F. nr. 56729** – sectie portelan - S.teren = 17.706,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57978** – bazin ipsos - S.teren = 22,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57979** – punct de comanda - S.teren = 32,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57980** – statie redresare gaze - S.teren = 20,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57981** – cabina poarta - S.teren = 6,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57982** – decantor - S.teren = 75,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57984** – sectie vitros - S.teren = 14.370,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57988** – sectie modelaj - S.teren = 3.909,00 mp
- **N.C. / C.F. nr. 57989** – cabina paza - S.teren = 4,00 mp

Suprafata totala a terenului este de 36.144,00 mp conform actelor de proprietate si de 35.984,00 mp din masuratori cadastrale.

Pentru realizarea obiectivelor prevazute prin documentatia de urbanism va fi necesara realizarea urmatoarelor operatiuni cadastrale:

1. – alipirea tuturor parcelelor cadastrale intr-un singur trup si inscrierea parcelei rezultate in sistemul de carte funciara a municipiului Dorohoi
2. – dezmembrarea parcelei rezultate in parcele aferente tuturor functiunilor prevazute in P.U.Z. descrise in cap. 3.4. – MODERNIZAREA CIRCULATIEI si

cap.3.5. – ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, astfel:

- STRADA – 1 - st = 3.387,18 mp
- ALEEA – 1 - st = 945,45 mp
- ALEEA – 2 - st = 1.130,08 mp
- ALEEA – 3 - st = 517,23 mp
- PARCUL – 1 - st = 659,95 mp
- PARCUL – 2 - st = 333,71 mp
- PARCUL – 3 - st = 1.846,24 mp
- alte spatii verzi publice - st = 558,18 mp
- toate parcelele aferente serviciilor – st = 12.354,55 mp
- toate parcelele aferente zonei rezidentiale – st = 13.882,43 mp

Toate parcelele (terenurilor) aferente obiectivelor de utilitate publica vor fi donate prin acte juridice, municipiului Dorohoi.

Circulatia terenurilor intre detinatori, necesara in vederea realizarii obiectivelor propuse este ilustrata in plansa **A05 – PLAN DE SITUATIE – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, EXISTENT / PROPUNERE**

3.8.3. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITOR

Cheltuielile necesare realizarii obiectivelor prevazute in P.U.Z. se asigura din fonduri private de catre initiatorul P.U.Z. – S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. Se asigura fonduri pentru urmatoarele categorii de cheltuieli:

- toate tipurile de operatiuni cadastrale si actele juridice necesare infiintarii tuturor parcelelor care compun ansamblul
- onorariile si taxele notariale necesare pentru preluarea in proprietatea municipiului a parcelelor si obiectivelor publice prevazute in documentatie
- cheltuielile pentru intocmirea tuturor documentatiilor tehnico-economice necesare pentru fiecare obiectiv de investitie
- taxele pentru: avize, acorduri si autorizatii
- cheltuielile pentru lucrarile de constructii si instalatii necesare realizarii cladirilor si amenajarilor
- cheltuielile pentru realizarea tuturor retelelor de utilitati ale ansamblului, pentru: apa, canal, energie electrica, gaze naturale, iluminat stradal
- cheltuielile pentru realizarea infrastructurii strazilor, din piatra sparta si balast

CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE MUNICIPIUL DOROHOI

Pentru obiectivele publice prevazute in documentatie, pentru: strazi, parcuri si spatii verzi, administratia publica locala va superta urmatoarele costuri:

- taxele pentru autorizatiile de construire pentru: strazi, parcuri si alte spatii verzi publice si platforma gospodareasca
- cheltuielile pentru realizarea stratului de uzura din beton asfaltic si dale din beton vibropresat pentru strazi si trotuare

- cheltuielile pentru achizitia si montajul corpurilor de iluminat stradal si a mobilierului urban (banci, cosuri de gunoi)
- cheltuieli pentru echiparea parcurilor cu mobilier urban si pentru echiparea locului de joaca
- echiparea platformei pentru colectarea deseurilor cu containerele necesare

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona de studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. Dorohoi si cu evolutia urbanistica a zonei.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiilor din zona studiata.

Documentatia este structurata si intocmita in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice :

- **GM – 010-2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000
- **GM – 007-2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Avand in vedere amploarea deosebita a interventiei urbanistice si costurile foarte mari necesare realizarii lucrarilor de constructii si amenajari propuse prin documentatie, investitia se va face in etape concepute in asa fel incat cheltuielile pentru fiecare etapa in parte sa poata fi suportate de investitor si in asa fel incat sa fie asigurata functionarea in bune conditii a tuturor obiectivelor dintr-o anumita etapa, fara ca obiectivele puse in functiune sa fie afectate semnificativ, prin discomfort generat de continarea lucrarilor de construire la etapele urmatoare.

In principiu lucrarile de constructii montaj vor fi structurate in urmatoarele etape :

ETAPA 1 - lucrari pentru zona de locuinte din partea de vest a ansamblului, compusa din parcelele : ALEEA – 1 nr.1, 2, 4, 6, 8 ; ALEEA – 2 nr.1, 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8 si ALEEA – 3 nr.1, 3, 5, 7.

ETAPA 2 - lucrari pentru zona de locuinte din partea centrala a ansamblului, compusa din parcelele : STRADA – 1 nr.2-4, STRADA – 1 nr.6 ; ALEEA – 1 nr.10, 12, 14 si ALEEA – 2 nr.10, 12, 14, 16, 18, 20.

ETAPA 3 - lucrari pentru zona ISap/c – ZONA PENTRU SERVICII : ALIMENTATIE PUBLICA din parcela STRADA – 1 nr.1 sau COMERT

ETAPA 4 - lucrari pentru zona de locuinte din partea de est a ansamblului compusa din parcelele : ALEEA – 1 nr.3, 5, 7, 9 ; ALEEA – 1 nr.16, 18 ; ALEEA – 2 nr.9, 11 ; si ALEEA – 2 nr.22

ETAPA 5 - lucrari pentru zona ISps – ZONA PENTRU PRESTARI DE SERVICII din parcela STRADA – 1 nr.3, situata in extremitatea de est a ansamblului

Toate prevederile si reglementarile din documentatie sunt aplicabile, strict, numai pe teritoriul aflat in proprietatea investitorului S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. Dorohoi, in suprafata de 35.984,00 mp.

Ca urmare a aprobarii P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru ”MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT” in Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79, acestea devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pe baza carora se vor putea emite documentele premergatoare inceperii lucrarilor de construire pentru fiecare etapa si / sau obiectiv de investitie si anume : **Certificat de urbanism si Autorizatia de construire.**

Toate lucrarile de constructii si amenajari care se vor realiza pe terenul care face obiectul P.U.Z. trebuie sa se incadreze strict in prevederile P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Documentatia s-a intocmit in scopul asigurarii **autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse**, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism pentru detalierea prevederilor din P.U.Z. pentru toate parcelele care fac obiectul P.U.Z. cu exceptia parcelei – STRADA – 1, nr. 3 pentru functiunea ISps – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII.

Pentru parcela – STRADA – 1, nr. 3 – ISps – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII, autorizatia de construire se va putea emite numai dupa intocmirea si aprobarea in prealabil a unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) prin care se vor detalia urmatoarele aspecte :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale de vest si est si fata de limita posterioara de nord
- pozitia acceselor pietonale si carosabile
- stabilirea circulatiilor pietonale si carosabile din parcela
- determinarea amplasamentului si a numarului de parcaje necesare tuturor functiunilor care compun constructia

sef proiect

arh. TULBURE MIHAI

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan Sandu

Pr.nr. 005 / 2023

Faza proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

" MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT"
Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79

MEMORIU TEHNIC RETELE ELECTRICE

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea investiţiei: „MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT" - DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79;

1.2. Beneficiar: SC PLAZZA COMERT IGER SRL - DOROHOI
str. Aleea Pinului nr. 6, bl. P1, et. 4, ap.27
R.C.:J07/69615.12.2020,
C.U.I. : 43452549;

1.3. Amplasament: DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79, jud. Botosani;

1.4. Elemente care stau la baza întocmirii documentaţiei:

- Memoriul General faza de proiectare P.U.Z.
- Plansele faza P.U.Z.:
  - A00 Plan de incadrare in zona – scara 1:5000
  - A03 Plan reglementari urbanistice – zonificare – scara 1:500
- Aviz de amplasament retele electrice nr. 38327 / 26.06.2023 emis de S.C. DELGAZ S.A.

2. DATE TEHNICE ALE LUCRĂRII

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului de pe strada Colonel Vasiliu nr. 79 a obiectivului propus, ce aparține SC PLAZZA COMERT IGER SRL, este necesara racordarea acestuia la o putere maximă simultan absorbită de 278,00 kW.

2.1. Clima şi fenomenele naturale specifice zonei

Din punct de vedere al indicelui cronokeraunic instalaţiile electrice analizate sunt amplasate în zona D ($<$ 70 ore/an).

Din punct de vedere al condiţiilor meteorologice, instalaţiile electrice sunt situate în zona C conform STAS 10101/21-92.

Din punct de vedere al terenului, zona se încadrează în grupa B, cu masa specifică de 1,6-1,8 t/m^3, rezistivitatea solului 40-150 Ohmi$\times$m, presiunea admisibilă a terenului 1-2 kg/m^2.

Adâncimea de îngheţ a solului din zona în care vor fi amplasate reţelele electrice proiectate este de pana la 110 cm.

<u>În conformitate cu prevederile H.G.R. 766/1997 - Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, art 7, anexa 3, lucrarea se încadrează în construcții de importanță normala (C).</u>

2.2. Geologie şi seismicitate

Din punct de vedere macroseismic reţeaua analizată se află în zona de intensitate seismică E cu T_c = 0,7 sec.

3. DESCRIEREA LUCRĂRILOR

3.1. SITUATIA EXISTENTA

In amplasament se gaseste PTAB 97 DOROHOI, 20/04kV, Sn=400kVA, care in prezent nu alimenteaza nici un consumator, avand disponibile 4 plecari de baza si 4 plecari de rezevra.

3.2. LUCRĂRI DE RACORDARE PROPUSE:

Racordarea obiectivului la energie electrică se va face pe joasa tensiune, din PTAB 97 DOROHOI, 20/04kV, Sn=400kVA, în modul următor:

3.2.1. Pentru ansamblul de locuinte (case si blocuri) se vor executa linii electrice subterane cu cablu de tip NA2XABY 3x240+120 mmp pentru extinderea de retea, si cablu armat tip NA2XABY 3x50+25 mmp pentru racordarea consumatorilor, in sisteme buclate intre plecari separate ale PTAB 97 Dorohoi – se vor construi 2 bucle pentru preluarea tuturor consumatorilor cu firide de bransament tip E, E2-2 sau E3-4, si firide de contorizare tip FDCE sau FDCP (functie de locul de amplasare si tipul consumatorului), ocupand astfel 4 din cele 8 plecari ale PTAB 97 Dorohoi;

3.2.2. Pentru alimentarea spatiilor comerciale se va executa bransament trifazat cu cablu NA2XABY 3x150+70 mmp, firida de bransament tip E2-2 si bloc de masura trifazata tip BMPT PAFS 200A, respectiv cablu NA2XABY 3x95+50 mmp si firida de bransament tip E2-2 si FDCE 4T.

3.2.3. Protectia instalatiilor se va asigura prin executia de prize de pamant, cu rezistenta de dispersie masurata mai mica sau egala cu 4 ohmi, la toate firidele de bransament, si legarea barelor si elementelor metalice ale echipamentelor la acestea.

3.3. LUCRĂRI PE INSTALAȚII DE UTILIZARE:

- instalatiile de utilizare ale consumatorilor se vor executa cu cabluri cu 5 fire pentru instalatiile trifazate si respectiv cabluri cu 3 fire pentru instalatiile monofazate
- pentru protectia instalatiilor se va executa la tabloul abonatului priza de pamant cu rezistenta de dispersie masurata mai mica de 4 ohmi.

3.4. LUCRĂRI DE INSTALAȚII DE ILUMINAT PUBLIC:

Racordarea instalatiilor de iluminat public stradal si pietonal la reteaua de energie electrică se va face pe joasa tensiune, din PTAB 97 DOROHOI, 20/04kV, Sn=400kVA, în modul următor:

3.4.1. Se monteaza punct de aprindere iluminat public, pe domeniu public, in apropierea postului de transformare, PTAB 97 DOROHOI, alimentat trifazat prin bransament standard trifazat, consumator noncasnic, cu iesiri monofazate pentru plecari;

3.4.2. Se monteaza pe fiecare strada stalpi de iluminat public stradal si pietonal de inaltimi ce variza intre 3m si 6m – in functie de tipul/categoria de strada/alee unde este montat –. Stalpii vor fi de tip metalic zincat circular sau octogonal, cu flansa cu prindere in 4 puncte si fundatii din beton.

