

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pascani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pascani: RO43TREZ4075069XXX003492



Plan Urbanistic Zonal

Construire centru comercial cu parări, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier

- **BENEFICIAR** **LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.**
- **PROIECTANT:** **S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.**
- **PROIECT NR.:** **30**
- **DATA:** **12.2025**

Beneficiar: **LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.**

Proiect: ***Construire centru comercial cu parări, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier***

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pascani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pascani: RO43TREZ4075069XXX003492



BORDEROU

PIESE SCRISE

• VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Caracteristici ale zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

• VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

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

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Beneficiar: **LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.**

Proiect: **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejurime perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier**

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pascani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pascani: RO43TREZ4075069XXX003492



CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------------------------------|
| ▪ Planșa U00 – Plan de încadrare în teritoriu | Sc. 1/10000, 1/5000
Sc. 1/5000 |
| ▪ Planșa U01 – Încadrare în P.U.G. + R.L.U. mun. Vatra Dornei | Sc. 1/500 |
| ▪ Planșa U1 – Analiza situației existente | Sc. 1/500 |
| ▪ Planșa U2 – Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională | Sc. 1/500 |
| ▪ Planșa U3 – Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană | Sc. 1/500 |
| ▪ Planșa U4 – Echipare edilitară | Sc. 1/500 |
| ▪ Planșa U5 – Proprietate asupra terenurilor | |

Beneficiar: **LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.**

Proiect: **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branșamente la utilități și organizare de șantier**

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pascani, jud. Iasi

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pascani: RO43TREZ4075069XXX003492



FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

• URBANISM

- arh. Smaranda Maria Dobre

- arh. Anca-Cerasela Irimiea



• COLABORATORI

- ing. Militaru Cristian

• STUDIU GEOTEHNIC

- ing. Tarcan Marius Doru

• TOPOMETRIE

- ing. Chidinciuc Adrian

Beneficiar: **LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.**

Proiect: **Construire centru comercial cu parări, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branșamente la utilități și organizare de șantier**

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492

**VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumire proiect	Construire centru comercial cu parări, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier
Amplasament	Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Calea Transilvaniei nr. 40, NC42576, CF42576
Beneficiar	LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.
Proiect Număr	30/12.2025
Urbanism	S.C. AIDA-STUDIO S.R.L. arh. BULIGA Rodica arh. DOBRE Smaranda Maria arh. IRIMIEA Anca-Cerasela
Data elaborării	decembrie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism solicitată prin certificatul de urbanism, avizată și aprobată, conform legislației în vigoare.

Prin prezenta documentație se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea condițiilor specifice de constructibilitate și echipare edilitară, stabilirea spațiilor plantate, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe proprietate, mobilarea lotului, alinamente, alinieri, regimul de înălțime și funcțiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

Solicitări ale temei – program: prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specific dezvoltării urbanistice a zonei studiate, cuprinde prevederi și coordonate necesare atingerii obiectivelor propuse. Obiectivul lucrării vizează studiarea amplasamentului în suprafața de 5 801 mp și conturarea unei zone mixte comerciale, de servicii și funcțiuni conexe.

Imobilul este compus dintr-o singură parcelă identificată cu NC42567. Se află în proprietatea beneficiarului S.C. LACTALIS ROMÂNIA S.A. conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1859 din 02.10.2010 emis de către Notar public Vasiliu Niculina. Este consemnată promisiunea de bilaterală de vânzare cumpărare directă imediată între S.C. LACTALIS ROMÂNIA S.A. și S.C. PRO DEVELOPMENT S.R.L., conform Actului Notarial nr. 834 din data de 10.07.2025 emis de către Notar Public Avrămescu Iulia Elena.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parări, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Conform P.U.G. al Municipiului Vatra Dornei aprobat cu HCL nr. 102/1999 si prelungit cu HCL 205/2009, destinația stabilită pentru parcela studiată este: UTR 6, IE6 – zona cu întreprinderi industriale existente.

Odată cu aprobarea, P.U.Z. capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR / CONCOMITENT P.U.Z.

În vederea elaborării documentației s-au folosit următoarele surse documentare:

- Certificatul de urbanism nr. 226 din 11.11.2025 emis de către Primăria Municipiului Vatra Dornei;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Planul topografic realizat de către S.C. Globalmap S.R.L., ing. Chidinciuc Adrian și vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava cu Procesul Verbal de Recepție nr. 44/2026;
- Avizele emise de către furnizorii locali de utilități;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnica indicativ GM 010-2000, elaborat de către URBANPROIECT București și avizat de către MLPAT cu ordinul 176/N/2000 și Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent terenul studiat se află în intravilanul municipiului Vatra Dornei și provine din dezmembrarea unui lot a fostei fabrici de brânzeturi Dorna. Este o zonă care în ultimele decade a găzduit activități productive în domeniul industriei prelucrării laptelui și a produselor lactate.

Zona în care este amplasată parcela prezintă un potențial de dezvoltare, prin conversii funcționale. Avantajele zonei sunt constituite de distanța medie față de zona centrală a municipiului și prezența utilităților.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității și relaționarea zonei cu localitatea:

Terenul studiat se află în partea vestică a intravilanului municipiului Vatra Dornei. Imobilul studiat este alcătuit dintr-o singură parcelă cu suprafața de 5 801,00 mp și este proprietatea beneficiarului S.C. LACTALIS ROMÂNIA S.A. conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1859 din 02.10.2010 emis de către Notar public Vasiluț Niculina. Este consemnată promisiunea de bilaterală de vânzare cumpărare directă imediată între S.C. LACTALIS ROMÂNIA S.A. și S.C. PRO DEVELOPMENT S.R.L., conform Actului Notarial nr. 834 din data de 10.07.2025 emis de către Notar Public Avrămescu Iulia Elena.

În zona limitrofă nu există instituții.

