



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34  
715200 - DOROHOI  
BOTOȘANI - ROMÂNIA  
www.primariadorohoi.ro

Fax: +40(231)611310  
Tel.: +40(231)610133  
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro



Nr. 476 din 25.02.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru **Modificare, Consolidare si Schimbare destinatie a cladirilor industriale in locuinte si servicii pentru alimentatie publica si comert** in municipiul Dorohoi, strada Colonel Vasiliu nr.79, proprietatea SC PLAZZA COMERT IGER SRL, identificat pe terenurile inscrise in CF 57984, CF 57981, CF 57978, CF 57980, CF 57982, CF 57979, CF 56729, CF 57988, CF 57989

Direcția Tehnică analizând documentația și cererea nr.476 din 09.04.2025, depusă de către SC Plaza Comert IGER SRL Dorohoi, prin care se solicita Consiliului Local al municipiului Dorohoi, aprobarea Planului Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru **Modificare, Consolidare si Schimbare destinatie a cladirilor industriale in locuinte si servicii pentru alimentatie publica si comert** in municipiul Dorohoi, strada Colonel Vasiliu nr.79, proprietatea SC PLAZZA COMERT IGER SRL, identificat pe terenurile inscrise in CF 57984, CF 57981, CF 57978, CF 57980, CF 57982, CF 57979, CF 56729, CF 57988, CF 57989,

aratăm urmatoarele :

Planul Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism propune, reconversia functionala a unei zone functionala existente și a unor constructii existente pentru realizarea unor noi zone functionala si a unor constructii noi, având destinatie dupa cum urmeaza:

- **ISap/c – Zona pentru servicii- alimentatie publica sau comert** - POT max 41% , CUT max 0,5 ; Regim de inaltime P+1<sup>E</sup>, Rhmax admis 8,50 m
- **Lm – Zona rezidentiala** locuinte si functiuni complementare-constituata din doua subzone functionale dispuse in 9 insule din care 4 insule pentru locuinte colective si 5 insule pentru locuinte individuale :
  - Subzona **Lm1**- exclusiv rezidentiala – Reglementari urbanistice Plansa A03.0
  - Subzona **Lm2**-preponderent rezidentiala - Reglementari urbanistice Plansa A03.0
- **ISps – Zona pentru alte prestari de servicii** - POT max 50% , CUT max 0,73 ; Regim de inaltime P+1<sup>E</sup>, Rhmax admis 8,50 m

Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este proprietatea SC PLAZZA COMERT IGER SRL, identificat in CF 57984, CF 57981, CF 57978, CF 57980, CF 57982, CF 57979, CF 56729, CF 57988, CF 57989, mun.Dorohoi, jud.Botosani.

Prin documentatia de urbanism se propune stabilirea condițiilor urbanistice privind realizarea constructiilor propuse in contextul existent, modificarea functiunii zonei, a indicatorilor urbanistici propusi (POT si CUT), a retragerii fata de aliniament și față de limitele laterale si posterioare ale parcelei de teren, reglementarea regimului de construire si a servitutilor de urbanism propuse, circulatii, amenajari de spatii verzi și echipare tehnico edilitară.

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de

amenajare a teritoriului și de urbanism, a H.C.L. 173/25.08.2011 privind aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism sau de Amenajare a Teritoriului, a Legii nr. 350/ 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, consultarea populației s-a făcut în Etapa a-II-a etapa informării și consultării populației în perioada 22.04.2024 – 17.05.2024, fiind depuse două sesizări din partea SC CICOS SRL Dorohoi și SC GANASA SRL , soluționate astfel:

Prin adresa nr.6112/22.05.2024 s-a comunicat SC GANASA SRL jud.Ialomita și SC CICOS SRL Dorohoi punctul de vedere al proiectantului BIA Sandu E Dan înregistrat la Primăria Dorohoi cu nr.6500/21.05.2024, respectiv adresa BIA Sandu E.Dan nr.67/21.05.2024 și nr.68/21.05.2024.

În urma observațiilor depuse de SC GANASA SRL jud.Ialomita și SC CICOS SRL Dorohoi Proiectantul BIA Sandu E.Dan a depus varianta actualizată a PUZ și RLU cu adresa 8408/09.07.2024 și copii după Extrasele de CF 51578 a SC Ganasa SRL Ialomita privind înscrierile în Cartea Funciara prin care se respinge înscrierea dreptului de servitute de trecere prin proprietatea SC PLAZZA COMERT IGER SRL înscrisă în CF 57984, CF 57981, CF 57978, CF 57980, CF 57982, CF 57979, CF 56729, CF 57988, CF 57989. Fata de cele prezentate și comunicate petenților s-a trecut la etapa întocmirii Raportul Informării și consultării nr. 13710/ 10.12.2024, care se va supune aprobării Consiliului Local Dorohoi.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism a fost avizat favorabil conform Avizul Arhitectului Șef al municipiului Dorohoi nr.2/24.02.2025.