3.4.3. Se monteaza cabluri armate cu 3 conductoare, pentru reteaua de distributie iluminat public

3.4.4. Se monteaza electrod orizontal pe toate traseele de iluminat pentru legarea la pamant a stalpilor de iluminat si a nulului retelei si a nulului de protectie a retelei de iluminat

3.4.5. Se monteaza aparate pentru iluminat stradal cu LED prinse cu console, dimensionate conform categoriei strazilor

4. DATE ŞI INDICI CARE CARACTERIZEAZĂ INVESTIŢIA

Amplasamentul instalaţiilor electrice proiectate este redat în pl. nr. A04.0 – Plan de situatie reglementari echipare edilitara ce însoţeşte prezenta documentaţie.

Adâncimea de pozare a cablurilor de 1 kV este de minim 0,8 m în pământ in zona trotuarelor si la minim 1,1 m in pamant la traversarile de strada.

La traversarile de strada sau intrari imobile, in zonele circulate, cablul se va proteja in teava corugata hdpe cu pereti dubli.

Suprafața zonei studiate este de 35.984 m^2. Suprafața ocupată definitiv după finalizarea execuției lucrărilor este de: aproximativ 640 m^2 ocupați de extinderea de retea, LES 0,4 kV, si 37 m^2 ocupați de firidele de bransament si firidele de contorizare.

5. NORMATIVE TEHNICE DE REFERINTA

- NTE 007/04/00 - Normativ pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice
- PE 132/03 – Normativ pentru proiectarea retelelor electrice de distributie publica
- SR 234/2008 – Bransamente electrice. Prescriptii generale de proiectare si executie
- FC 1-84- Montarea si demontarea cablurilor de energie electrica cu tesniuni pana la 35kV
- FC 15-85 – Executarea mansoanelor si terminalelor pe cablurile de energie de 1kV cu izolatie din PVC
- PE 139/97 – Instructiuni privind determinarea CPT in retelele electrice
- 1.RE-Ip 30-04 – Indreptar de proiectare si executie a instalatiilor de legare la pamant
- I7 – 2011 – Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor;
- NP 062-02 – Normativ pentru proiectarea sistemelor de iluminat rutier și pietonal;
- SR EN 40 – Stalpi pentru iluminat public;
- NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea retelelor de cabluri electrice
- SR EN 13201/2015 – Iluminat public.

Întocmit,

Ing. Butnariuc Alexandru Mihail

Pr.nr. 005 / 2023

Faza proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

" MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT"
Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79

MEMORIU TEHNIC: STRAZI, TROTUARE SI ALEI PIETONALE, PARCAJE

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea investiţiei: „MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT" - DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79;

1.2. Beneficiar: SC PLAZZA COMERT IGER SRL - DOROHOI
str. Aleea Pinului nr. 6, bl. P1, et. 4, ap.27
R.C.:J07/69615.12.2020,
C.U.I. : 43452549;

1.3. Amplasament: DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79, jud. Botosani;

1.4. Elemente care stau la baza întocmirii documentaţiei:

- Memoriul General faza de proiectare P.U.Z.
- Plansele faza P.U.Z.:
  - A00 Plan de incadrare in zona – scara 1:5000
  - A03 Plan reglementari urbanistice – Zonificare – scara 1:500
  - A03.3 Plan de situatie reglementari urbanistice – propunere parcelare – scara 1:500

2. NORMATIVE TEHNICE DE REFERINTA

- ORDINUL M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- STAS nr. 10144/1-90 – PROFILURI TRANSVERSALE – Prescriptii de proiectare
- STAS nr. 10144/2-91 – STRAZI, TROTUARE, ALEI DE PIETONI SI PISTE DE CICLISTI – Prescriptii de proiectare
- STAS nr. 10144/3-91 – STRAZI, ELEMENTE GEOMETRICE – Prescriptii de Proiectare
- NP. 24 – 1997 – NORMATIV PENTRU PROIECTAREA SI EXECUTIA PARCAJELOR PENTRU AUTOTURISME

3. SITUATIA EXISTENTA

Imobilul care genereaza P.U.Z. este recenzat pe str. Colonel Vasiliu la nr. 79

Distanta intre amplasament si zona centrala a municipiului Dorohoi este de cca 1.800,00 m

Accesul principal in zona dinspre centrul municipiului se face in lungul urmatoarelor strazi de categoria a III –a cu rol de distributie a circulatiei :

- str. Stefan cel Mare
- str. Salciilor
- str. Colonel Vasiliu

Aceste strazi sunt modernizate, cu calea de rulare din beton asfaltic, avand un profil transversal de min. 10,00 m compus din carosabil bidirectional (cate o banda pe fiecare sens) cu latimea de min. 7,00 m si trotuare laterale cu latimea de min. 1,50 m fiecare. Acest profil transversal se mentine de la inflexiunea spre sud a str. Colonel Vasiliu situata in extremitatea de vest a terenului restaurantului ”CICOS”, pana la intrarea principala in fosta platforma ”STIPO”, intrare situata relativ in mijlocul laturii de vest a proprietatii S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. De la extremitatea de vest a restaurantului ”CICOS„ str. Colonel Vasiliu vireaza spre sud si apoi spre est, ocolind pe la sud proprietatea ”CICOS” si apoi marginind proprietatea S.C.PLAZZA COMERT IGER S.R.L. pe toata latura de sud. Pe aceasta portiune, profilul transversal al strazii se modifica la un carosabil de min. 5,00 m cu trotuare laterale de min. 1,00 m fiecare. Intre limitele de proprietate de pe laturile opuse ale strazii exista o rezerva de teren de cca 3,00 m latime, rezerva care ar permite o eventuala amplificare a profilului transversal la min. 10,00 m, corespunzator unei strazi de categoria a III-a.

Pe traseul parcurs dinspre centru spre amplasament, capacitatea de transport a strazilor este corespunzator pentru traficul existent si poate prelua si traficul suplimentar generat de reconversia functionala propusa prin P.U.Z.

DISFUNCTIONALITATI

Starea si capacitatea strazilor este corespunzatoare si nu exista intersectii cu probleme. In consecinta consideram ca nu exista disfunctionalitati din punct de vedere a circulatiei.

4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Structura retelei stradale si elementele geometrice ale retelei de strazi trebuie sa asigure:

- legaturi cat mai fluente si directe ale traficului intre punctele de racord ale retelei de strazi propuse cu strazile existente si zonele de acces la toate functiunile (parcelele) propuse in documentatie
- racorduri directe la accesele carosabile si pietonale aferente tuturor obiectivelor si amenajarilor prevazute
- rezervarea spatiilor necesare pentru amplasarea retelelor tehnico-edilitare in sistem subteran

Accesul la terenul care face obiectul P.U.Z. se face din accesul principal la fosta platforma ”STIPO”, acces constituit din prelungirea str. Colonel Vasiliu, in partea de mijloc a limitei de proprietate spre vest.

Pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la toate parcelele propuse, se va realiza o retea de strazi colectoare diferentiate ca profil transversal si denumite in documentatie in functie de categoria strazii (conform ORDIN M.T. nr. 49 / 1998 si STAS 10144/ 1-90) si de rolul functional al strazii in cadrul ansamblului.

Reteaua de circulatie este compusa din urmatoarele strazi :

STRADA – 1 - strada de categoria a III-a cu profil transversal de min 9,00 m, compus din carosabil bidirectional cu latimea de 6,00 m si trotuare laterale de min. 1,50 m
- traseul strazii se dezvolta de la vest la est, la limita de confluenta a celor doua zone propuse : Is – ZONA DE SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA situata in partea de nord a terenului si cea pentru Lm – ZONA DE LOCUINTE DE TALIE MICA (P, P+1) situata in partea de sud a terenului
- de la limita de est a proprietatii, strada vireaza spre sud pana la intersectia cu strada Colonel Vasiliu
- STRADA -1 – impreuna cu str. Colonel Vasiliu, portiunea tangenta cu limita de sud a proprietatii, traseu care coincide pe o distanta de cca 100,00 m cu traseul viitorului ocolitor – CENTURA EST – constituie inelul principal de intrare si iesire din ansamblu

ALEEA – 1 - strada de categoria a IV-a cu profil transversal de min 6,00 m, compus din carosabil unidirectional cu sensul de parcurs de la vest la est, cu latimea de 4,00 m si trotuare laterale de min. 1,00 m fiecare
- la intersectia cu STRADA – 1 – va fi permisa virarea spre dreapta si spre stanga

ALEEA – 2 - strada de categoria a IV-a cu profil transversal de min 6,00 m, compus din carosabil unidirectional cu sensul de parcurs de la vest la est, cu latimea de 4,00 m si trotuare laterale de min. 1,00 m fiecare
- traseul strazii este paralel cu traseul ALEII – 1 situat la cca 30,00 m spre sud fata de ALEEA -1
- la intersectia cu STRADA – 1 – va fi permisa virarea spre dreapta si spre stanga

ALEEA – 3 - strada de categoria a IV-a cu profil transversal de min 5,50 m, compus din carosabil unidirectional cu sensul de parcurs de la vest la est, cu latimea de 4,00 m cu trotuar lateral pe latura de nord a aleii de 1,00 m latime si cu spatiu de garda (siguranta) pe latura de sud a aleii de min 0,50 m
- traseul aleii este situat paralel cu limita de sud a proprietatii si cu traseul ALEII – 2 – la cca 34,00 m la sud de aceasta
- capatul ALEII – 3 este situat in dreptul PARCULUI - 3

Suprafata totala a zonei functionale **CCR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA** este de 6.088,98 mp compusa din urmatoarele strazi :

- STRADA – 1 – S = 3.387,18 mp
- ALEEA – 1 – S = 945,45 mp
- ALEEA – 2 – S = 1.130,08 mp
- ALEEA – 3 – S = 517,23 mp
- trotuarul T1 de legatura intre STRADA -1 si ALEEA-1 cu S = 49,30 mp
- trotuarul T2 de legatura intre ALEEA-2 si str. COLONEL VASILIU cu S = 59,74 mp

Toata suprafata aferenta zonei CCR-cai de comunicatie rutiera si pietonala se va introduce in domeniul public al municipiului Dorohoi.

5. ZONE DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE

In vederea racordarii ansamblului propus prin P.U.Z. la zonele functionalecele existente, in special la cele existente la sud de proprietatea S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L., in documentatie sunt prevazute lucrari de interventie urbanistica in afara limitei de proprietate, pe terenuri aflate in proprietatea municipiului Dorohoi, si anume:

- Lucrari pentru racordarea retelei de strazi a ansamblului la str. COLONEL VASILIU
- Lucrari de realizare a unor plantatii de protectie care constau in plantarea unor perdele de arbori

Lucrarile sunt concepute in asa fel incat propunerile din documentatie sa nu afecteze buna functionare a viitorului ocolitor al municipiului ‘’CENTURA DE VEST’’.

ZONELE DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE sunt ilustrate in toate plansele aferente REGLEMENTARILOR URBANISTICE A03 ; A03.1 ; A03.2 si A03.3.

• Lucrarile pentru racordarea retelei de strazi la str. COLONEL VASILIU sunt urmatoarele :

- C.C.R.1 lucrari de racordare in partea de sud-vest in dreptul RESTAURANTULUI ‘’CICOS’’ lucrari cu suprafata de cca – 36,00 mp
- C.C.R.2 lucrari de racordare a STRAZII – 1 cu str. COLONEL VASILIU, in partea de sud-est, lucrari cu suprafata de cca - 41.00 mp

Întocmit,

sing. DORNEANU DAMIZIA

Pr.nr. 005 / 2023

Faza proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

" MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT"
Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79

MEMORIU TEHNIC RETELE: APA, CANALIZARE si GAZE NATURALE

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea investiţiei: „MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT" - DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79;

1.2. Beneficiar: SC PLAZZA COMERT IGER SRL – DOROHOI
str. Aleea Pinului nr. 6, bl. P1, et. 4, ap.27
R.C.:J07/69615.12.2020,
C.U.I. : 43452549;

1.3. Amplasament: DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79, jud. Botosani;

1.4. Elemente care stau la baza întocmirii documentaţiei:

- Memoriul General faza de proiectare P.U.Z.
- Plansele faza P.U.Z.:
  - A00 Plan de incadrare in zona – scara 1:5000
  - A03 Plan reglementari urbanistice – Zonificare – scara 1:500
  - A03.3 – Plan de situatie reglementari urbanistice – propunere parcelare – scara 1:500
  - Aviz de amplasament nr. 300177/19.06.2023 emis de S.C. NOVA APASERV S.A. – Botosani
  - Aviz de amplasament retele gaze natural nr. 214259316/06.06.2024 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.