Prevederi ale Certificatului de Urbanism:

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- Categoria de folosință: teren curți construcții;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism este: UTR 6, IE6 – zona cu întreprinderi industriale existente

Poziția terenului față de vecinătăți:

- **Nord:** teren proprietate privată a beneficiarului identificat cu NC42569 – pe acest teren se află amplasate o serie de clădiri reprezentând construcții anexe;
- **Sud:** teren proprietate privată a beneficiarului identificat cu NC42568 – teren liber de construcții;
- **Est:** strada Piscului, cu îmbrăcăminte asfaltică și o bandă pe sens. Aceasta face legătura cu strada Calea Transilvaniei (DN17 – E85) – artera de circulație majoră în zonă;
- **Vest:** teren proprietate privată a beneficiarului identificat cu NC30540 – pe acest teren se află amplasate o serie de clădiri reprezentând construcții anexe.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Informațiile prezentate în acest capitol au fost preluate din studiul geotehnic elaborat de către Tarcanproiect S.R.L., ing. Marius Doru Tarcan.

2.3.1. Așezare geografică

Zona se află în partea vestică a unității Platformei Moldovenești.

2.3.2. Relieful

Zona amplasamentului se încadrează în Podișul Central Moldovenesc.

2.3.3. Clima

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu amplitudini mari de temperatură.

Temperatura minimă absolută a aerului coboară până la cca. -30°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +40°C în cele de vară.

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600-700) în lunile de vară (iunie - iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuarie - februarie - martie).

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice și Hidrologice ale zonei

Din punct de vedere geologic, teritoriul aparține unității structurale a Platformei Moldovenești, caracterizată printr-o mobilitate tectonică redusă.

Din punct de vedere geomorfologic relieful derivă dintr-o câmpie sarmato-pliocenă. Podișul Moldovei are fundament de platformă, iar nivelarea de suprafață s-a făcut pe roci sedimentare mio-pliocene dispuse monoclin, spre SSE.

Din punct de vedere hidrologic râurile principale se înscriu într-un sistem hidrografic unitar, cu văi aproximativ paralele, cu direcția NV- SE, ce secționează teritoriul județului în trepte etajate de la vest spre est: valea Siretului (217 m), valea Jijiei (50 m) valea Prutului (37 m).

2.3.5. Condiții geotehnice

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute $q_{ref} = 0.70$ kPa, conform Indicativ CR 1-1 -4/ 2012.

Încărcarea din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2.50$ kN/m², conform Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlpi cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_c (a_g – coeficient seismic; T_c – perioadă de colț [s]): $a_g = 0.20g$, $T_c = 0.70$ s.

În conformitate cu STAS 6054 “Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100,0 - 110,0cm.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -5.60m și -8.70m.

Nu au fost identificate forme distructive ce ar putea conduce la dezvoltarea unor alunecări de teren care să afecteze implementarea proiectului.

Stabilitatea zonei în care este localizat amplasamentul studiat îi conferă acestuia stabilitatea locală și generală. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate.

În etapele următoare se vor realiza investigații de teren aprofundate, pentru determinarea și optimizarea soluțiilor de fundare propuse. Se va întocmi studiu geotehnic și de stabilitate conform NP074-2022.

Din analiza factorilor de risc coroborat cu investigațiile geotehnice realizate în zonă s-a încadrat preliminar lucrarea în categoria geotehnică 2 cu Risc geotehnic moderat.

2.4. CIRCULAȚIA

Căi de comunicație rutiere:

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din:

- strada Piscului cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a IV-a (stradă cu o bandă de 3,50m pe sens și trotuar cu lățime variabilă pe o parte)
- strada Calea Transilvaniei (DN17 – E85) cu îmbrăcăminte asfaltică – de categoria a II-a (drum național cu o bandă pe sens și trotuare cu lățime variabilă pe fiecare parte)

Pentru circulația din incintă se propune realizarea unor alei semi carosabile cu o bandă de circulație pe sens – 3,50m lățime. Parcajele se vor realiza la nivelul solului.

Nu se propune amenajarea de accese noi la parcela studiată, ci doar amenajarea (modernizarea) celor existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul este compus dintr-o singură parcelă identificată cu NC42567. Terenul este parțial împrejmuit.

Pe amplasament există o clădire, propusă spre desființare (obiect al altei documentații de urbanism).

Nr.	Destinație	Arie construită (mp)
C1	Fabrică de brânzeturi și depozitare	2491
Total		2491 mp

Categoria de folosință: curți – construcții.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituită din terenul în suprafață de 5 801 mp cu destinația propusă prin prezentul P.U.Z. de zonă cu funcțiune mixtă comercială, de servicii și funcțiuni conexe. Funcțiunile existente ale zonei studiate sunt reprezentate de funcțiuni industriale dar și de zone de locuințe colective, individuale, servicii și producție.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate și cu caracterul zonei adiacente. Între funcțiunile din zonă nu sunt semnalate relații conflictuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Densitatea în zonă este medie. Zona imediat învecinată este ocupată de fond construit realizat în decursul ultimilor 20 - 30 ani. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mediu.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine:

Zona studiată beneficiază de serviciile furnizate la nivel local la distanțe medii.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la: electricitate, apă potabilă și canalizare, gaze naturale, telecomunicații.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane: în zonă nu se află obiective de utilitate publică.

Asigurarea cu spații verzi

În zona învecinată amplasamentului nu există spații verzi amenajate ca grădini. Există doar zone libere plantate între construcții. Pe amplasamentul studiat nu există plantații sau culturi agricole.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform studiului geotehnic amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate. Nu au fost identificate pe amplasament accidente subterane (beciuri, hrube etc.). Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Principalele disfuncționalități ale zonei:

- situația actuală necesită realizarea lucrărilor de sistematizare verticală;
- existența terenurilor libere, neamenajate;
- împrejurimi cu aspect degradant, executate la întâmplare, neunitar pe fronturile învecinate;

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este complet echipată edilitar, amplasamentul este bransat la utilitățile existente în zonă. Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din care a rezultat atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente.

