

## **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	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
inițiator/beneficiar	<b>SC PLAZZA COMERT IGER SRL - DOROHOI</b> 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	<b>SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA</b> Botoșani, 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	<b>arh. TULBURE MIHAI</b> 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 ȘI DESENATE

## A. PIESE SCRISE

- Foaie de prezentare
- Borderou de piese scrise și 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 recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	<b>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”</b> DOROHOI, str. Colonel Vasiliu nr. 79
Inițiator/Beneficiar:	<b>SC PLAZZA COMERT IGER SRL - DOROHOI</b> 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	<b>SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA</b> Botoșani, 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	<b>arh. TULBURE MIHAI</b> certificat "D" nr. 0703 / 02.10.2006
Studiu topografic	<b>PFA NEAUNA IOAN – Dorohoi</b> Str. Spiru Haret nr. 165 C.U.I. 23295113
Studiu geotehnic	<b>SC GEOFORAJ SRL Botosani</b> J07/81/2002, cod unic RO14534181, str. VICTORIEI nr. 9, BOTOSANI
data elaborarii	<b>a patra versiune – V04 – 15.03.2024</b>

## 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 constructibilitate (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. DOROHAI 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 imobiliare
- 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 DOROHAI, "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 FUNCARA nr. 56729 – DOROHAI – str. Colonel Vasiliu nr.79 pentru care s-a obtinut A.D. nr. 55/26.07.2023
- DESFIINTAREA PARTIALA CLADIRI INSCRISE IN CARTELE FUNCARE nr. 57978, 57979, 57980, 57981, 57982, 57984, 57988, 57989 – DOROHAI – 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 lucrurilor de construcții 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 lucrurilor 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 completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ 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 - conținut:

**- piese scrise:**

Memoriul general PUZ: cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalitatilor, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Regulamentul Local de Urbanism:

enunțat sub forma unor permisiuni și/sau restricții, care explică și detaliază Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi aplicării acestuia.

**- piese desenate :**

(planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/500 si 1/2000 si, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

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

**Poziția U.T.R. nr.5 raportată la teritoriul intravilan al minicipiului Dorohoi este ilustrată în SCHEMA nr. 1 - anexa la memoriul general.**

Pentru U.T.R. nr. 5, P.U.G. și R.L.U. Dorohoi aflate în valabilitate, prevăd următoarea structură funcțională:

- funcțiunea dominantă **le – zona industrială** reprezentând cca 43% din total U.T.R.
- **L.m.e. – zona de locuințe cu regim mic de înălțime**, reprezentând cca 38% din total U.T.R.
- **P.p. – zona de agrement și perdele de protecție**, între zona industrială și zona de locuințe, reprezentând cca 13% din total U.T.R.
- **G.g. – zona de gospodărie comună**, compusă din stația de epurare a apelor menajere uzate, și din unitatea de sere a primăriei, reprezentând cca 6% din total U.T.R.

ZONA INDUSTRIALA DE NORD-EST este compusă în principal din următoarele întreprinderi:

- la nord de calea ferată Dorohoi – Iași – S.C. MINDO S.A. fondată în 1967 având ca obiect de activitate extragerea și prelucrarea primară a nisipurilor silicioase din zona Miorcani și Hudesti
- la sud de calea ferată Dorohoi – Iași – S.C. STIPO-DOROHOI, fondată în 1973 având ca obiect de activitate producerea de obiecte de menaj din sticlă și porțelan.
- la vest de platformă "STIPO" – două unități de industrie ușoară

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

Terenul aflat în proprietatea beneficiarului în suprafața totală de 35.984,00 mp este compus din următoarele 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 industrială
- dezvoltarea unei zone de agrement cuprinsa intre zona industrială, 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 inaltime (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 industrială nu s-a dezvoltat
- platforma industrială "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 industrială "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 industrială 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 reiniintarea 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 functiunii 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 gaze 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 centrala 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 prezent 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  $a_g = 0,15g$
- perioada de colt –  $T_c = 0,7s$

##### - 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 INGHEȚ

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  $E_p = 70 \text{ Mpa}$  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 Circulația

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 studiata 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 industriale 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 industrială 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, magaziiile 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. PLAZZA 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 unor 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*

- rețeaua de alimentare cu apă din zonă este recent reabilitată
- punctul de bransament este situat în zona intrării principale pe amplasament

### *Canalizare*

- există rețea de canalizare în sistem unitar, formată din conducte cu Dn 600 mm în lungul str. Colonel Vasiliu la limita de sud de sud a amplasamentului
- incinta stației de epurare este situată la cca 20,00 m spre sud față de amplasamentul care generează P.U.Z.