1.5. Capacitatea ansamblului

1.5.1. Locuinte:
- locuinte individuale – 30 locuinte
- locuinte colective – max. 50 ap. grupate in 10 scari de bloc
- total locuitori – cca. 300 locuitori

1.5.2. Servicii de interes general:

- IS ap/c – Complex de alimentatie publica sau complex comercial cu urmatoarea capacitate:
  - S. construita = 3.965,50 mp
  - S. construita desfasurata = 4.836,00 mp
- IS ps – Mici unitati de prestari servicii si comert cu urmatoarea capacitate:
  - S. construita = 1.341,50 mp
  - S. construita desfasurata = 1.475,39 mp

2. RETELE ALIMENTARE CU APA

Se propune realizarea unui sistem de alimentare cu apă care este compus din:
- extindere conducta de distributie, cu racordare in conducta existenta PEHD Dn225 mm situată pe strada Colonel Vasiliu, din caminul de vane sectionare si golire existent;
- cămin de vane, aerisire şi golire ;
- hidranţi de incendiu subterani situaţi de-a lungul străzilor din amplasament;

Se propune realizarea extinderii reţelei de alimentare cu apa ce va deservi un număr de 42 cladiri si aproximativ 300 locuitori.
- alimentarea cu apa la locuintele si blocurile nou proiectate se va face prin proiectarea unei retele de apa pe cele trei Aleei de acces din PE 110 mm PN 10 cu racorduri individuale la locuinte si racord comun la fiecare scara de bloc cu camine vana si apometru. Racordul Conductei de apa proiectata din PE 160mm se va face din conducta de apa existenta PEHD225mm si camin de vane existent din zona.
Caminul de racord va fi amplasat la limita amplasamentului din str. Colonel Vasiliu echipat cu vana Dn 150 mm si apometru inregistrare consum general.

Baza de proiectare

Proiectul se va intocmi in baza:
- Temei de proiectare
- Contract de prestari servicii de proiectare si executie
- Caiet de sarcini – NOVA APA SERV SA;
- Avizul tehnic de racordare la sistemul de distributie APA

- SR4363/95 -Proiectare si executie retele de alimentare cu apa
- NP133/2013 -Normativ privind proiectarea executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare
- Ord. nr. 3.218/ 19.12.2016, pentru completarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea, execuţia şi exploatarea sistemelor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor. Indicativ NP 133-2013"

3. RETELE DE CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

Se propune realizarea unui sistem de canalizare menajera si pluviala care este compus din:
-extindere conducta de canalizare, *din PVC-KG 200mm ;160mm si 110mm* cu racordare in conducta canalizare existenta din PE-KG Dn 250 mm situată pe strada Colonel Vasiliu, cu un camin de racord
-cămine canalizare derivatie si racord situaţi de-a lungul străzilor din amplasament

Se propune realizarea extinderii reţelei de canalizare ce va deservi un număr de 42 cladiri si aproximativ 300 de locuitori.

-realizarea unei retele de canalizare menajera si pluvial in sistem unitar amplasata pe Aleei de acces la locuinte si blocuri nou proiectate din PVC-KG 200mm cu racorduri individuale la locuinte *din PVC-KG 110mm* si racord comun la fiecare scara de bloc *din PVC-KG 160mm cu camine la limita de propietate.*

-cuplarea retelei canalizare menajera din PVC-KG 200 mm se va face in conducta de canalizare existenta, din PE-KG Dn 250 mm in lungul str. Colonel Vasiliu la limita de sus a amplasamentului cu camin nou de racord.

Baza de proiectare

Proiectul se va intocmi in baza:

- Temei de proiectare
- Contract de prestari servicii de proiectare si executie
- Caiet de sarcini – NOVA APA SERV SA;
- Avizul tehnic de racordare la sistemul de CANALIZARE

- NP133/2013 -Normativ privind proiectarea executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare
- Ord. nr. 3.218/ 19.12.2016, pentru completarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea, execuţia şi exploatarea sistemelor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor. Indicativ NP 133-2013"

4. RETELE PENTRU GAZE NATURALE

- Alimentarea cu gaze naturale se va face din reteaua de gaze naturale presiune medie existenta din OL8''amplasata pe strada adiacenta amplasamentului . Se vor proiecta 4 extinderi de conducta de gaze presiune medie din PE 110 m SDR11 pe aleile de acces si un numar de 27 racorduri gaze din PE32mm SDR11 la locuintele nou proiectate. Acestea se vor alimenta cu gaze prin proiectarea de racorduri comune la propietatile cu limita comuna si racorduri separate la fiecare scara de bloc. Posturile de reglare (echipate cu regulatoare Q=35mc/h ;Q=50mc/h) si Posturile de masurare (echipate cu contoare G4 Q=4mc/h si G6 Q=10mc/h) se vor monta la limita de propietate se vor respecta distantele de siguranta fata de alte utilitati.Racordurile de gaze naturale se vor proiecta pentru un consum individual de 5mc/h necesar pentru 1CT si 1MG in fiecare locuinta.
- Statia de reglare -masurare a gazelor naturale SRM situata pe amplasament in partea de sud a terenului se va pastra , dar conducta de gaze nat. presiune redusa aeriana din OL2'' ce trece prin amplasamentul proiectat a fost dezafectata consumatorii fiind alimentati din alta parte.

Baza de proiectare

Proiectul se va intocmi in baza:

- Temei de proiectare
- Contract de prestari servicii de proiectare si executie
- Caiet de sarcini – DELGAZ GRID SA;
- Avizul tehnic de racordare la sistemul de distributie gaze naturale

- NTPEE/2018 – Norme tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, cu modificarile si completarile ulterioare, conform Ordinului ANRE nr. 2 din 2023.

INTOCMIT
S.C. INSTAL CON S.R.L. – Botosani

ing. AMOCANITEI GABRIEL

SANDU E. DAN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935
tel: 0742 094 550

pr. nr. 005 / 2023

15 martie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

P.U.Z. - ”MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT”

in mun. Dorohoi str. Colonel Vasiliu nr. 79

TERMENI UTILIZATI IN P.U.Z.

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. aferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELEBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Dorohoi.

DENUMIREA PARCELELOR

Pentru denumirea parcelelor rezultate s-a utilizat procedura de atribuire a numerelor postale pentru toate strazile prevazute in documentatie, atribuind numerele incepand de la originea strazilor, cu numere inpare pe partea stanga a strazii si cu numere pare pe partea dreapta a strazii.

I. DISPOZITII GENERALE

art. 1. ROLUL R.L.U.

art. 1.1. R.L.U. aferent are caracter de reglementare specifica, detailata care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pentru toate parcelele prevazute in P.U.Z.

art. 1.2. R.L.U.este parte componenta P.U.Z. care are ca obiect: ”MODIFICARE, CONSOLIDARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CLADIRILOR INDUSTRIALE IN LOCUINTE SI SERVICII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT” in Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79.

art. 1.3. R.L.U. aferent expliciteaza, detaliaza sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) reglementarile din P.U.Z. structurate distinct pentru fiecare functiune prevazuta in P.U.Z..

art. 1.4. R.L.U. aferent se compune din urmatoarele piese care au valabilitate numai impreuna:

- R.L.U. aferent
- Plansa P.U.Z. – A03.0 – PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- Plansa P.U.Z. – A03.1 – PLAN DE SITUATIE, REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, MOBILARE URBANISTICA
- Plansa P.U.Z. – A03.2 – PLAN DE SITUATIE, REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, MOBILARE URBANISTICA CU OCOLITOR
- Plansa P.U.Z. – A03.3 – PLAN DE SITUATIE, REGLEMENTARI URBANISTICE – PROPUNERE PARCELARE
- Plansa P.U.Z. – A04.0 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- Plansa P.U.Z. – A05. – PLAN DE SITUATIE – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR EXISTENT / PROPUNERE

art. 1.5. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale, cu o valabilitate de max. 5 ani de la aprobarea lui.

art. 1.6. Pe baza P.U.Z. si R.L.U. aferent aprobat in concordanta cu prevederile lui, se vor emite de catre administratia publica locala, documentele premergatoare, necesare in vederea construirii tuturor obiectivelor de investitii prevazute in P.U.Z. si anume:

- Certificate de urbanism
- Autorizatii de construire

Prin P.U.Z. si R.L.U. aferent se asigura toate reglementarile necesare in scopul autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism pentru detalierea prevederilor din P,U.Z. cu exceptia parcelei : STRADA – 1, nr.3 – **ISps** – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI SERVICII.
Pentru parcela : STRADA – 1, nr. 3 – **ISps** – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII, autorizatia de construire se va putea emite numai dupa intocmirea si aprobarea in prealabil a unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) prin care se vor detalia urmatoarele aspecte :

- retragerile obligatorii fata de limitile laterale de vest si est si fata de limita posterioara de nord
- pozitia acceselor pietonale si carosabile
- stabilirea circulatiilor pietonale si carosabile din interiorul parcelei
- determinarea amplasamentului si a numarului de parcaje necesare tuturor functiunilor care compun constructia

art.1.7. MODIFICAREA PREVEDERILOR DIN R.L.U. aferent

art.1.7.1 P.U.Z. si R.L.U. aferent isi mentine valabilitatea in cazul in care din cauza modificarii conditiilor economice care au stat la baza elaborarii documentatiei sau aparitia unor interese economice in teritoriu care nu au

putut fi precizate la data elaborarii documentatiilor, pentru anumite parcele sunt necesare urmatoarele modificari :

a) - Pentru parcelele cu functiunea **Lm** – ZONA REZIDENTIALA, **cresterea ponderii locuirii** ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte peste ponderea minima prevazuta in R.L.U. aferent, in detrimentul ponderii activitatilor compatibile locuirii, conditionat de mentinerea indicatorilor urbanistici de densitate (P.O.T. si C.U.T.) si a regimului de construire stabilite pentru parcela care face obiectul modificarii

b) - **Alipirea a doua parcele alaturate** cu cladirea de locuit realizata cu o latura mediana comuna, in vederea transformarii cladirii din locuinta individuala in locuinta colectiva in urmatoarele conditii :

- ca urmare a alipirii va rezulta o cladire amplasata izolat
- indicatorii urbanistici de densitate P.O.T. si C.U.T. rezultati nu vor depasi media aritmetica a valorilor P.O.T. si C.U.T. pentru parcelele alipite
- se mentine pentru parcela rezultata regimul de construire
- se asigura numarul de parcari corespunzator cu numarul de unitati de locuit

art.1.7.2. In situatia in care motivat de modificarea conditiilor economice si sociale care au stat la baza elaborarii documentatiei sau de aparitia unor interese economice in teritoriu care nu au putut fi precizate in momentul elaborarii documentatiei, este necesara pentru unele parcele a zonei functionale alocate prin P.U.Z. si/sau este necesara divizarea terenului in mai mult de trei parcele, modificarea se poate face numai printr-un P.U.Z. si R.L.U. aferent, intocmit si probat in conditiile legii avand ca obiect de studiu parcela care face obiectul modificarii in corelare cu functiunile parcelelor direct invecinate si cu posibilitatile de asigurare a accesului la drumurile publice si a echiparii edilitare

art. 2. BAZA LEGALA

art.2.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent este elaborat in conformitate cu prevederile tuturor actelor normative in vigoare specifice si complementare domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului in principal cu:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniri, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari prin Lrgea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;

art. 2.2. P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt structurate si concepute in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice:

- **GM – 010-2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000
- **GM – 007-2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

art. 3. DOMENIUL DE APLICARE

art. 3.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor aplicabile pe urmatoarele terenuri:

a) Terenul aflat in proprietatea beneficiarului S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. – Dorohoi, in suprafata de 35.984,00 mp compus din urmatoarele parcele cadastrale