2.6.1. Alimentare cu apă

Pe amplasament există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin modernizarea și extinderea rețelei existente în incintă.

2.6.2 Canalizare

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Pe amplasament există rețea de canalizare centralizată. Pentru canalizarea apelor rezultate din activitatea curentă se va realiza o rețea de canalizare care va colecta apele în cămine și apoi vor fi dirijate către rețeaua municipală.

2.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Adiacent amplasamentului există rețea de distribuție a gazelor naturale. Este posibilă branșarea la aceasta.

2.6.4 Alimentarea cu căldură

Pe amplasament nu există rețea de termoficare.

2.6.5 Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament există rețea de distribuție a energiei electrice. Există condiții de extindere a rețelei existente.

2.6.6 Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

2.6.7 Salubritate/platforma de gunoi

La nivelul municipiului există operatori autorizați pentru preluarea selectivă a deșeurilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU**Relația cadru natural – cadru construit**

Parcela studiată cât și cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință: terenuri construite sau curți – construcții. Construcțiile existente în apropiere pe latura nordică, vestică au destinație industrială.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform studiului geotehnic amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală. În vecinătăți nu sunt manifestări de instabilitate stabilizate, pe amplasament nu sunt semnalate manifestări de instabilitate activă sau stabilizate. Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

În etapele următoare se vor realiza investigații de teren aprofundate, pentru determinarea și optimizarea soluțiilor de fundare propuse. Se va întocmi studiu geotehnic și de stabilitate conform NP074-2022.

Terenul se încadrează în categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Traseele și punctele de intersecție ale căilor de comunicații nu prezintă riscuri pentru circulația din zonă.

Este necesară dimensionarea adecvată a utilităților pentru a face față necesarului funcționării obiectivului propus. Este necesară amenajarea unor alei de circulație în interiorul parcelei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, conform Listei Monumentelor Istorice – anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 113bis din 15.02.2016, pentru modificarea Anexei nr.1 la Ordinul MCC nr 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branșamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

Calitatea atmosferei

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului. Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar accidental, reprezentate prin următoarele activități umane și anume circulația și transporturile rutiere pe străzile adiacente amplasamentului, care generează pulberi, gaze de eșapament, zgomot și trepidații.

Calitatea apelor

Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de de -5.60m și -8.70m.

Calitatea solurilor

Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere, deversarea necontrolată a apelor reziduale, existența closetelor uscate și a foselor neconforme cu normele sanitare.

Trebuie menționat faptul că nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele fiind utilizate ca îngrășământ natural. În schimb, dejecțiile animale și substanțele chimice pot genera local poluarea solurilor. În toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupă nerațional și nejustificat terenurile. Consecințele poluării și degradării solurilor se reflectă în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anulării calităților biologice și de fertilitate.

Alte consecințe se referă la ocuparea nerațională a unor terenuri, scoaterea lor din circuitul productiv și schimbarea modului de folosință.

Concluzii: Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată peste limita maximă admisibilă, iar microclimatul este potrivit pentru realizarea investiției. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin documentațiile de urbanism elaborate anterior au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație. Vecinătățile au funcțiuni compatibile.

Se urmărește dezvoltarea cadrului construit prin crearea unei zone mixte comerciale, de servicii și funcțiuni conexe prin valorificarea potențialului lotului existent, a circulației prin amenajarea căilor de acces existente la imobil, îmbunătățirea calității zonei prin valorificarea cadrului natural favorabil.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corectă a terenului;
- amplasamentul care face obiectul P.U.Z. va trebui structurat funcțional și configurativ – spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară.
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor minime prevăzute în Codul Civil;
- rezolvarea corectă a sistematizării terenului pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirii propuse;
- respectarea condițiilor impuse de avizatori și respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare.

Pentru stabilirea impactului asupra traficului pe care investiția îl va avea se va realiza un studiu de trafic/circulație, întocmit de către un specialist.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Vatra Dornei aprobat cu HCL nr. 102/1999 și prelungit cu HCL 205/2009, destinația stabilită pentru parcela studiată este: UTR6 – Ie6 – zona cu întreprinderi industriale existente.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația a fost întocmită pentru a susține și fundamenta necesitatea valorificării cadrului natural al zonei.

Este necesară integrarea noii construcții în peisajul existent, prin volumetrie și plastică arhitecturală. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% din suprafața parcelei. Se va lua în considerare amenajarea plantațiilor de aliniament, adiacente arterelor de circulație.

Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (în regim public) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul rutier la amplasament se realizează din strada Piscului cu îmbrăcăminte asfaltică și o bandă pe sens. Se propune păstrarea accesului existent. Aceasta face legătura cu strada Calea Transilvaniei (DN17 – E85) – artera de circulație majoră în zonă. Se va păstra categoria existentă a drumurilor și profilul acestora. În cadrul incintei se vor realiza alei semicirculare cu un profil corespunzător – benzi cu lățimea de 3,50m și parcaje. Incinta va fi considerată zonă de circulație mixtă (pietonală și auto) și se vor impune măsurile

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlpi cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



afereente. Se vor asigura accese carosabile pentru evacuarea în caz de urgență și pentru accesul autospecialelor

Accesul pietonal se realizează tot din strada Piscului. Nu se propune crearea altor accese pietonale.

Parcaje

Parcajele se vor realiza la nivelul solului, dimensionate după tipologia clădirii propuse. Între locurile de parcare și clădirile propuse se va păstra o distanță de 6.00m conform P118/2025. Se va realiza un proiect de specialitate la fazele ulterioare de proiectare.

Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public. Nu sunt necesare alte lucrări de organizare a circulației și nu se preconizează înființarea unui traseu de transport în comun.

Lucrări de sistematizare verticală

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor prin prevederea unor pante de minim 2% la nivelul terenului amenajat. Propunerile de sistematizare verticală a terenului vor asigura circulația pietonilor în incintă, a vehiculelor și a persoanelor cu dizabilități, precum și scurgerea apelor meteorice. Se va avea în vedere realizarea unei izolări hidrofuge a construcției și platformelor pentru a se evita efectele negative ale apelor de suprafață.