#### **Prevederi PUG - RLU aprobat anterior:**

- UTR 3, **le - zona industrială**

- POT 30%, CUT 1

- Regim de înălțime zona studiu max P+2E

- înălțimea maximă admisă la coama 10,00 m

- funcțiuni propuse prin PUG: zona industrială

- retragere fata de aliniament – nu este cazul

- retragere laterală dreapta – nu este cazul

- retragere laterală stânga - nu este cazul

- retragere posterioară – nu este cazul

- echipare tehnico-edilitară energie electrică, telefonie, cablu TV, apă canalizare, gaze naturale din spațiu public

#### **Prevederi PUZ propus:**

- UTR 5 – subzonele:

- **ISap/c – Zona pentru servicii- alimentare publică sau comerț** - POT max 41% , CUT max 0,5 ; Regim de înălțime P+1<sup>E</sup>, Rhmax admis 8,50 m

- **Lm – Zona rezidențială** locuințe și funcțiuni complementare-constituită din două subzone funcționale dispuse în 9 insule din care 4 insule pentru locuințe colective și 5 insule pentru locuințe individuale :

- Subzona **Lm1**- exclusiv rezidențială – Reglementări urbanistice Plansa A03.0

- Subzona **Lm2**-preponderent rezidențială - Reglementări urbanistice Plansa A03.0

- **ISps – Zona pentru alte prestări de servicii** - POT max 50% , CUT max 0,73 ; Regim de înălțime P+1<sup>E</sup>, Rhmax admis 8,50 m

- **echiparea tehnico-edilitară** care va consta în alimentarea cu energie electrică, telefonie, cablu TV, apă canalizare, gaze naturale se vor realiza prin grija exclusivă a investitorului – SC PLAZZA COMERT IGER SRL și se vor realiza pe baza de documentații tehnice de execuție autorizate conform prevederilor Legii nr.50/1991, actualizată;

- **asigurarea** accesului în incintă se va asigura din strada Colonel Vasiliu iar **circulațiile auto și pietonale** în incintă propuse prin PUZ se vor realiza prin grija investitorului SC PLAZZA COMERT IGER SRL Dorohoi pe baza de documentații tehnice de execuție autorizate conform prevederilor Legii nr.50/1991,

actualizata;

- **realizarea spatiilor verzi si a plantatiilor de protectie(perdele arbori)** propuse prin PUZ se vor realiza prin grija investitorului SC PLAZZA COMERT IGER SRL Dorohoi pe baza de documentatii tehnice de executie autorizate conform prevederilor Legii nr.50/1991, actualizata;

- **zona pentru gospodarie comunala**(platforme depozitare gunoi menajer) propusa prin PUZ se va realiza prin grija investitorului SC PLAZZA COMERT IGER SRL Dorohoi pe baza de documentatii tehnice de executie autorizate conform prevederilor Legii nr.50/1991, actualizata;

**Conform Avizului Arhitectului Sef nr.2/24.02.2025 ce fundamenteaza tehnic documentatia de urbanism, se propune:**

- **accesul la imobilul având destinatie Cabinet Medical** identificat in proprietatea SC GANASA SRL se va asigura din circulatiile auto si pietonale propuse prin PUZ;
- **preluarea in domeniul public al UAT Dorohoi a suprafetelor aferente zonelor privind caile de comunicatie(strazi si alei)** se va face numai in conditiile legii numai după:
  - o construirea acestora la stadiul de asfaltare/pavelare - semnalizarea rutiera
  - o respectarea limitelor identificate in Plansa A.03.3 – Propuneri parcelare
  - o efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor
- **preluarea in domeniul public al UAT Dorohoi a suprafetelor aferente spatiilor verzi(parcuri)** se va face numai in conditiile legii numai după:
  - o construirea acestora
  - o respectarea limitelor identificate in Plansa A.03.3 – Propuneri parcelare
  - o efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor

Precizăm că în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, art.37, alin (1<sup>3</sup>), avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal pe o perioada de 36 luni cu posibilitatea prelungirii, in conditiile aprobarii in Consiliul Local Dorohoi.

În baza prevederilor art.56, alin (4), (6) (7) și pct 14 din Anexa 1 la Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art.129, alin(2), lit.c și alin (6), lit c și art.139, coroborat cu art.196, alin(1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propunem prezentarea și dezbaterea Proiectului de Hotarâre în sesiunea Consiliului Local a municipiului Dorohoi.

**Arhitect Sef ,**  
ing.Cătălin Ilași

**Biroul Urbanism,**  
urb.Liviu Buțincu