- N.C. / C.F. nr. 56729 – SECTIE PORTELAN	**- S.teren = 17.706.00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57978 – BAZIN IPSOS	**- S.teren = 22,00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57979 – PUNCT DE COMANDA	**- S.teren = 32,00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57980 – STATIE REDRESARE	**- S.teren = 20,00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57981 – CABINA PAZA	**- S.teren = 6,00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57982 – DECANTOR	**- S.teren = 75,00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57984 – SECTIE VITRUS	**- S.teren = 14.370,00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57988 – SECTIE MODELAJ	**- S.teren = 3.909,00 mp**
- N.C. / C.F. nr. 57989 – CABINA PAZA	**- S.teren = 4,00 mp**

b) Portiuni de teren, aflat in proprietatea publica a municipiului Dorohoi, in suprafata totala de 1831,34 mp, terenuri utilizate pentru racordarea strazilor ansamblului propus la starada Colonel Vasiliu, existenta si pentru amenajarea unor perdele de arbori cu rol de protectie pentru ansamblul propus.

art. 3.2 Zonele de interventie in afara limitei de proprietate S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. sunt urmatoarele:

a) terenuri utilizate pentru racordarea strazilor propuse la strada existenta:
   - **CCR.1**.- racordarea ALEII - 3 la str. Colonel Vasiliu - S. teren=36,00 mp
   - **CCR.2**.- racordarea STRAZII-1 la str. Colonel Vasiliu - S. teren=41,00 mp

b) terenuri utilizate pentru amenajarea unor perdele de protectie:
   - **Pp1** – la sud de str. Colonel Vasiliu pe terenul statiei de epurare – S. teren = 466,41 mp
   - **Pp2** – la sud de str. Colonel Vasiliu pe terenul statiei de epurare – S. teren = 466,80 mp
   - **Pp3** – pe un teren liber delimitat la nord de traseul viitorului ocolitor, intre drumurile de acces la STATIA TRANS GAZ si la STATIA DE EPURARE – S.teren = 370,33 mp
   - **Pp4** – pe un teren situat la sud-vest de limita ansamblului si la nord de traseul viitorului ocolitor – S.teren = 450,80 mp

Localizarea in spatiu a parcelelor care compun ansamblul si a zonelor de interventie urbanistica in afara limitei de proprietate care fac obiectul regulamentului este prezentata in urmatoarele planse:

- Plansa – A03.0 – PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- Plansa – A03.1 – PLAN DE SITUATIE, REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, MOBILARE URBANISTICA

- Plansa – A03.2 – PLAN DE SITUATIE, REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, MOBILARE URBANISTICA CU OCOLITOR
- Plansa – A03.3 – PLAN DE SITUATIE, REGLEMENTARI URBANISTICE – PROPUNERE PARCELARE
- Plansa – A04.0 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

art. 3.3. Zonificarea functionala a terenurilor care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane propuse si de ponderea acestora pe intreg teritoriul studiat de omogenitatea functionala a fiecarei zone, de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate presupus a se obtine

art. 3.4. Regulamentul local de urbanism este conceput si structurat cu prevederi distincte si specifice aplicabile pentru fiecare zona functionala din teritoriul studiat prezentat in art. 3.1.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

art. 4.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent, descrise la art.3.1., nu se afla intr-una din urmatoarele situatii:
- terenuri agricole
- terenuri cu destinatie forestiera
- zona cu resurse ale subsolului
- resurse de apa
- zone cu valoare peisagistica
- zone naturale protejate

art. 4.2. Propunerile de utilizare functionala a terenurilor in pribcipal pentru ; **IS** – servicii de interes general, **Lm** – zona rezidentiala, locuinte si functiuni complementare si **CCR** – zona pentru cai de comunicatie rutiera si pietonala de interes local, nu afecteaza tipuri de situri sau zone descrise in art. 3.1.

art. 4.3. Pastrarea si protejarea integritatii mediului, imbunatatirea cadrului natural si construit se face prin respectarea si aplicarea in totalitate a reglementarilor privind : construirea si utilizarea constructiilor si amenajarea spatiilor de utilitate publica in concordanta cu rolul functional alocat fiecarei parcele sau teren care face parte din teritoriul reglementat, descris in art. 3.1.

art. 4.4. Ca urmare a analizarii ”Raportului de investigare detaliata si evaluare a riscului pentru situl potential contaminat Fosta fabrica de portelan” situata in municipiul Dorohoi str. Colonel Vasiliu nr. 79 (fosta str. Drochia nr. 45) A.P.M. Botosani a emis Decizia nr. 2 / 19.12.2023 prin care considera terenul care face obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent ca ”sit adecvat pentru orice folosinta”

art. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

art. 5.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent nu se afla in zone expuse la riscuri naturale sau zone expuse la riscuri tehnologice.

art. 5.2. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent au asigurata stabilitatea generala si locala in conditiile tehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC anexat documentatiei.

art. 5.3. R.L.U. aferent prevede: modificarea, reconversia functionala si extinderea constructiilor existente, mentinute, in vederea obtinerii unor cladiri solide din funct de vedere constructiv, realizate si calculate in concordanta cu:

- prevederile Legii nr. 10/1995 privind CALITATEA IN CONSTRUCTII cu modalitatile si completarile ulterioare
- prevederile STUDIUL GEOTEHNIC

art. 5.4. Se mentine integritatea si functionalitatea domeniului public reprezentat de strazile limitrofe din care se va asigura accesul la ansamblul prevazut prin P.U.Z. si R.L.U. aferent.

art. 5.5. Se admit lucrari de modificare locala a strazilor limitrofe, necesare pentru racordarea retelei de strazi propuse la strazile existente, conditionat de respectarea tuturor normelor tehnice aplicate realizarii strazilor in localitatile urbane, pe urmatoarele terenuri:

- **CCR.1** – racordarea ALEII – 3 la str. Colonel Vasiliu – St = 36,00 mp
- **CCR.2** – racordarea STRAZII – 1 la str. Colonel Vasiliu – St = 41,00 mp

art. 5.6. Se admite extinderea retelei de strazi a municipiului Dorohoi cu reteaua de strazi care deservesc ansamblul propus realizate conform percelelor alocate functiunii **CCR** – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA realizate in conformitate cu prevederile prezentului regulament si cu respectarea tuturor normelor tehnice aplicabile realizarii strazilor in localitatile urbane.

art. 5.7. In vederea asigurarii terenului necesar realizarii centurii ocolitoare a minicipiului Dorohoi, segmentul: CENTURA DE EST intre Km 4+500,00 m si Km – 4+850,00 m pe o portiune din partea de sud a terenului aflat in proprietatea investitorului in suprafata totala de 492,35 mp se instituie o interdictie de construire care afecteaza urmatoarele parcele:

- STRADA – 1 – in zona intersectiei cu str. Colonel Vasiliu - St = 52,54 mp
- ALEEA – 2 nr. 22 – cu functiunea **Lm2** - St = 175,25 mp
- TROTUARUL – 2 – cu functiunea **CCR** - St = 7,80 mp
- PARCUL - 3 - cu functiunea **P** - St = 256,76 mp

art. 5.8. Preluarea acestor terenuri in vederea realizarii obiectivului de interes public: CENTURA DE EST se va face in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privitor la EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA
. Pe aceste terenuri se excepteaza de la interdictia de construire urmatoarele lucrari:

- sistematizarea pe verticala a terenului realizata exclusiv cu pamant de umplutura
- imprejmuiri cu caracter provizoriu
- racordarea STRAZII – 1 la str. Colonel Vasiliu
- racordarea retelelor tehnico-edilitare ale ansamblului

art. 5.9. In cazul diminuarii terenului aferent parcelei ALEEA – 2, nr. 22 pentru cauza de utilitate publica, pentru emiterea autorizatiei de construire pentru aceasta parcela, suprafata terenului de referinta pentru calcularea P.O.T. si C.U.T. va fi cea existenta inainte de efectuarea operatiunii de expropriere si anume St = 1214,84 mp

art. 5.10. In cazul in care investitia de utilitate publica pentru ocolitorul municipiului Dorohoi se realizeaza pe traseul prevazut in plansele anexa la R.L.U. aferent, imprejmuirea cu panouri de protectie fonica necesare la contactul intre ocolitor si ansamblul propus se va realiza pe cheltuiala titularului investitiei de utilitate publica.

art. 5.11. Pentru protectia ansamblului propus in vederea opririi unor eventuale deplasari accidentale de poluanti, care pot genera situatii de disconfort olfactiv, dinspre statia de epurare, in partea de sud a PARCULUI – 3 si pe terenuri libere aflate in proprietatea municipiului Dorohoi situate la sud de limita ansamblului, se vor amenaja urmatoarele plantatii de protectie:

- parte din parcela aferenta PARCULUI – 3 constituita spatial dintr-o fasie de teren cu latimea de 8,00 m, dezvoltata pe toata lungimea limitei de sud a parcului, cu o suprafata de 632,00 mp
- terenul **Pp1** – situat la sud de str. Colonel Vasiliu, pe terenul statiei de epurare, cu o suprafata de 466,41 mp
- terenul **Pp2** – situat la sud de str. Colonel Vasiliu, pe terenul statiei de epurare, cu o suprafata de 466,80 mp
- terenul **Pp3** – delimitat la nord de traseul viitorului ocolitor, intre drumurile de acces la statia de epurare si la STATIA TRANS GAZ cu o suprafata de 370,33 mp
- terenul **Pp4** – delimitat la sud de traseul viitorului ocolitor si la nord de limita ansamblului, cu o suprafata de 450,80 mp

Reglementarile specifice necesare organizarii amenajarii si utilizarii, amenajarii si utilizarii plantatilor de protectie vor fi prezentate in articolele aferente zonei functionale **Pp** – Plantatii de protectie – perdele de arbori.

art. 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 6.1. ORIENTAREA FATA DE PUCTELE CARDINALE

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei ne.3 la R.G.U. (H.G. 525/1996).

Ferestrele incaperilor de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate cu precadere spre laturile libere (neconstruite) ale parcelelor. Se recomanda evitarea amplasarii dormitoarelor spre nord.

Nu sunt aplicabile cladirilor propuse prevederile CODULUI CIVIL privitor la ”Distanta minima pentru fereastra de vedere” (art.615) si ”Distanta minima pentru fereastra de lumina” (art.616) si in raport cu limitele parcelelor spre reteaua de strazi a ansamblului.

.

art. 6.2. Toate cladirile si amenajarile aferente functiunilor propuse se vor realiza in afara limitelor parcelelor destinate functiunii **CCR** – cai de comunicatie rutiera si pietonala.

Toate categoriile de retele edilitare necesare ansamblului se vor amplasa in lungul strazilor propuse, montate in sistem ingropat

art. 6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

art. 6.3.1. Aliniamentul reprezinta limita de separatie intre proprietatea publica reprezentata de viitoarele strazi si parcelele private

De regula atunci cand parcelele au doua sau mai multe laturi comune cu

domeniul public, aliniamentul reprezinta limita prin care se face accesul pietonal si/sau carosabil la larcela, cu exceptia parcelei ALEEA – 1, nr.1 pentru care aliniamentul este limita de vest a parcelei.

art. 6.3.2. Alinierea cladirilor se face retras de la aliniament. Retragerile minime obligatorii pentru fiecare parcela in parte sunt specificate in pl. A03.0 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTIOCE – ZONIFICARE

art. 6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

art. 6.4.1. Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si de fund ale parcelelor sunt precizate in pl. A03.0 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE

art. 6.4.2. Suprafata de teren determinata de alinierea cladirilor, limitele laterale si posterioare constituie edificabilul parcelei
Amplasarea cladirilor este permisa numai daca cladirea se inscrie integral in edificabilul parcelei.

art. 6.4.3. Amplasarea cladirilor integral in edificabilul parcelei definit conform cu prevederile art. 6.3.1, art. 6.3.2, art. 6.4.1, art. 6.4.2. asigura amplasarea cladirilor la distante mai mari decat inaltimea cladirilor masurata in planul fatadei celei mai apropiate de limita spre strada si/sau de limita cu parcela vecina.

art. 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art. 7.1. In mod obligatoriu se asigura pentru toate parcelele care compun ansamblul, accesul carosabil si pietonal, direct din reteaua de strazi publice compusa din STRADA – 1 –strada de categoria a III-a si din trei alei: ALEEA – 1, ALEEA – 2 si ALEEA – 3, strazi de deservire locala, de categoria a IV-a.
.

art. 7.2. Numarul si caracteristicile acceselor este conceput conform prevederilor anexei nr.4 la R.G.U. (HG 525/1996) in asa fel incat sa asigure accesul utilizatorilor cladirilor si al institutiilor care actioneaza in domeniul sanatatii, salubritatii, sigurantei publice si PSI in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.

art. 7.3. Configuratia geometrica si profilurile caracteristice ale strazilor se va realiza conform planselor: A03.0. – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE, A03.1 PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE, MOBILARE URBANISTICA, A03.2. – PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE, MOBILARE URBANISTICA CU OCOLITOR si A03.3. – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE – PROPUNERE PARCELARE.

art. 7.4 Toate circulatiile pietonale publice vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

art. 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

art. 8.1. Pentru realizarea ansamblului este obligatorie extinderea retelelor tehnico – edilitare in asa fel incat sa se asigure alimentarea tuturor parcelelor prevazute cu urmatoarele utilitati: apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica si iluminat public.

art. 8.2. Extinderea retelelor edilitare se va realiza numai in varianta de amplasare subterana, in lungul retelei de strazi a ansamblului, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

art. 8.3. Montarea, amplasarea echipamentelor tehnice necesare, cum ar fi posturile de transformare, se vor amplasa suprateran, pe parcele distincte alocate echipamentelor situate in vecinatatea strazilor retrase de la limitele parcelei in asa fel incat sa nu afecteze circulatia publica.

art. 8.4. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii obiectivelor propuse la toate retelele de utilitati prevazute in ansamblu prin art. 8.1.

art. 8.5. De regula, bransamentele se vor realiza la limita parcelelor. Pentru parcelele neimprejmuite bransamentele se pot realiza la limita cladirilor, cu avizul administratorilor sau proprietarilor retelelor.

art. 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

art. 9.1. Forma tuturor parcelelor pentru functiunile **IS** si **Lm**, in functie de suprafata lor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- pentru parcelele cu St. mai mica de 500,00 mp forma parcelei trebuie sa fie regulata, cu toate unghiurile laturilor adiacente cuprinse intre 88 °si 92°.
- pentru parcelele cu St. mai mare de 500,00 mp se admit forme neregulate cu conditia ca cel putin unul din unghiurile formate de doua laturi adiacente din care una din laturi sa fie aliniamentul parcelei (limita spre strada) sa fie cuprins intre 88°si 92°.