Apele pluviale convențional curate, de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi și burlane, urmând a fi evacuate către spațiile verzi sau colectate în bazine de retenție.

Aleile pietonale vor avea lățimea minimă de 1,20 m, iar spațiile verzi vor fi amenajate la finalul realizării investiției.

Capacități de transport admise

Se vor respecta categoriile de drumuri existente. Aleile de circulație de incintă se vor dimensiona/ proiecta/ executa astfel încât să permită accesul și manevrele de întoarcere ale mijloacelor de intervenție.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin P.U.Z. + R.L.U. se propune instituirea unei singure unități teritoriale de referință și anume:

UTR1 – ZM - Zonă mixtă comercială, de servicii și funcțiuni conexe

- Funcțiuni admise:
 - construcții comerciale, pentru servicii;
 - construcții și amenajări pentru servicii și funcțiuni complementare;
 - spații verzi;
 - accese pietonale, carosabile, parcaje, circulații pietonale și auto;
 - construcții tehnico-edilitare, de deservire;
 - plantații de protecție - perdele de vegetație.
- Definirea noilor indicatori urbanistici:
 - POT = 50%, CUT = 1.0mp ADC/mp teren,

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- Regim de înălțime: P+1E
- Înălțimea maximă admisă:
 - Pentru clădiri: 9.00 m
 - Pentru totemuri/signalistică/steaguri/piloni de reclamă: 22.00 m
- Delimitarea edificabilului față de limitele proprietății:

Regim de aliniere:

Regim de aliniere frontal - sud, către strada Calea Transilvaniei (DN17/E58) – minimum 4,10m - de la limita de proprietate sudică, respectiv minim 27.38m din axul Căii Transilvaniei – va urmări distanța de 20m din axul căii ferate (linia Dărmănești – Dornișoara), respectiv distanța de minim 22m din axul străzii Calea Transilvaniei.

Retragere posterioară - minimum 3.00 m - de la limita de proprietate nordică.

Retrageri laterale - minimum 3.00 m - de la limita de proprietate estică și vestică.

Construcția propusă se va amplasa strict în interiorul zonei edificabile, definită de retragerile și limitele prezentate la aliniatul anterior și prezentate în planșa U2 - Reglementări urbanistice.

În afara zonei edificabile se vor putea amplasa echipamente tehnico edilitare (posturi Trafo, grup electrogen, rezerve PSI, puncte gospodărești, zone de reciclare, etc.), piloni de reclamă, totemuri, etc.

Pentru UTR-ul studiat se propune configurarea circulației și a accesului auto, respectiv a circulației pietonale corespunzătoare.

Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,00m sau 3,00m în cazul în care sunt necesare împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc.

Vor fi realizate din materiale care să nu fie disonante, agresive, în culori naturale, discrete, ce nu ies în evidență. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Parcela se poate lăsa și neîmprejmuată, în funcție de preferințele beneficiarului.

BILANȚ TERITORIAL**UTR1 – ZM - ZONĂ MIXTĂ COMERCIALĂ, DE SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**

NC42567				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	5801.00	100.00	5801.00	100.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	2491.00	42.94	2900.50	50.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	3920.00	-	5801.00	1.00
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	580.10	10.00
REGIM DE INALTIME	P+M		P+1	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	15.00		9 (H totem 22m)	
POT	42.94		50.00	
CUT	0.68		1.00	

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlpi cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



CIRCULATIA TERENURILOR	-	-
FUNCTIUNE	UTR 6 - Ie6 - Zona cu intreprinderi industriale existente	ZM - Zonă mixtă comercială, de servicii și funcțiuni conexe
* Pe coloana <i>Existent</i> sunt calculate suprafețele maxime construite și desfășurate existente pe teren la momentul elaborării documentației		

Prin amplasarea construcției și amenajărilor pe lot și rezolvarea amenajărilor aferente *nu se generează servituți* pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	5801.00	100.00	5801.00	100.00
ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE	5801.00	100.00	0.00	0.00
ZONĂ MIXTĂ COMERCIALĂ, DE SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE	0.00	0.00	5801.00	100.00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate. Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

Imobilului care a generat PUZ i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

Alimentarea cu apă

Pe amplasament există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea/modernizarea rețelei în condițiile care vor fi menționate în avizul de specialitate. În momentul elaborării DTAC se va realiza un proiect de specialitate.

Distribuția apei potabile

Se va realiza printr-o rețea de conducte PE, pozate îngropat sub cota de îngheț.

Apa caldă menajeră

Se va prepara local. Soluția se va alege în fazele D.T.A.C./P.Th.

Canalizarea menajeră

Pe amplasament există rețele de canalizare menajeră ce deservește la nivel municipal. Extinderea acestora se va realiza în baza unor proiecte de specialitate, în condițiile impuse de avizatori.

Canalizarea pluvială

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul terasă se va realiza prin rigole și burlane, către spațiile verzi sau către bazine de colectare montate îngropat. Apele pluviale de pe platforme și de pe locurile de parcare

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, înprejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branșamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, se vor filtra prin separatoare de hidrocarburi și apoi se vor deversa către bazine de retenție pentru reutilizare sau către rețeaua pluvială existentă în vecinătatea amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza extinderea rețelei existente prin branșamente subterane, în urma obținerii ATR-ului la fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C. și P.Th.). Se va avea în vedere montarea panourilor fotovoltaice ca sistem alternativ de obținere a energiei electrice.

Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

Alimentarea cu căldură

Agentul termic și prepararea apei calde menajere se vor asigura prin sisteme individuale – pompă de căldură sau echivalent. Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct. 4.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de distribuție a gazelor naturale. Se vor realiza lucrări de extindere (în subteran) a rețelelor existente dacă este cazul.