### *Alimentarea cu energie electrică*

- există rețea electrică subterană LES-20Kv amplasată pe str. Colonel Vasiliu situată pe latura de sud a amplasamentului

### *Alimentarea cu gaze naturale*

- există rețea de gaze naturale amplasată pe străzile adiacente amplasamentului
- stația de reglare - măsurare a gazelor naturale este situată pe amplasament în partea de sud a terenului

## DISFUNCTIONALITATI

**Nu există disfuncționalități din punct de vedere al accesibilității terenului care face obiectul P.U.Z. la rețelele tehnico-edilitare din zonă.**

## 2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există elemente deosebite de peisaj natural.

- Albia râului Jijia situată la cca 120,00 m spre sud față de amplasamentul studiat nu are calități ambientale deosebite.
- Peisajul urban este caracterizat de un mixt funcțional compus din :
  - zonă industrială (fosta platformă "STIPO") în prezent nefuncțională, caracterizată de existența unor clădiri aflate în stare mediocră sau rea din punct de vedere al expresiei arhitecturale
  - spre vest. Restaurantul "CICOS" și un grup mic de locuințe colective aflate în stare bună din punct de vedere al aspectului
  - spre est, un grup de locuințe sociale aflat în stare bună
  - la sud, stația de epurare și terenul proprietate S.C. "TRANS GAZ" S.A., terenuri slab construite dar bine organizate, în special stația de epurare
  - la cca 80,00 m spre sud, terenuri agricole compuse din exploatații agricole individuale pe fasii înguste 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.
- Evidentierea 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" – DORHOI.

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 reseaua 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 reseaua 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 extremitatea 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 diferite 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 retea 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 PUBLICA sau 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 retea 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
<b>TOTAL</b>	<b>14.325,18</b>	<b>5.807,70</b>	<b>9.119,19</b>	<b>40,54</b>	<b>0,637</b>

**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 retea 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 fiecărei 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 fiecărei structuri mentinute in parte, se disting doua modalitati de utilizare a insulelor.

- 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.
- 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.
- 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 DORHOI + 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 imprejmuii 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 :

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

### **BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA TOTAL TEREN PROPRIETATE**

**S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L. – DORHOI**

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

**S. teren = 35.984,00 mp din masuratori**

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

Funciunea 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 accesese 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
- parcare pentru clienti si personal
- spatii verzi
- imprejmuiiri
- 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, parcuri)	3.898,00	40,30
SPATIU VERDE AMENAJAT	739,11	7,64
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 41,00</b>	<b>C.U.T. MAX. 0,500</b>

**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.

Funcțiunea 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
- parcuri pentru clienti si personal
- spatii verzi
- imprejmuiiri

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

Se asigura pe parcela parcare 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**

<b>CATEGORIA DE FOLOSINTA</b>	<b>SUPRAFATA (mp)</b>	<b>PONDERE (%)</b>
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, parcare)	836,95	31,20
SPATIU VERDE AMENAJAT	188,00	7,00
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX 50%</b>	<b>C.U.T. 0,550</b>

#### **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.

### **ALINIAREA 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 posteriora 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 defasurata (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	cover	189,41	P	103,20	103,20	54,48	0,545
4	cover	187,62	P	103,20	103,20	55,00	0,550
6	cover	187,62	P	103,20	103,20	55,00	0,550
8	cover	208,81	P	103,20	103,20	49,42	0,494
16	cover	182,25	P	102,00	102,00	55,97	0,560
18	cover	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	cover	180,90	P	102,00	102,00	56,38	0,564
3	cover	179,25	P	102,00	102,00	56,90	0,569
5	cover	179,25	P	102,00	102,00	56,90	0,569
7	cover	199,50	P	102,00	102,00	51,13	0,511
9	cover	190,75	P	103,50	103,50	54,26	0,543
11	cover	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
- parcuri
- pentru acces la locuinta si trotuare perimetrice de protectie
- accesul la parcuri 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 - imprejmuirile 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.

**ALINIAREA 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 functionala 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**

<b>CATEGORIA DE FOLOSINTA</b>	<b>SUPRAFATA (mp)</b>	<b>PONDERE</b>
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
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 39,74</b>	<b>C.U.T. 0,795</b>

**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
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 44,43</b>	<b>C.U.T. 0,889</b>

**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
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 35,63</b>	<b>C.U.T. 0,713</b>

**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
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 34,49</b>	<b>C.U.T. 0,690</b>

**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
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 35,42</b>	<b>C.U.T. 0,708</b>



**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, parcuri)	107,32	14,35
SPATIU VERDE AMENAJAT	295,84	39,54
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 35,42</b>	<b>C.U.T. 0,708</b>

**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, parcuri)	108,00	8,89
SPATIU VERDE AMENAJAT	604,84	49,79
<b>INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE</b>	<b>P.O.T. MAX. 31,03</b>	<b>C.U.T. 0,621</b>

**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 ansamblului 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 functionalele 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 reseaua 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 reseaua 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
- reseaua de iluminat public se va racorda la reseaua 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 reseaua 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. Condițiile de fundare sunt normale și nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire a stabilității sau a capacității portante a terenului.