.art. 9.2. Prevederile art. 9.1. nu se aplica functiunilor: **CCR, P, Pp, PG si TE**

art. 9.3. Forma si suprafata parcelelor trebuie sa asigura in interiorul parcelelor realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor specifice necesare fiecarei functiuni in concordanta cu numarul utilizatorilor la care se adauga numarul personalului de deservire, dimensionate cu respectarea tuturor conditiilor tehnice in vigoare aplicabile fiecarei functiuni in parte.

Suprafata parcelelor se determina prin insuparea urmatoarelor suprafete:

- suprafata cladirilor reprezentata de S.C. – suprafata construita si S.D. – suprafata desfasurata dimensionata pentru fiecare parcela cu respectarea prevederilor din R.L.U. aferent cu privire la densitatea constructiilor exprimata prin P.O.T. si C.U.T.
- suprafata pentru amenajarile exterioare necesare fiecarei functiuni pentru realizarea acceselor la parcela, circulatiile carosabile si pietonale, parcari si spatii verzi cu rol ambiental si/sau de protectie
- suprafata necesara pentru amplasarea echipamentelor tehnice necesare la care se adauga suprafata specifica necesara pentru exploatarea si intretinerea echipamentelor

art. 9.4. In functie de tipologia cladirilor de locuit stipulata in NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CLADIRILOR DE LOCUINTE, indicativ NP 057 – 02 aprobat prin ORDINUL M.L.P.T.L. nr. 1383/24.09.2002 si in concordanta cu prevederile

art. 30 din R.G.U. (HG.525/1996) parcelele din zona functionala **Lm** – ZONA REZIDENTIALA, parcelele sunt construibile daca respecta concomitent urmatoarele conditii:

- pentru locuintele amplasate izolat sau cuplat: front la strada de min. 12,00 m si suprafata parcelei de min. 200,00 mp
- pentru locuintele covor, amplasate pe doua laturi adiacente ale lotului: front la strada de min. 11,00m si suprafata parcelei de min. 175,00 mp
- pentru locuintele colective: front la strada de min. 20,00 m si suprafata parcelei de min. 500,00 mp

art. 9.5. Construibilitatea parcelelor aferente tuturor celorlalte functiuni se asigura prin respectarea prevederilor din art. 9.1., art. 9.2. si art. 9.3 din R.L.U. aferent.

art. 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art. 10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DIMENSIONAREA PARCAJELOR

art.10.1.1. Toate parcajele prevazute in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt alocate functiunilor care compun ansamblul. Pe teritoriul reglementat nu se realizeaza parcaje publice

art.10.1.2. Toate parcajele necesare functiunilor prevazute se realizeaza in interiorul parcelelor, cu exceptia urmatoarelor parcele, pentru care o parte din parcajele necesare se asigura pe terenuri alaturate:

- parcelele: ALEEA – 1, nr.1; ALEEA – 2, nr.1 si 2; ALEEA – 3, nr.1 pentru care se asigura cate doua locuri de parcare in lungul ALEII – 2 si ALEII – 3
- STRADA-1 nr. 2 si 4 pentru care se asigura in lungul strazii 6 locuri
- STRADA-1, nr.6, pentru care se asigura in lungul strazii 3 locuri

art.10.1.3. Terenurile pentru parcajele amplasate in afara parcelelor vor fi transferate in proprietatea proprietarilor constructiilor
Suprafata acestor terenuri nu se adauga la suprafata parcelelor carora le sunt destinate, in vederea calcularii P.O.T. si C.U.T..

art.10.1.4. Pentru cladirile de locuinte din zona functionala Lm – ZONA REZIDENTIALA indiferent de tipul locuintei individuala sau colectiva calculul necesarului de parcare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune, dupa cum urmeaza:

- pentru locuinte: min. un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament)
- pentru functiunile compatibile locuirii: conform prevederilor din anexa nr.5 din R.G.U. (HG 525/1996)

art.10.1.5. Pentru cladirea din subzona functionala IS ap/c - SUBZONA PENTRU SERVICII: ALIMENTATIE PUBLICA SAU COMERT calculul necesarului de parcare se face conform prevederilor din anexa nr. 5 din R.G.U. (HG 525/1996) prin cumularea necesarului de parcare pentru fiecare functiune componenta. Pe parcela se asigura min. 140 locuri de parcare.

art.10.1.6. Pentru parcela STRADA – 1, nr.1, nr.3 din subzona functionala ISps – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII calculul necesarului de parcare se face conform prevederilor din anexa nr. 5 din R.G.U. (HG 525/1996) prin cumularea necesarului de parcare pentru fiecare functiune componenta.

art.10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI

art.10.2.1. Pe teritoriul ansamblului si pe terenuri situate la sud de limita de proprietate a investitorului SC PLAZZA COMERT IGER SRL – DOROHOI prin P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt prevazute spatii verzi diferentiate in functie de proprietatea asupra terenului, accesibilitatea publicului la spatii si de rolul lor functional, structurate in urmatoarele categorii:

a) Spatii publice, grupate in zona functionala **P** – ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI pentru care, suprafata insumata a parcelelor de 3.398,08 mp reprezentand o pondere de 9,44% din suprafata ansamblului de 35.984,00 mp asigurand un indice de 11,32 mp/locuitor calculat pentru o capacitate a ansamblului de 300 locuitori
Pentru zona functionala **P**. sunt predominante activitatile de odihna si de relaxare in conditii de mediu adecvate precum si asigurarea calitatii locuirii in spatiile urbane invecinate.
Dupa amenajarea parcelelor aferente zonei functionale **P**. terenurile vor fi transferate in proprietatea publica a municipiului Dorohoi.

b) Perdele de arbori grupate in zona functionala **Pp** – PLANTATII DE PROTECTIE pentru care suprafata insumata a terenurilor este de 1.754,34 mp.
Perdelele de arbori au rol de protectie a ansamblului si de asigurare a calitatii locuirii in spatiile urbane invecinate.
Perdelele de arbori se amenajeaza pe terenuri libere aflate in proprietatea publica a municipiului Dorohoi, situate la sud de limita ansamblului localizate in plansele referitoare la REGLEMENTARILE URBANISTICE cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Dorohoi si vor fi accesibile preponderent personalului necesar in scopul intretinerii spatiilor.

c) Spatii verzi de folosinta privata realizate integral pe terenuri din parcelele situate in zonele functionale **IS** – ZONA PENTRU SERVICII DE INTERES GENERAL si **Lm** – ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu rol ambiental si de protectie, pentru asigurarea calitatii locuirii si a confortului utilizatorilor constructiilor .

art.10.2.2. Reglementarile urbanistice necesare pentru amenajarea spatiilor verzi din zonele functionale **P** si **Pp** alocate exclusiv amenajarii de spatii verzi si a spatiilor verzi necesare in mod obligatoriu pe parcelele aferente celorlalte functiuni sunt formulate in sectiunile R.L.U. aferent care trateaza:

ZONIFICAREA FUNCTIONALA si PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

art.10.3. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE IMPREJMUIRI

art.10.3.1. Realizarea imprejmuirilor terenului ansamblului si a parcelelor care compun ansamblul trebuie sa respecte prevederile stabilite de Codul Civil si de normativele de rezistenta.

art.10.3.2. Imprejmuirea exterioara a ansamblului realizat pe terenurile aflate in proprietatea investitorului SC PLAZZA COMERT IGER SRL – Dorohoi se vor realiza astfel:

- portiunile de imprejmuiri existente se vor repara sau reabilita pe amplasamentul existent cu utilizarea acelorasi alcatuiri constructive si materiale de constructii
- pe limitele de proprietate neimprejmuite acolo unde imprejmuirile vor fi necesare, acestea se vor realiza in asa fel incat nici un element de constructie al imprejmuirii sa nu depaseasca limita de proprietate

art.10.3.3. Reglementarile urbanistice necesare amplasarii si realizarii imprejmuirilor aferente parcelelor care compun zonele functionale ale ansamblului sunt formulate in sectiunile R.L.U. aferent care trateaza: ZONIFICAREA FUNCTIONALA si PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.10.3.4. Terenurile aferente zonei functionale **Pp** – PLANTATII DE PROTECTIE situata inafara ansamblului nu se vor imprejmui.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

art. 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Prevederile regulamentare sunt structurate in corelare cu destinatia functionala a fiecarui teren component al documentatiei, astfel:

art.11.1. **Zona functionala** reprezinta o categorie urbanistica definita de o functiune principala si de unele functiuni urbane secundare in care se pot inscrie activitatile umane care se desfasoara pe un teritoriu.
Subzona functionala este o parte a unei zone functionale in care activitatile umane prezinta caracteristici comune si care se desfasoara in spatii amenajate si construite care au caracteristici comune diferentiate intre ele pe baza ponderii dintre activitatile principale si activitatile secundare compatibile admise pe anumite parcele.

art.11.2. Zonele si subzonele functionale care compun ansamblul delimitat cadastral conform art. 3.1.a din R.L.U. aprobat, se realizeaza pe parcelele distincte stabilite prin plansele de reglementari urbanistice parte componenta a P.U.Z. si R.L.U. aferent, parcele dimensionate si delimitate in asa fel incat sa asigure desfasurarea activitatilor umane specifice in concordanta cu rolul lor functional.

art.11.3. Subzonele functionale situate in afara limitei ansamblului pe terenuri descrise in art.3.1.b din R.L.U. aferent reprezinta zone de interventie in afara limitei de proprietate SC PLAZZA COMERT IGER SRL Dorohoi, cu rol functional de racordare a ansamblului la strctura urbana preexistenta si cu rol de protectie a ansamblului si se realizeaza ca functiuni secundare, compatibile cu functiunile parcelelor pe care se amplaseaza.

art.11.4. Teritoriul care face obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale:

Lm – zona rezidentiala – locuinte si functiuni complementare, cu regim mic de inaltime: P, P+1, cu urmatoarele subzone:

- **Lm1** – subzona exclusiv rezidentiala
- **Lm2** – subzona predominant rezidentiala

IS – zona de servicii de interes general, cu urmatoarele subzone:
- **ISap/c** – subzona pentru servicii de alimentatie publica si/sau comert
- **ISps** – constructii pentru alte prestari de servicii

CCR – zona pentru cai de comunicatie rutiera si pietonala
P – zona de parcuri
Pp – plantatii de protectie – perdele de arbori
PG – zona de gospodarie comunala
PE – zona pentru echipamente tehnico-edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.12.0**. Zona functionala Lm este ZONA REZIDENTIALA cu cladiri de tip urban, cu regim mic de inaltime P, P+1 in care pe fiecare parcela, functiunea dominanta este locuirea**

art.12.1. Activitatile compatibile locuirii admise pe fiecare parcela cu locuinte sunt urmatoarele:
- parcare si/sau garare
- depozitare produse fara nocivitate
- exercitarea activitatilor liberale (avocatura, proiectare, medicina s.a.)
- comert cu amanuntul
- alte servicii nepoluante

art.12.2 In functie de ponderea locuirii pe fiecare parcela zona functionala Lm este impartita in urmatoarele subzone functionale:

Lm1 – subzona functionala **EXCLUSIV REZIDENTIALA** (locuinte si functiuni complementare)

Lm2 – subzona functionala **PREDOMINANT REZIDENTIALA**

Utilizarile permise pentru terenurile si cladirile din zona functionala **Lm**, pe fiecare parcela cu locuinte sunt urmatoarele:

a) locuirea ca activitate preponderenta pe parcela, cu ponderea din suprafata desfasurata (S.D.) a fiecarei cladiri principale, diferentiata dupa cum urmeaza:
   - in subzona **Lm1** – minimum 75%
   - in subzona **Lm2** – minimum 50%

b) activitatile complementare locuirii, se pot desfasura doar in cladirile principale, ca activitati secundare pe parcela, cu ponderea din suprafata desfasurata (S.D.) a fiecarei cladiri principale, diferentiata dupa cum urmeaza:
   - in subzona **Lm1** – maximum 25%
   - in subzona **Lm2** – maximum 50%

art.12.3. Toate lucrarile de constructii din zona functionala Lm, necesare conformarii cladirilor si amenajarilor specifice necesare functionarii constructiilor trebuie sa respecte prevederile cu caracter general si comun din urmatoarele articole din R.L.U. aferent:
- art.6.1. – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE
- art.6.2. – AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE
- art.6.3. – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- art.6.4. – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
- art.7. – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- art.8. – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA
- art.9. – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII – art.9.1, art.9.3 si art.9.4.
- art.10.1. – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DIMENSIONAREA PARCAJELOR – art.10.1.2, art.10.1.3 si art.10.1.4.
- art.10.2. – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI – art.10.2.1.c)

art.12.4. Lucrarile de constructii admise pe fiecare parcela in parte necesare in vederea reconversiei functionale a cladirilor mentinute in locuinte sunt urmatoarele:
- lucrari de consolidare a structurii de rezistenta daca este cazul
- lucrari de inchidere exterioara pe intreg conturul cladirilor mentinute
- realizarea acoperisului cladirilor in sistem sarpanta in patru ape sau in sistem terasa
- lucrari de compartimentari interioare
- lucrari de extindere a cladirilor existente pentru termoizolarea peretilor exteriori, realizarea teraselor, balcoanelor, acceselor acoperite la cladiri si acolo unde este cazul, construirea caselor de scari pentru accesul la apartamentele de la etaj.

art.12.5. Extinderile cladirilor mentinute, admise in subzona functionala **Lm1** diferentiat in functie de regimul de inaltime trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

a) Pentru locuintele cu regim de inaltime parter **(P)** in sistem **covor**
- pentru realizarea accesului la locuinta se admite o extindere cu adancimea de max. 1,70 m si lungimea de max. 5,50 m
- pentru realizarea unei terase acoperite in extindere fata de fatada laterala a locuintei cu adancimea de max. 2,60 m si lungimea de max. 5,35 m
- extinderi locale spre limita spre strada si spre cea posterioara a parcelei realizate in vederea asigurarii functionalitatii locuintei

b) Pentru locuintele cu regim de inaltime parter **(P)** in sistem **cuplat**
- pentru realizarea unei terase acoperite in extindere fata de fatada laterala a locuintei cu adancimea de max. 2,60 m si lungimea de max. 5,35 m
- extinderi locale spre limita spre strada si spre cea posterioara a parcelei realizate in vederea asigurarii functionalitatii locuintei

c) Pentru locuintele cu regim de inaltime **P+1** in sistem **cuplat**
- pentru realizarea accesului la locuinta se admite o extindere cu adancimea de max. 1,60 m si lungimea de max. 4,40 m
- pentru realizarea unei terase acoperite in extindere fata de fatada laterala a locuintei cu adancimea de max. 1,80 m si lungimea de max. 4,00 m
- suprafata maxaxima a extinderilor pentru fiecare locuinta este de max.13,50 mp

art.12.6. Extinderile cladirilor mentinute, admise in subzona functionala **Lm** se realizeaza conform nevoilor functionale ale cladirilor si in conditii de siguranta din punct de vedere constructiv cu conditia ca cladirea rezultata se se incadreze integral in edificabilul parcelei si sa respecte SC max. si SD max. din articolele R.L.U. aferent referitoare la densitatea construirii pentru fiecare parcela in parte.

art.12.7. In zona functionala **Lm** inaltimea maxima admisa pentru toate constructiile este diferentiata in functie de regimul de inaltima astfel:

a) pentru cladirile cu regim de inaltime P (parter)
   - h. max. = 5,50 m
   - h. max. la coama = 8,00 m

b) pentru cladirile cu regim de inaltime P+1
   - h. max. = 8,50 m
   - h. max. la coama = 11,00 m

art.12.8 Distantele intre cladirile principale de pe o parcela si distantele intre cladirile situate pe parcele invecinate sau pe parcele situate pe laturile opuse strazilor trebuie sa fie mai mari sau egale cu inaltimea cladirilor.

art.12.9. Edificabilul parcelei reprezinta suprafata de teren delimitata de limita spre strada a cladirii (aliniere), retragerile laterale si posterioara a cladirii. Suprafata construita a cladirilor de pe o parcela trebuie sa se inscrie integral in edificabilul parcelei.

art.12.10. Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren cuprinsa intre limitele parcelei si edificabilului parcelei.

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari:
- alei si trotuare pentru accesul la locuinte si trotuare perimetrale de protectie
- platformele pentru parcare
- spatii verzi necesare asigurarii calitatii locuirii
- retele tehnico-edilitare necesare cladiri
- imprejmuire

art.12.11. Pe toate parcelele din subzona functionala **Lm1** se amenajeaza spatii verzi in suprafata de min. 16% din suprafata totala a parcelei

art.12.12. Imprejmuirea parcelelor din subzona functionala **Lm1** se realizeaza astfel:
- imprejmuirile spre strada se realizeaza cu fata exterioara a elevatiei imprejmuirii pe limita de proprietate cu inaltimea de max. 1,60 m.
- imprejmuirile laterale si posterioare se realizeaza pe limita de proprietate cu inaltimea de max. 1,80 m
- nu se realizeaza imprejmuiri pe limita spre strada a parcarilor si pe limita laterala de separatie intre parcarile proprietatilor direct invecinate

art.12.13. De regula parcelele din zona functionala **Lm2** nu se imprejmuiesc.
Se realizeaza imprejmuiri numai pe limitele de separatie cu parcelele din zonele functionale **Lm1** si **P.**

art.12.14. Pentru zona functionala **Lm** principalele conditionari care reglementeaza regimul de construire pentru fiecare parcela privind: suprafata parcelei, regimul de inaltime, suprafata construita (SC) suprafata construita desfasurata (SD) si indicatorii urbanistici de densitate, P.O.T. si C.U.T. diferentiati in functie de

subzona functionala si de parcela sunt prezentati in urmatoarele anexe la R.L.U. aferent:

- **ANEXA nr.1**

BILANTURI TERITORIALE pentru parcelele din subzona functionala **Lm1 –** SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA

- **ANEXA nr.2**

BILANTURI TERITORIALE pentru parcelele din subzona functionala **Lm2** – SUBZONA PREDOMINAT REZIDENTIALA

art.13.0. ZONA FUNCTIONALA IS – ZONA DE SERVICII DE INTERES GENERAL

art.13.1. Pe teritoriul ansamblului, pe parcele distincte, din subzonele functionale ale zonei **IS** se realizeaza urmatoarele subzone functionale:

a) Subzona functionala **ISap/c** – subzona pentru servicii de alimentatie publica sau comert
b) Subzona functionala **ISps** – constructii pentru alte prestari de servicii

art.13.2. Utilizarile terenurilor si constructiilor permise pe parcelele aferente subzonelor functionale **ISap/c** si **ISps** sunt urmatoarele:

a) Pentru subzona **ISap/c** se permit urmatoarele variante de utilizare a cladirii:

V1 – Reconversia functionala a intregii cladiri mentinute in vederea amenajarii unui complex de sali de evenimente compus din urmatoarele spatii functionale
- o sala de evenimente de cca. 400 locuri
- o sala de evenimente de cca. 300 locuri
- holuri de acces la salile de evenimente
- o mica unitate de cazare cu o capacitate de max. 6 camere
- anexe functionale: grupuri sanitare, bucatarii, magazii, vestiare pentru personal, etc.

V2 – Reconversia functionala a intregii cladiri in vederea amenajarii unui complex comercial compus din urmatoarele spatii functionale:
- sali de vanzare specializate
- mici unitati de alimentatie publica
- anexe functionale: grupuri sanitare, magazii, vestiare, etc.

b) Pentru subzona **ISps** prin reconversia functionala a intregii cladiri se va realiza un complex de mici unitati de servicii nepoluante pentru: reparatii si/sau reconditionari, comert, activitati liberale, etc.

art.13.3. Toate lucrarile de constructii din zona functionala **IS**, necesare conformarii cladirilor si amenajarilor specifice necesare functionarii constructiilor trebuie sa respecte prevederile cu caracter general si comun din urmatoarele articole din R.L.U. aferent:
- art.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
  - art.6.1. – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE
  - art.6.2. – AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE
  - art.6.3. – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT
  - art.6.4. – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
- art.7. – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- art.8. – REGULI CU PRIVIRE ECHIPAREA EDILITARA
- art.9. – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII – art.9.1. si art.9.3.
- art.10.1. – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DIMENSIONAREA PARCAJELOR – art.10.1.5 si 10.1.6
- art.10.2. – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI– art.10.2.1.C
- art.10.3. – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE IMPREJMUIRI

art.13.4. Lucrarile de constructii admise pe fiecare parcela in parte din subzonele **ISap/c** si **ISps** necesare in vederea reconversiei functionale a cladirilor mentinute in servicii de interes general sunt urmatoarele:

- lucrari de consolidare a structurii de rezistenta daca este cazul
- lucrari de inchidere exterioara pe intreg conturul cladirilor mentinute
- realizarea acoperisului cladirilor in sistem terasa
- lucrari de compartimentari interioare
- lucrari de extindere a cladirilor existente cu conditia incadrarii integrale a cladirii rezultate in P.O.T. si C.U.T. reglementat pentru parcela de amplasament

art.13.5. In zona functionala **IS** inaltimea maxima admisa pentru toate constructiile este diferentiata in functie de regimul de inaltime astfel:

a) pentru portiunile de cladire cu regim de inaltime P (parter)
   - h.max. = 6,00 m
b) pentru portiunile de cladire cu regim de inaltime P+1 si parter inalt
   - h.max = 8,50 m

art.13.6. Pe parcelele din zona functionala **IS** se poate realiza o singura cladire.

art.13.7. Edificabilul parcelei reprezinta suprafata de teren delimitata de limita spre strada a cladirii (aliniere), si retragerile laterale si posterioara a cladirii.
Suprafata construita a cladirilor de pe o parcela trebuie sa se inscrie integral in edificabilul parcelei.

art.13.8. Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren cuprinsa intre limitele parcelei si edificabilul parcelei.
Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari:

- alei si trotuare pentru accesul la cladiri si parcari si trotuare perimetrale de protectie
- alei carosabile de protectie
- platforme pentru parcare
- retele tehnico-edilitare necesare cladirilor si amenajarilor
- spatii verzi cu rol ambiental si de protectie
- imprejmuiri

art.13.9. Principalele conditionari care reglementeaza regimul de construire pentru parcelele din zona functionala **IS** sunt prezentate in **ANEXA nr. 3** la R.L.U. aferent:

BILANTURI TERITORIALE pentru parcelele din **IS – ZONA DE SERVICII DE INTERES GENERAL:**

- **STRADA – 1, nr.1** – subzona **ISap/c**
- **STRADA – 1, nr.3** – subzona **ISps**

art.13.10. Reglementarile specifice pentru subzona functionala **ISap/c** parcela **STRADA – 1 nr.1.**

art.13.10.1. REGIM DE CONSTRUIRE

- aliniere – retrasa cu min. 2,00m de la limita de sud a parcelei
- limita laterala de vest-retrasa cu min. 6,95m de la limita de vest a parcelei
- limita laterala de est – retrasa cu min. 15,50m de la limita de est a parcelei
- limita posterioara – retrasa cu min. 14,00m de la limita de nord a parcelei
- S.C. la sol = max. 3.965,50 mp
- S.D. = max. 4.836,00 mp