Gospodărie comunală

Se va realiza la nivelul terenului, o zonă specială pentru depozitarea temporară a pubelelor, prevăzută cu branșament de apă și canalizare. Se va încheia contract cu prestatorul de servicii existent în zonă pentru preluarea deșeurilor. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat 2018. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor. Se va amenaja și o zonă de precollectare în vederea reciclării. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare vor respecta STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură", care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

3.7 Protecția mediului**Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)**

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol). Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante.

Conform propunerilor din proiect parcela va fi ocupată de o clădire având următoarele funcțiunea de centru comercial și de servicii, care nu reprezintă o sursă de poluare peste limitele maxime admisibile.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branșamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Activitățile propuse nu vor produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor existente.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru eliminarea posibilității de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață prin realizarea unor pante minime de 2%;
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzătoare și vor fi prevăzute cu rigole pentru evitarea stagnării apei în jurul construcției.

Prin intervențiile antropice pe amplasament nu sunt puse în pericol terenurile învecinate.

Epurarea și prepararea apelor uzate

Principala sursă de poluare a apei o constituie apele uzate rezultate din utilizarea curentă, dar care sunt canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă. Rețelele de incintă vor fi hidroizolate corespunzător astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere. Nu sunt necesare măsuri de preepurare a apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor. Acestea vor fi depozitate selectiv în europubele și vor fi preluate de societatea de salubritate cu care se va încheia un contract în acest sens.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce se desfășoară pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantierele de construcție (moloș, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Pe amplasament nu există maluri ce necesită consolidări și nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi

După terminarea construcțiilor, zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații verzi prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul, pe amplasament nu există bunuri de patrimoniu ce necesită măsuri speciale de protecție.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Prin regulamentul de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în proporție de 10% din suprafața parcelei. Se admite realizarea spațiilor verzi și pe fațadele/invelitoarea clădirilor propuse.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Prin realizarea construcțiilor pe amplasamentul studiat nu se elimină disfuncționalitățile semnalate anterior în zona limitrofă. Noul obiectiv va fi racordat la rețelele edilitare existente.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, înprejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



3.8 Obiective de utilitate publică

În zona studiată s-au identificat următoarele obiective de utilitate publică:

- Circulațiile publice carosabile;
- Rețelele edilitare.

Tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate publică de interes local: terenurile aferente străzilor;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: terenuri construite sau neconstruite.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în P.U.Z. nu sunt afectate proprietățile riverane (proprietăți private) amplasamentului.

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. +R.L.U. al municipiului Vatra Dornei, terenul studiat este situat în UTR6 – Ie6 – zona cu întreprinderi industriale existente.

Prin documentația de urbanism se propune UTR ZM – Zonă mixtă comercială, de servicii și funcțiuni conexe (corelată cu prevederile din Ordinul 904/2023).

4.2 Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Intervenții asupra rețelelor edilitare – utilitățile se vor realiza în regim centralizat conform specificațiilor impuse de către avizatorii de specialitate.

Intervenții asupra regimului juridic al terenurilor – nu este cazul.

Intervenții de lucrări de construcții – realizare clădiri propuse prin P.U.Z.

Intervenții de lucrări de amenajare peisagistică – plantarea și amenajarea spațiilor verzi.

4.3 Priorități de intervenție

Se definesc următoarele priorități de intervenție:

- Extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice.
- Extinderea rețelelor de distribuție a apei potabile.
- Extinderea rețelelor de canalizare menajeră și pluvială.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Realizarea investiției este oportună pentru zona în care se află amplasamentul, pentru îmbunătățirea cadrului construit și valorificarea celui natural.

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale pe amplasament;
- rezolvarea unitară a întregii zone plantate;

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții. Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare, cu acordul proiectantului inițial.

După aprobarea P.U.Z. + R.L.U., ca prioritate de intervenție o constituie realizarea documentației tehnice aferente obținerii autorizației de construire a investiției.

Prin propunerile înaintate în documentație se contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane și se promovează solicitările proprietarilor terenului, cu condiția respectării prevederilor documentației la fazele următoare de proiectare și în execuție.



Întocmit

arh. DOBRE Smaranda Maria

arh. IRIMIEA Anca-Cerasela
S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.



Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branșamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor parti din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



CUPRINS VOLUMUL II – RLU - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului. După aprobarea H.C.L.-ului P.U.Z. + R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza documentației este Certificatul de Urbanism nr. 226 din 11.11.2025 emis de către Primăria Municipiului Vatra Dornei.

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar – nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7/1996;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică – nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate nr.5/2000;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației actualizat;
- Regulament General de Urbanism aprobat în H.G. 525 - 27 iun. 1996;
- Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;
- Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, brânșamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- Ordinul nr. 2701 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;
- P.U.G. + R.L.U. al Municipiului Vatra Dornei și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Ridicarea topografică în sistem Stereo 70 realizată de către S.C. Globalmap S.R.L., ing. Chidinciuc Adrian și vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava cu Procesul Verbal de Recepție nr. 44/2026.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament aferente P.U.Z.-ului se referă exclusiv la parcelele situate în intravilanul municipiului Vatra Dornei ce se constituie ca **P.U.Z. – Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier** și se aplică unității teritoriale de referință delimitate cu **linie roșie întreruptă** din planul de Reglementări urbanistice, ce face parte integrantă din prezentul regulament. Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, S.C. LACTALIS ROMÂNIA S.A. conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1859 din 02.10.2010 emis de către Notar public Vasileu Niculina. Este consemnată promisiunea de bilaterală de vânzare cumpărare directă imediată între S.C. LACTALIS ROMÂNIA S.A. și S.C. PRO DEVELOPMENT S.R.L., conform Actului Notarial nr. 834 din data de 10.07.2025 emis de către Notar Public Avrămescu Iulia Elena. Parcela are suprafață de 5 801,00mp.