Prin lucrările de amenajare a terenului constând în lucrări pentru : sistematizare verticală, circulații pietonale și carosabile, parcuri, spații verzi și drenarea suprafețelor impermeabile (circulații, parcuri) și preluarea apei pluviale în rețeaua de canalizare, se va conserva stabilitatea terenului și se va îmbunătăți calitatea ambientală a zonei.

În zona nu există elemente valoroase de peisaj natural. Există pe parcelele învecinate la est și vest cu terenul care face obiectul P.U.Z., vegetație spontană formată din arbori și arbuști.

Lucrările de înființare, amenajare și plantare a spațiilor verzi propuse prin documentație, constituie lucrări de reconstruire ecologică. Ca urmare a lucrărilor de amenajare a spațiilor verzi, acestea vor contribui la îmbunătățirea condițiilor de mediu și la îmbunătățirea imaginii urbane a ansamblului și a zonei.

Sistemul de spații verzi este compus din următoarele categorii de spații :

- spații verzi de folosință publică
- spații verzi de folosință privată situate în interiorul parcelelor aferente fiecărei clădiri indiferent de funcțiune (locuire sau servicii)

Spațiile verzi de folosință publică sunt compuse din parcuri și din spațiile verzi cu rol ambiental și de protecție dispuse spre limitele exterioare ale ansamblului.

Parcurile însumând o suprafață de 2.839,90 mp reprezintă partea dominantă din suprafața totală a spațiilor verzi publice de 3.398,08 mp.

Suprafața spațiilor verzi publice componente ale sistemului, dispunerea lor în cadrul ansamblului și modul de amenajare a spațiilor sunt prezentate în subcapitolul referitor la zona funcțională P. – ZONA DE PARCURI ȘI SPATII VERZI PUBLICE

Spațiile verzi de folosință privată sunt descrise în subcapitolele referitoare la : SUPRAFATA AMENAJABILA A PARCELEI, subcapitole aferente fiecărei funcțiuni prevăzute în documentație.

Depozitarea controlată a deșeurilor este organizată în concordanță cu : capacitatea totală a ansamblului, funcțiunile propuse, reglementările incidente în materie privind protecția mediului și sănătatea populației și în concordanță cu reglementările municipiului Drohoi referitoare la colectarea deșeurilor.

În partea de est a ansamblului, este amplasată o parcelă cu suprafața de 133,84mp destinată funcțiunii **GP – GOSPODARIE COMUNALA**, parcela pe care se va amenaja o **PLATFORMA GOSPODAREASCA** pentru depozitarea temporară și selectivă a deșeurilor.

Platforma este destinată colectării deșeurilor menajere și deșeurilor reciclabile.

Suprafața împrejmuită a parcelei va fi de cca. 95,00 mp cu o capacitate maximă de 10 containere cu capacitatea de cca. 1,20 mc fiecare și un container (tarc) pentru PET-uri cu o capacitate de cca. 8,00 mc.

Din cele 10 containere prevăzute, 4 containere vor fi utilizate pentru deșeurile menajere și câte 2 containere vor fi utilizate pentru următoarele categorii de deșuri : sticlă, hârtie și carton, plastic și metal. În municipiul Drohoi, deșeurile de pe platforme se colectează zilnic.

Platforma va fi împrejmuită pe trei laturi cu o împrejmuire opacă cu înălțimea de 1,80 m. Se asigură accesul carosabil la platforma pe limita de separație cu STRADA – 1 pe o lungime de 10,00 m. La limita de separație cu STRADA – 1 se va amplasa o rigolă. Lângă împrejmuirea platformei se va amplasa un hidrant de grădina pentru întreținerea platformei.

Deșeurile menajere de la toate locuințele individuale se colectează de la fiecare locuință, cu o frecvență de preluare de o dată sau de două ori pe săptămână.



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, parcare 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 limitele 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 standardele 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 ansamblului 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 exploatare
- 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 organizarii 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 reseaua 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 SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

#### **CATEGORII DE COSTURI SUPTATE 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 SUPTATE DE MUNICIPIUL DOROHOI**

Pentru obiectivele publice prevazute in documentatie, pentru: strazi, parcuri si spatii verzi, administratia publica locala va suporta 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 continuarea 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**