- P.O.T. (procent de ocupare a terenului) – max. 41,00%
- C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) – max. 0,500
- regim de inaltime – max. P+1
- pentru portiunea P+1 si parter inalt – h.max. = 8,50 m
- pentru portiunea parter – h. max. = 6,00 m
- acoperis in sistem terasa

art.13.10.2 ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari de constructii:

- alei pietonale si trotuare cu o pondere procentuala din suprafata parcelei de max. 11,05%
- alei carosabile si parcaje cu o pondere procentuala din suprafata parcelei de max. 40,30%
- un numar de locuri de parcare de min. 140 locuri
- spatii verzi amenajate cu o pondere procentuala din suprafata parcelei de min. 7,64%
- lucrari de imprejmuire pe limita de est a parcelei
- nu se executa imprejmuiri pe latura de sud a parcelei

art.13.11. Reglementarile specifice pentru subzona functionala **ISps** parcela **STRADA – 1 nr.3.**

art.13.11.1. REGIM DE CONSTRUIRE

- aliniere – retrasa cu min. 6,65m de la limita de vest a parcelei
- limita laterala de nord - retrasa cu min. 2,00m de la limita de nord a parcelei
- limita laterala de sud – retrasa cu min. 3,50m de la limita de sud a parcelei
- limita posterioara – retrasa cu min. 3,55m de la limita de est a parcelei
- S.C. la sol = max. 1.341,50 mp
- S.D. = max. 1.958,25 mp
- P.O.T. (procent de ocupare a terenului) – max. 50,00%
- C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) – max. 0,730
- regim de inaltime – max. P+1
- pentru portiunea P+1 si parter inalt – h.max. = 8,50 m
- pentru portiunea parter – h. max. = 6,00 m
- acoperis in sistem terasa

art.13.11 .2 ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari de constructii:

- alei pietonale si trotuare cu o pondere procentuala din suprafata parcelei de max. 11,80%
- alei carosabile si parcaje cu o pondere procentuala din suprafata parcelei de max. 31,20%
- numarul minim de locuri de parcare este stabilit prin art. 10.1.6. din R.L.U. aferent
- spatii verzi amenajate cu o pondere procentuala din suprafata parcelei de min. 7,00%
- lucrari de imprejmuire pe laturile de nord si de est a parcelei

art.14.0. CCR ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA

art.14.1. Rolul functional dominant al zonei **CCR**. Este asigurarea accesului carosabil si pietonal la toate parcelele din zonele din zonele functionale riverane.

art.14.2. Parcelele care compun zona functionala **CCR** sunt urmatoarele:
- STRADA – 1 – St = 3.387,18 mp
- ALEEA – 1 – St = 945,45 mp
- ALEEA – 2 – St = 1.130,08 mp
- ALEEA – 3 – St = 517,23 mp
- trotuarul T1, de legatura intre STRADA – 1 si ALEEA – 1 – St = 49,30 mp
- trotuarul T2, de legatura intre ALEEA – 2 si str. Colonel Vasiliu – St = 49,30 mp

art.14.3. Prevederile R.L.U. aferent referitoare la zona functionala **CCR** se alpica si pe urmatoarele terenuri descrise in art.3.2.a) si anume:
- **CCR.1**. – racordarea ALEII – 3 la str. Colonel Vasiliu – St = 36,00 mp
- **CCR.2**. – racordarea STRAZII – 1 la str. Colonel Vasiliu – St = 41,00 mp

art.14.4. Functiunile complementare admise in zona functionala CCR. sunt urmatoarele:
- retelele tehnico-edilitare subterane
- plantatiile cu rol de protectie si de decoratie

art.14.5. Functiunile interzise sunt toate acelea care nu sunt destinate functiunii dominante, in conformitate cu actele normative specifice strazilor urbane.

art.14.6. Utilizarile permise pentru terenurile din zona functionala **CCR**. sunt urmatoarele:
- strazi si alei carosabile
- intersectii la nivel
- trotuare pentru circulatia pietonala
- plantatii de protectie sau decorative
- indicatoare rutiere
- retele tehnico – edilitare subterane
- iluminat stradal

art.14.7. Pe teritoriul ansamblului, in conformitate cu actele normative specifice strazilor urbane se realizeaza urmatoarele tipuri de strazi:

a) STRADA – 1, strada de categoria a III-a, colectoare, compusa din:
   - carosabil bidirectional cu latimea de min. 6,00 m
   - trotuare laterale cu latimea de min. 1,50 m

b) ALEEA – 1, ALEEA – 2 si ALEEA – 3, strazi de categoria a IV, de deservire locala compuse din:
   - carosabil unidirectional cu latimea de min. 4,00 m
   - trotuare laterale cu latimea de min. 1,00 m

art.14.8. Iluminatul stradal se amplaseaza diferentiat in functie de categoria strazii, astfel:
- pentru strada de categoria a III-a, retras cu min. 0,50 m de la bordura de separatie intre carosabil si trotuar sau retras la 1,50m de la bordura de separatie intre carosabil si trotuar
- pentru strazile de categoria a IV-a, retras cu min. 1,00m de la bordura de separatie intre carosabil si trotuar

- trotuarele de legatura intre strazi, T1 si T2 vor avea latimea de min.1,50m.

art.14.9. Toate terenurile aferente zonei functionale **CCR**. dupa realizarea strazilor, vor fi transferate in proprietatea publica a municipiului Dorohoi.

art.15.0. ZONA DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

art.15.1. Impartirea zonei functionale **TE** in subzone functionale este nerelevanta pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, caracterul reglementarilor urbanistice este comun, indiferent de diferentele datorate specificului activitatilor din zona **TE** si pentru care exista reglementari tehnice specifice activitatilor in actele normative in vigoare.

Reglementarile prezentului capitol se refera la constructiile si amenajarile din zona **TE**, diferentiate in urmatoarele tipuri structurale, juridice si functionale dupa natura lor:

a) constructii tehnologice speciale pentru conversie specifica, amplasate in general pe parcele separate, amplasate in afara spatiului public, fara a exclude insa amplasarea in domeniul privat
b) constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiu public

art.15.2. In zona functionala **TE** sunt permise exclusiv urmatoarele tipuri de retele si echipamente:
- retele pentru furnizarea apei potabile
- retele pentru evacuarea apelor pluviale si menajere
- retele si echipamente pentru transformarea si furnizarea energiei electrice
- retele si echipamente pentru distributia gazului metan
- retele si si corpuri de iluminat stradal
- retele pentru comunicatii prin cabluri

art.15.3. Toate retelele edilitare pentru: apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal, gaze naturale si comunicatii prin cabluri se amplaseaza exclusiv pe parcelele din zona functionala **CCR**. realizate in sistem subteran, in conformitate cu reglementarile specifice aplicabile in vigoare.

art.15.4. Toate racordurile de la retelele tehnico-edilitare la retelele de utilizare din interiorul parcelelor riverane se vor realiza in subteran.

art.15.5. Toate echipamentele tehnologice edilitare necesare pentru transformarea energiei electrice si pentru distributia gazelor naturale se vor realiza suprateran pe percele distincte.

art.15.6. Parcelele aferente echipamentelor tehnologice vor fi dimensionate in asa fel incat sa asigure suprafata aferenta echipamentului si un spatiu perimetral pentru interventie si pentru intretinerea echipamentului.

art.15.7. Echipamentele tehnologice edilitare necesare pe teritoriul ansamblului sunt urmatoarele:
- **P.TRF.** – post de transformare a energiei electrice cu suprafata parcelei de 52,12 mp
- **S.R.M.G.N**. – statie de reglare, masurare gaze naturale existenta, mentinuta cu suprafata parcele de 73,99 mp

art.16.0. P.G. – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

art.16.1. Din categoriile de activitati specifice gospodariei comunale pe teritoriul ansamblului se realizeaza, pe o parcela distincta, cu suprafata de 133,84 mp, amenajari necesare pentru o PLATFORMA GOSPODAREASCA pentru depozitarea temporara si selectiva a deseurilor, dimensionata in conformitate cu nevoile intrengului ansamblu.

art.16.2. Constructiile si amenajarile specifice se realizeaza in conformitate cu reglementarile in vigoare, incidente in materie privind protectia mediului si sanatatea populatiei si in concordanta cu reglementarile municipiului Dorohoi referitoare la colectarea deseurilor.

art.16.3. Suprafata imprejmuita a platformei gospodaresti va fi de cca. 95,00 mp asigurand amplasarea a 10 containere cu capacitatea de cca. 1,20 mc fiecare si a unui container (tarc) pentru PET-uri cu o capacitate de cca.8,00 mp.
Din cele 10 containere prevazute, 4 containere vor fi utilizate pentru deseurilor menajere si cate 2 containere vor fi utilizate pentru urmatoarele categorii de deseuri: sticla, hartie si carton, plastic si metal.

art.16.4. Platforma gospodareasca va fi delimitata cu o imprejmuire opaca cu inaltimea de 1,80 m.
Imprejmuirea se va amplasa astfel:
- retras cu min. 0,60 m de la limita de nord a parcelei cu lungimea imprejmuirii de 16,00 m
- retras cu min. 1,50 m de la limita de vest a parcelei cu lungimea imprejmuirii de 3,00 m.
- retras cu min. 0,60 m de la limita de est a parcelei cu lungimea imprejmuirii de 6,00 m
- pe limita de sud a parcelei cu lungimea imprejmuirii de 7,00 m
- pe limita de separatie cu STRADA-1 se va amplasa o rigola pentru preluarea apelor pluviale de pe platforma

art.16.5. Pentru intretinerea platformei langa imprejmuirea de pe latura de vest se va amplasa un hidrant de gradina.

art.17.0. P. – ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI

art.17.1. Zona functionala **P** este constituita din spatii plantate si amenajate, de talii diferite in care sunt predominante activitatile de odihna si relaxare in conditii de mediu adecvate realizate si in scopul asigurarii calitatii locuirii in spatiile urbane invecinate.

art.17.2. Parcelele din zona functionala **P** dupa amenajarea lor se transfera in proprietatea publica a municipiului Dorohoi.

art.17.3. Parcelele din zona functionala P. sunt urmatoarele:
- PARCUL – 1 – St = 659,95 mp
- PARCUL – 2 – St = 333,71 mp
- PARCUL – 3 – St = 1.846,24 mp
- SPATIUL VERDE – SV1 – St = 313,39 mp
- SPATIUL VERDE – SV2 – St = 145,00 mp
- SPATIUL VERDE – SV3 – St = 101,79 mp

art.17.4. Pe parcelele din zona functionala **P.** se pot executa urmatoarele lucrari de constructii si amenajari:
- suprafete inierbate
- plantari de arbori si arbusti decorativi
- trotuare si alei pietonale cu supralargiri pentru odihna
- amplasarea de mobilier urban: banci, pergole, cosuri de gunoi, etc.
- amplasarea de corpuri de iluminat public
- retele edilitare necesare functionarii parcurilor
- un loc de joaca cu suprafata de cca. 260,00 mp in PARCUL – 3
- plantarea unei perdele de arbori in lungul laturii de sud a PARCULUI – 3 cu rol de protectie
- imprejmuiri pe laturile comune cu parcelele private

art.17.5. Pe parcelele din zona functionala **P.** se interzic urmatoarele categorii de lucrari:
- constructii nespecifice parcurilor
- alei carosabile si parcari
- retele tehnico-edilitare altele decat celenecesare functionarii parcurilor

art.17.6. Accesele pietonale se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate in conditii tehnice care sa satisfaca scopul pentru care aceasta a fost realizata cu deosebire pentru agrement si recreere.
Esteinterzisa realizarea de accese si legaturi pietonale care sa permita circulatia autovehicolelor, cu exceptia accesului utilajelor necesare pentru intretinerea spatiilor verzi.

art.17.7. Plantarile pe parcelele din zona functionala **P.** in functie de specificul materialului dendrologic se realizeaza astfel:
a) arborii se amplaseaza retras la min. 2,00 m de la limita parcelei si de la limita aleilor pietonale
b) arbustii se amplaseaza retras la min. 1,00 m de la limita parcelei si de la limita aleilor pietonale
c) Plantarea perdelelor de arbori cu rol de protectie se realizeaza in asa fel incat la maturitate coroanele arborilor sa se intrepatrunda, astfel:
   - arborii se dispun pe doua siruri paralele la o distanta de 4,00m intre siruri si intre arborii de pe acelasi sir
   - arborii de pe sirurile paralele se dispun intercalat in asa fel incat intre linia care uneste doi arbori de pe siruri diferite sa formeze un unghi de 45° cu linia sirurilor
   - intre arbori se amplaseaza arbusti din speciile cu frunza persistenta

art.17.8. Imprejmuirile parcelelor din zona functionala **P**. se realizeaza diferentiat in functie de regimul juridic a parcelelor invecinate, astfel:
- nu se imprejmuiesc laturile comune cu spatiile publice