În prezent terenurile au folosința actuală de curți construcții. Are următoarele vecinătăți:

- **Nord:** teren proprietate privată a beneficiarului identificat cu NC42569 – pe acest teren se află amplasate o serie de clădiri reprezentând construcții anexe;
- **Sud:** teren proprietate privată a beneficiarului identificat cu NC42568 – teren liber de construcții;
- **Est:** strada Piscului, cu îmbrăcăminte asfaltică și o bandă pe sens. Aceasta face legătura cu strada Calea Transilvaniei (DN17 – E85) – artera de circulație majoră în zonă;
- **Vest:** teren proprietate privată a beneficiarului identificat cu NC30540 – pe acest teren se află amplasate o serie de clădiri reprezentând construcții anexe.

Funcțiunile propuse sunt de zonă mixtă comercială, de servicii și funcțiuni conexe și sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona studiată.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor pe terenul în studiu este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492

**Resurse de apă și platforme meteorologice**

Alimentarea cu apă și canalizarea sunt propuse a se realiza în sistem centralizat pentru a reduce impactul asupra mediului. Activitățile pe amplasamentul P.U.Z. sunt cea de zonă cu funcțiuni mixte (comerț, servicii și conexe) și nu au efecte directe asupra solului și apelor subterane. Construcția realizată va fi efectuată în baza proiectelor de specialitate, a studiilor geologice și de specialitate care se impun în aceste situații.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

Diminuarea efectelor negative asupra peisajului ce se vor produce o dată cu realizarea viitoarelor obiective/construcții se va face prin refacerea elementelor de vegetație (spații verzi ample, plantații de protecție etc.).

Terenul studiat nu are valoare peisagistică și nici nu face parte dintr-o zonă naturală protejată. Aparține unei zone industriale – fosta fabrică de brânzeturi Dorna.

Zone construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Se interzice dezmembrarea suprafeței generatoare, în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care, în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximali impuși.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 din R.G.U..

În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. și cu avizele gestionarilor de utilități.

Autorizarea lucrărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform art. 14 din R.G.U..

Amplasarea față de drumurile publice: în zona drumurilor publice sunt permise construcțiile și amenajările aferente de întreținere și exploatare, parcaje, rețele tehnico-edilitare, stații de alimentare cu carburanți, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrări din zonele de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. maximi admiși stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform R.G.U..

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Retragerile clădirilor față de limitele parcelei trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de intervenții I.S.U., astfel încât să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, etc.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime de însorire, pentru încăperile de locuit, de minim o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, potrivit Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat 2018. Potrivit aceluiași ordin, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea duratei minime de însorire. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

3.1. Alinierea construcțiilor

Prin aliniere se înțelege limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuririle etc.).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.G.U..

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unor distanțe/benzi de protecție;
 - facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejurire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Pentru parcela studiată:

- **Regim de aliniere frontal** - sud, către strada Calea Transilvaniei (DN17/E58) – minimum 4,10m - de la limita de proprietate sudică, respectiv minim 27.38m din axul Căii Transilvaniei – va urmări distanța de 20m din axul căii ferate (linia Dărmănești – Dornișoara), respectiv distanța de minim 22m din axul străzii Calea Transilvaniei.
- **Retragere posterioară** - minimum 3.00 m - de la limita de proprietate nordică.
- **Retrageri laterale** - minimum 3.00 m - de la limita de proprietate estică și vestică.

3.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de intervenție (art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accesele pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.);
- rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform legislației în vigoare;
- organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice.

Amplasamentul are accesele auto și pietonal asigurate din:

- strada Piscului cu îmbrăcăminte asfaltică și o bandă pe sens. Aceasta face legătura cu strada Calea Transilvaniei (DN17 – E85) – artera de circulație majoră în zonă. Se va păstra categoria existentă a drumurilor și profilul acestora. În cadrul incintei se vor realiza alei semicarosabile cu un profil corespunzător – benzi cu lățimea de 3,50m și parcaje. Incinta va fi considerată zonă de circulație mixtă (pietonală și auto) și se vor impune măsurile aferente. Se vor asigura accese carosabile pentru evacuarea în caz de urgență și pentru accesul autospecialelor

Se vor asigura accese carosabile pentru evacuarea în caz de urgență și pentru accesul autospecialelor.

Se vor respecta indicațiile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilități, indicativ NP051/2012 - Revizuire NP051/2000. Se vor prevedea rampe, pentru circulația persoanelor cu dizabilități ce folosesc mijloace specifice de deplasare, la trotuare și spații publice.

Accesele pietonale vor fi conformate potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, brânșamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietate, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane. Se va respecta articolul 33 și anexa nr. 5 din R.G.U.. Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public. Se va asigura o distanță minimă de 6m între locurile de parcare și clădiri.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată din rețeaua de apă a localității.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societăților de furnizare. Toate rețelele de incintă se vor executa îngropat. Nu se admit firide sau tablouri electrice decât în zonele laterale, inaccesibile publicului larg și numai în nișe. Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Proprietatea asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

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

Se menține actuala parcelă, ea fiind determinată prin actele de proprietate, limitată de străzile și loturile adiacente.

Regimul de înălțime al construcțiilor

Se va respecta regimul de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi: P+1E

Înălțimea maximă admisă:

- Pentru clădiri: 9.00 m
- Pentru totemuri/signalistică/steaguri/piloni de reclamă: 22.00 m

Aspectul exterior al construcțiilor

Lucrările se vor autoriza doar dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.).

Se va urmări armonizarea noii construcții cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, etc) și îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlpi cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fara acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



moderne. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Raportul plin – gol va fi cel specific programului. Se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc.) care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto și pietonal.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietate, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane. Se va respecta articolul 33 și anexa nr. 5 din R.G.U..

Necesarul de parcaje pentru zona propusă va fi calculat în funcție de numărul de angajați/vizitatori, care se va realiza și de suprafața de spații pentru servicii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 6 m față de clădiri conform P118/2025.

Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100,00 mp, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mic de 10% din suprafața totală a parcelei generatoare a P.U.Z. și amenajarea de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile. Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejuriri

Împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 2,00m sau 3,00m în cazul în care sunt necesare împrejuriri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc.