- se imprejmuiesc laturile comune cu parcelele private
- locul de joaca pentru copii din PARCUL – 3 se imprejmuieste pe toate laturile terenului cu o imprejmuire transparenta

art.18.0. Pp - PLANTATII DE PROTECTIE - PERDELE DE ARBORI

art.18.1. Amenajarile din zona functionala **Pp** se realizeaza in vederea opririi unor

eventuale deplasari accidentale de poluanti, care pot genera situatii de disconfort olfactiv dinspre statia de epurare situata la sud de limita ansamblului propus.
Perdelele de arbori au rol functional de protectie a ansamblului se de asigurare a calitatii locuirii in spatiile urbane invecinate.

art.18.2. Perdelele de arbori se amenajeaza pe terenuri libere aflate in proprietate publica a municipiului Dorohoi, situate la sud de limita ansamblului, realizate cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Dorohoi.
Amenajarile realizate se transfera in proprietatea publica a municipiului Dorohoi.

art.18.3. Terenurile din zona functionala **Pp** sunt urmatoarele:
- **Pp1**. - S.teren = 466,41mp
- **Pp2**. - S.teren = 466,80mp
- **Pp3**. - S.teren = 370,33mp
- **Pp4**. - S.teren = 450,80mp

art.18.4. Pe terenurile din zona functionala **Pp** se admit numai urmatoarele categorii de lucrari:
- lucrari de inbunatatire a stratului vegetal
- lucrari de sistematizare verticala realizate exclusiv cu aport de pamant vegetal
- lucrari de plantare a perdelelor de arbori
- ulterior realizarii perdelelor, lucrari de intretinere a plantatiilor

art.18.5. Plantarea perdelelor de arbori cu rol de protectie se realizeaza in asa fel incat coroanele arborilor sa se intrepatrunda, astfel:
- arborii se dispun pe doua siruri paralele la o distanta de 4,00 m intre siruri si intre arborii de pe acelasi sir
- arborii de pe sirurile paralele se dispun intercalat in asa fel incat intre linia care uneste doi arbori de pe siruri diferite sa formeze un unghi de 45° cu linia sirurilor
- intre arbori se amplaseaza arbusti din specii cu frunza persistenta

SEF PROIECT

arh. Mihai TULBURE

INTOCMIT

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU

BILANTURI TERITORIALE
pentru parcelele din Lm1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA

ALEEA – 1, numere impare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
3	cuplata	250,20	P+1	99,80	175,00	39,89	0,699
5	cuplata	252,29	P+1	99,80	175,00	39,56	0,694
7	cuplata	253,32	P	112,50	112,50	44,41	0,444
9	cuplata	261,06	P	112,50	112,50	43,09	1,431

ALEEA – 1, numere pare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
2	covor	189,41	P	103,20	103,20	54,48	0,545
4	covor	187,62	P	103,20	103,20	55,00	0,550
6	covor	187,62	P	103,20	103,20	55,00	0,550
8	covor	208,81	P	103,20	103,20	49,42	0,494
16	covor	182,25	P	102,00	102,00	55,97	0,560
18	covor	199,62	P	102,00	102,00	51,10	0,511

ALEEA – 2, numere impare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
1	covor	180,90	P	102,00	102,00	56,38	0,564
3	covor	179,25	P	102,00	102,00	56,90	0,569
5	covor	179,25	P	102,00	102,00	56,90	0,569
7	covor	199,50	P	102,00	102,00	51,13	0,511
9	covor	190,75	P	103,50	103,50	54,26	0,543
11	covor	218,63	P	103,50	103,50	47,34	0,473

ALEEA – 2, numere pare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
2	cuplata	204,60	P	105,00	105,00	51,32	0,513
4	cuplata	202,55	P	105,00	105,00	51,84	0,518
6	cuplata	202,55	P	105,00	105,00	51,84	0,518
8	cuplata	225,44	P	105,00	105,00	46,58	0,466
10	cuplata	254,36	P+1	109,50	194,80	43,05	0,766
12	cuplata	250,20	P+1	109,50	194,80	43,76	0,779
14	cuplata	250,20	P+1	109,50	194,80	43,76	0,779
16	cuplata	243,60	P+1	109,50	194,80	44,95	0,800
18	cuplata	243,60	P+1	109,50	194,80	44,95	0,800
20	cuplata	247,66	P+1	109,50	194,80	44,21	0,787

ALEEA – 3, numere impare

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T.	C.U.T.
1	cuplata	213,94	P	105,00	105,00	49,08	0,491
3	cuplata	211,42	P	105,00	105,00	49,66	0,491
5	cuplata	211,10	P	105,00	105,00	49,74	0,497
7	cuplata	234,58	P	105,00	105,00	44,76	1,448

BILANTURI TERITORIALE
pentru parcelele din Lm1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA
in situatia aplicarii prevederilor art. 1.7.b) din R.L.U. aferent

ALEEA – 1, nr. 3 + 5

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T. %	C.U.T.
3+5	izolata	502,49	P+1	199,60	350,00	39,72	0,697

ALEEA – 2, nr. (10+12) (14+16) (18+20)

nr. ordine	tip locuinta	S. teren (mp)	regim inaltime	S.c. (mp)	A.D.C. (mp)	P.O.T. %	C.U.T.
10+12	Izolata	504,56	P+1	219,00	389,60	43,40	0,772
14+16	Izolata	493,80	P+1	219,00	389,60	44,35	0,789
18+20	Izolata	491,26	P+1	219,00	389,60	44,58	0,793

SEF PROIECT

arh. Mihai TULBURE

INTOCMIT

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU

BILANTURI TERITORIALE pentru parcelele din
Lm2 – SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA
ALEEA – 1, nr.1

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	1089,52	100 %
S.C. CLADIRI	433,00	39,74
CIRCULATII PIETONALE	160,00	14,69
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	276,00	25,33
SPATIU VERDE AMENAJAT	220,52	20,24
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 39,74**	**C.U.T. 0,795**

STRADA – 1, nr.2 si nr.4

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	1560,88	100 %
S.PARCELA PARCARE IN AFARA PARCELEI	78,13 (5 locuri)	
S.C. CLADIRI	693,50	44,43
CIRCULATII PIETONALE	152,00	9,74
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	135,88	8,71
SPATIU VERDE AMENAJAT	579,50	37,12
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 44,43**	**C.U.T. 0,889**

STRADA – 1, nr.6

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	982,24	100 %
S.PARCELA PARCARE IN AFARA PARCELEI	48,13 (3 locuri)	
S.C. CLADIRI	350,00	35,63
CIRCULATII PIETONALE	134,00	13,64
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	131,40	13,38
SPATIU VERDE AMENAJAT	366,84	37,35
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 35,63**	**C.U.T. 0,713**

ALEEA – 1, nr.10

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	768,27	100 %
S.C. CLADIRI	265,00	34,49
CIRCULATII PIETONALE	80,00	10,41
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	107,32	13,98
SPATIU VERDE AMENAJAT	315,95	41,12
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 34,49**	**C.U.T. 0,690**

ALEEA – 1, nr.12

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	755,98	100 %
S.C. CLADIRI	267,80	35,42
CIRCULATII PIETONALE	82,00	10,85
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	107,32	14,20
SPATIU VERDE AMENAJAT	298,86	39,53
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 35,42**	**C.U.T. 0,708**

ALEEA – 1, nr.14

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	748,16	100 %
S.C. CLADIRI	265,00	35,42
CIRCULATII PIETONALE	80,00	10,69
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	107,32	14,35
SPATIU VERDE AMENAJAT	295,84	39,54
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 35,42**	**C.U.T. 0,708**

ALEEA – 2, nr.22

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE
S. PARCELA DE REFERINTA	1214,84	100 %
S.C. CLADIRI	377,00	31,03
CIRCULATII PIETONALE	125,00	10,29
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	108,00	8,89
SPATIU VERDE AMENAJAT	604,84	49,79
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 31,03**	**C.U.T. 0,621**

SEF PROIECT

arh. Mihai TULBURE

INTOCMIT

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU

BILANTURI TERITORIALE pentru parcelele din
IS – ZONA DE SERVICII DE INTERES GENERAL

BILANT TERITORIAL – parcela STRADA – 1, nr. 1
ISap/c – ZONA PENTRU SERVICII DE ALIMENTATIE PUBLICA sau COMERT

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)
S. PARCELA DE REFERINTA	9.672,01	100
S.c. – CLADIRI	3.965,50	41,00
CIRCULATII PIETONALE (trotuare, alei)	1.069,40	11,05
CIRCULATII CAROSABILE(aleicarosabile, parcari)	3.898,00	40,30
SPATIU VERDE AMENAJAT	739,11	7,64
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX. 41,00**	**C.U.T. MAX. 0,500**

BILANT TERITORIAL – parcela STRADA – 1. nr.3
IS ps.- CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII

CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)
S. PARCELE DE REFERINTA	2682,54	100 %
S.C. CLADIRI MENTINUTE	1341,50	50,00
CIRCULATII PIETONALE (trotuare, alei)	316,54	11,80
CIRCULATII CAROSABILE (aleicarosabile, parcari)	836,95	31,20
SPATIU VERDE AMENAJAT	188,00	7,00
INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE	**P.O.T. MAX 50%**	**C.U.T. 0,550**

SEF PROIECT

arh. Mihai TULBURE

INTOCMIT

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA TOTAL TEREN PROPRIETATE
S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. – DOROHOI
S. teren = 36.144,00 mp conform actelor de proprietate ;
S. teren = 35.984,00 mp din masuratori

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS		OBSERVATII
	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)	
Ip – ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE	35.984,00	100	-	-	activitate industriala intrerupta
ISap/c – ZONA PENTRU SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA sau COMERT	-	-	9.672,01	26,88	in partea de nord
ISps – CONSTRUCTII PENTRU ALTE PRESTARI DE SERVICII	-	-	2.682,54	7,46	in partea de est
Lm – ZONA REZIDENTIALA : LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	13.882,43	38,58	locuinte cu regim mic de inaltime P-P+1
Lm2 – SUBZONA PREDOMINAT REZIDENTIALA	-	-	7.246,15	20,14	compusa din cladiri pt. locuinte colective
Lm1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA	-	-	6.636,28	18,44	compusa din locuinte individuale
PG – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA DESEURI)	-	-	133,84	0,37	-
TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE	-	-	126,12	0,35	S.R.M.G.N.-73,99 mp TRAFO – 52,13 mp
P – SPATII VERZI	-	-	3.398,08	9,44	-
CCR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA	-	-	6.088,98	16,92	109,04 mp pt. trotuare de tranzit intre strazi

SEF PROIECT

arh. Mihai TULBURE

INTOCMIT

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU

LISTA ABREVIERILOR UTILIZATE IN REGULAMENTUL LOCAL URBANISM
ABREVIERI

AC	Autorizatie de Construire
AD	Autorizatie de Desfiintare
CLMD	Consiliul Local al Municipiului Dorohoi
CTUD	Comisia Tehnica de Urbanism a municipiului Dorohoi
DU	Documentatie de Urbanism
niv	Numar de niveluri intregi ale cladirii
DTAC	Documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire
DTAD	Documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de desfiintare
PUD	Plan Urbanistic de Detaliu
PUGD	Plan Urbanistic General al municipiului Dorohoi
PUZ	Plan Urbanistic Zonal
PUZ + R	Plan Urbanistic Zonal + Regulament aferent
RGU	Regulament General de Urbanism
SC	Suprafata construita a cladirii
SD	Suprafata desfasurata a cladirii
St	Suprafata terenului
UTR	Unitate Teritoriala de Referinta

Lista zonelor si subzonelor functionale tratate in PUZ

Lm Zona rezidentiala – locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime: P, P+1, cu urmatoarele subzone:
Lm1 – subzona exclusiv rezidentiala
Lm2 – subzona predominant rezidentiala

IS Zona de servicii de interes general cu urmatoarele subzone:
ISap/c – subzona pentru servicii; alimentatie publica si/sau comert
ISps – constructii pentru alte prestari de servicii

P Zona de parcuri si spatii verzi

Pp Plantatii de protectie – perdele de arbori

PG Zona de gospodarie comunala

CCR Zona pentru cai de comunicatie rutiera si pietonala

TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare

SEF PROIECT — **arh. Mihai TULBURE**

INTOCMIT — **B.I.A. SANDU E. DAN**
arh. Dan SANDU