Vor fi realizate din materiale care să nu fie disonante, agresive, în culori naturale, discrete, ce nu ies în evidență. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Parcela se poate lăsa și neîmprejmuită, în funcție de preferințele beneficiarului.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlpi cu panou publicitar luminos, împrejurire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCționalĂ

1. Unități teritoriale de referință

Teritoriul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z. are o suprafață de 5 801 mp fiind proprietatea beneficiarului. Reglementările zonei se pot studia și în planșa Reglementări urbanistice – zonificare aferentă Regulamentului Urbanistic Local (R.L.U.).

Terenul se constituie într-o singură zonă funcțională. Prin P.U.Z. + R.L.U. se propun:

- **UTR1 – ZM - Zonă mixtă comercială, de servicii și funcțiuni conexe** aplicabilă NC42576 cu prevederile menționate la capitolele anterioare ale documentației.

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Articolul 1 - Utilizări admise

UTR1 – ZM - Zonă mixtă comercială, de servicii și funcțiuni conexe:

- construcții comerciale, pentru servicii;
- construcții și amenajări pentru servicii și funcțiuni complementare;
- spații verzi;
- accese pietonale, carosabile, parcaje, circulații pietonale și auto;
- construcții tehnico-edilitare, de deservire;
- plantații de protecție - perdele de vegetație.

Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supra municipal și municipal, administrative, culturale, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale.

Articolul 3 – Interdicții de utilizare

Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate anterior, care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- unități care comercializează și/sau produc materiale de construcții;
- stații de betoane;
- depozite de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere auto, service auto;
- activități agrozootehnice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Beneficiar: **LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.**

Proiect : **Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare de șantier**

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Secțiunea II – Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se va păstra actuala formă și dimensiunea lotului pentru scopul și obiectivul ce a generat P.U.Z. (NC42567). Suprafața terenului este de 5 801m².

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regimul de aliniere frontal a parcelelor va fi:

- sud, către strada Calea Transilvaniei (DN17/E58) – minimum 4,10m - de la limita de proprietate sudică, respectiv minim 27.38m din axul Căii Transilvaniei – va urmări distanța de 20m din axul căii ferate (linia Dărmănești – Dornișoara), respectiv distanța de minim 22m din axul străzii Calea Transilvaniei..

Clădirile se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z. la delimitarea zonei edificabile și vor avea ieșinduri sau retrageri locale în funcție de studiul volumetric.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei după cum urmează:

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage după cum urmează:

- minim **3.00m** - de la limita de proprietate estică și vestică;

Față de limita posterioară

- **3.00m** - de la limita de proprietate nordică.

Articolul 7 – Circulații și accese

Accesul auto, pietonal și a mijloacelor de stingere a incendiilor se realizează prin străzile Piscului, strada Calea Transilvaniei (DN17 – E85) dar și a aleilor de acces propuse în incintă.

Articolul 8 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face strict în interiorul parcelei, în afara drumurilor și parcajelor publice. Parcajele se vor realiza la nivelul solului, în zone special amenajate. Acolo unde este posibil locurile de parcare se vor împrejmui cu garduri verzi.

Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă propusă:

- Pentru clădiri: 9.00 m
- Pentru totemuri/signalistică/steaguri/piloni de reclamă: 22.00 m

Regimul de înălțime: P+1E

Articolul 10 – Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor zonei.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu cadrul construit învecinat. Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel de calitate.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, brânșamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravin legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor de construcții. Se interzice folosirea tablei argintii sau a azbocimentului pentru realizarea învelitorii.

Utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

În cazul realizării unor spații comerciale la parterul clădirilor se va respecta caracterul zonei și se vor prezenta studii de inserție care să illustreze variantele propuse.

Articolul 11 – Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare existente pe amplasament sau pe străzile limitrofe.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit brânșamente aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către o rețea de canaliza de incintă – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Toate brânșamentele noi vor fi realizate îngropat și se va ține cont de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apei freatică.

Articolul 12 – Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația auto și pietonală, se vor amenaja ca spații verzi, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. Parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu, acolo unde este posibil. Suprafața minimă de spații va fi de minim 10% din suprafața parcelei generatoare. Spațiile verzi se pot amplasa pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora.

Articolul 13 – Împrejmuiri

Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,00m sau 3,00m în cazul în care sunt necesare împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc.

Vor fi realizate din materiale care să nu fie disonante, agresive, în culori naturale, discrete, ce nu ies în evidență. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Parcela se poate lăsa și neîmprejmuită, în funcție de preferințele beneficiarului.

Secțiunea III – Posibilități Maxime de Ocupare și Utilizare a Terenului

Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

Procentul Maxim de Ocupare a Terenului este de 50%

Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul Maxim de Utilizare a Terenului este:

- 1.00 mp ADC/ mp teren

Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.

Prin legislația specifică modificarea prevederilor P.U.G + R.L.U. este posibilă o singură dată prin promovarea unei documentații de urbanism P.U.Z + R.L.U.

Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, brânșamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.

S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

Adresa: Str. Abator, nr. 11, parter, cam. 1, Pașcani, jud. Iași

E-mail: aida.studio.arhitectura@gmail.com

Tel.: 0726 869 939

CUI: 36822584

Nr. Reg. Com.: J22/2593/2016

IBAN: RO15BTRLRONCRT0578009001

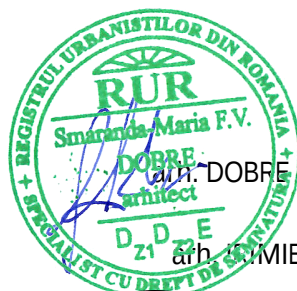
TREZORERIE Pașcani: RO43TREZ4075069XXX003492



CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru delimitarea edificabilului (aliniamentul la stradă, aliniamentele laterale și aliniamentul posterior) se vor respecta cotele indicate și linia roșie punctată din planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

Se înaintează și o propunere de mobilare urbană, care se constituie într-o subunitate a unității teritoriale de referință – UTR1 - ZM - ZONĂ MIXTĂ COMERCIALĂ, DE SERVICII ȘI FUNCȚIUNI CONEXE.



Întocmit

arh. DOBRE Smaranda Maria

arh. CIMIEA Anca Cerasela



S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.

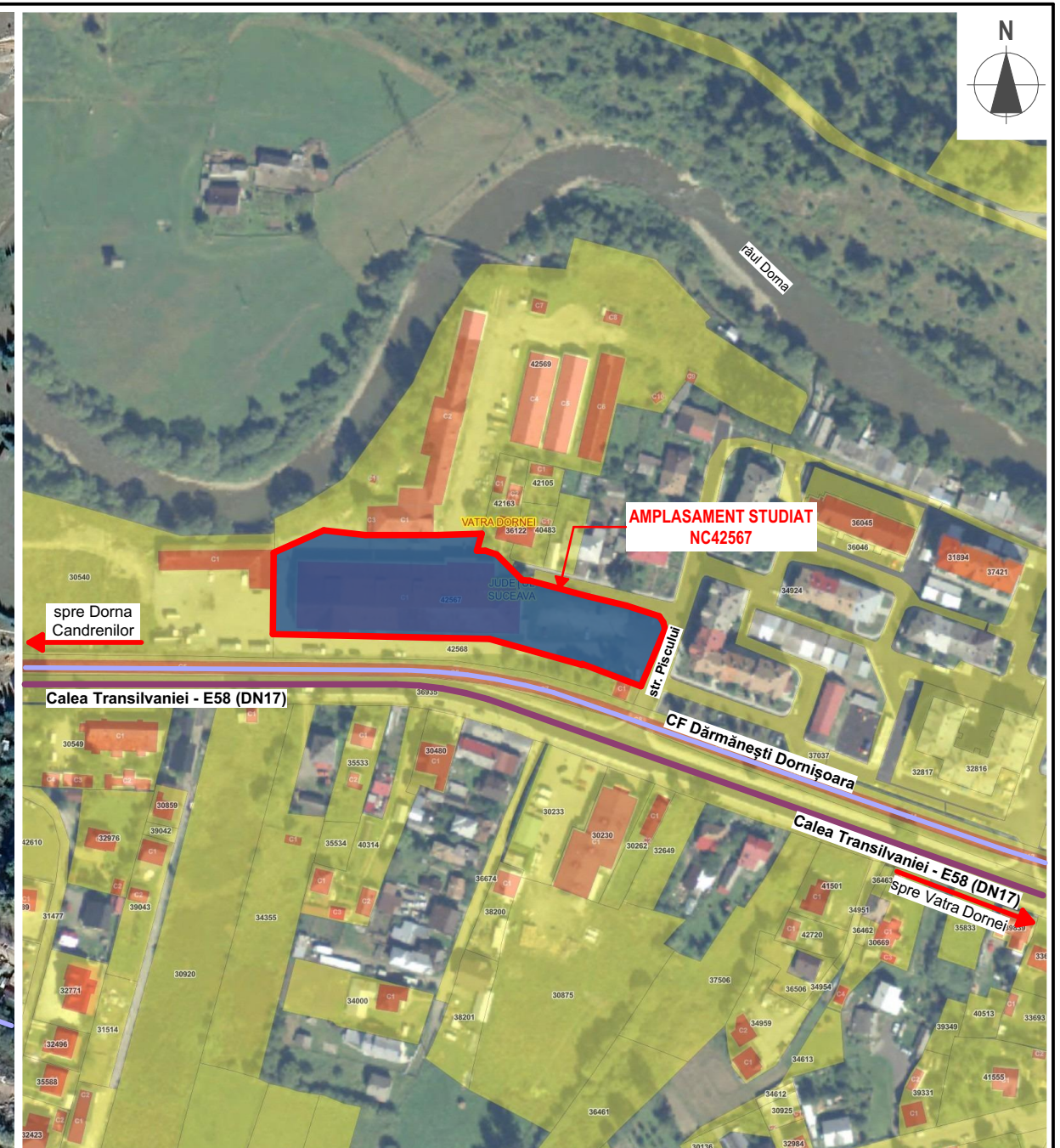
Beneficiar: LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiect : *Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branșamente la utilități și organizare de șantier*

© Acest document este proprietatea S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.. Reproducerea, fotocopierea sau preluarea substanțială a unor părți din acest document, fără acordul scris contravine legii copyright-ului.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ORTOFOTOPLAN GOOGLE MAPS



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ORTOFOTOPLAN GEOPORTAL ANCP

LEGENDĂ
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Limite

 Amplasament studiat NC42567

Căi de comunicație

— Căi de comunicație rutieră majoră
— Căi de comunicație feroviară

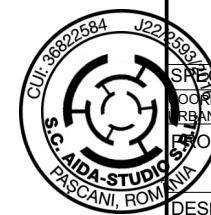
Beneficiar:	LACTALIS ROMÂNIA S.A. prin PRO DEVELOPMENT S.R.L.
Titlul proiectului:	CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERȘI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FATADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOUL PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJUMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSMANTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANȚIER
Amplasament:	Jud. Suceava, Mun. Vatra Dornei, str. Calea Transilvaniei nr. 40, NC42567, CF42567

PROIECT NR.
30/2025

FAZA
P.U.Z. -
avizare

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PLANȘA NR.
U00



S.C. AIDA-STUDIO S.R.L.
Tel: 0726 869 939 E-mail: aida.studio.architects@gmail.com
CUI: 36822584 | NR. REG. COM.: J 22/2593/2016

**SPECIFICAȚII
COORDONATOR
URBANISM
PROIECTAT**

IE	NUME
	arh. Smaranda DOBRE
	arh. Smaranda DOBRE

SEMNAȚURA SCARA
1:10000 / 1:500

DESENAT

arh. Anca IRIMIEA
arh. Anca IRIMIEA

[illegible]



