

MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. AMPLASAMENTUL SI REGIMUL JURIDIC DE PROPRIETATE

Terenul supus studiului în cadrul prezentului PUZ, este situat în zona centrală a municipiului Dorohoi, cuprinsă între străzile Zadurovici, Ștefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, C-tin Dobrogeanu Gherea, Str. Sasa Pana și Aprodul Arbore.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

PLANUL URBANISTIC ZONAL reprezintă documentație prin care se analizează situația existentă, pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, conform Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.Z. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind :

- Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul clădirilor și amenajărilor exterioare aferente acestora
- Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată și care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural și al impactului urbanistic
- Stabilirea zonelor cu potențial funcțional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcțiunile compatibile cu valoarea zonei respective
- Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Gheorghe Ghica și Dumitru Furtună (pietonal)
- Starea tehnică a clădirilor și a dotărilor tehnico-edilitare
- Starea actuală a clădirilor
- Situația existentă și identificarea nevoilor de extindere a rețelelor edilitare
- Asigurarea spațiilor de parcare
- Asigurarea accesului pietonal și rutier în zonă
- Realizarea unei rețele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la rețeaua publică, sau stabilirea unei soluții naturale de evacuare a apelor meteorice
- Asigurarea obiectivelor cu utilități
- Crearea unui spațiu public de recreere

- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Indici și indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecția mediului, ca urmare a programelor specifice
- Instituirea zonelor de protecție a monumentelor din zona centrală
- Reglementări detaliate cu permisiuni și restricții incluse într-un regulament local de urbanism, aferent PUZ-ului, clar și explicit.
- Includerea în proiectul urbanistic a centrului comercial și cultural George Enescu

Zona stabilită în prezentul P.U.Z. este situată în zona centrală a municipiului Drohoi între străzile Zadurovici, Ștefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, B-d George Enescu, Dobrogeanu Gherea, Str. Rândunicii și Aprodul Purice.

Documentația se elaborează în conformitate cu Ordinul 176/N/2000 al MLPAT.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.Z. capătă, după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. SCOPUL LUCRĂRII

Stabilirea condițiilor specifice de aprobare a operațiunii de construire , reglementările detaliate privind construirea și echiparea edilitară, stabilirea suprafeței de teren care va fi cedată domeniului public în scopul amenajării drumurilor publice, spațiilor plantate, echipării tehnico - edilitare, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe toate parcelele, rezolvarea intersecțiilor de străzi, mobilare, aliniamente, regim de înălțime, funcțiuni.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior PUZ

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului DOROHOI și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG , elaborat de SC „NORD PROIECT „SA Botoșani în anul 1999.

- Studiile topografice și geotehnice.

1.5. CONTINUTUL PUZ

- Ridicare topografică
- Studiu de urbanism
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Studiu de circulație
- Studiu rețea de alimentare cu apă
- Studiu canalizare
- Studiu rețele electrice
- Studiu rețea de telefonie
- Referate geotehnice.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Conform celor consemnate în Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului PUZ, este situat în unitatea teritorială de referință nr.1 (UTR 1), având POT 22% și CUT 1,2.

Vatra targului a luat fiinta si s-a dezvoltat in partea estica a interfluviului cuprins intre Jijia, paraul Buhai si paraul Morii. Nucleul se situa la incrucisarea actualei strazi a Trandafirilor cu strazile Gr. Ghica 6 Martie, Stefan cel Mare si Republicii, unde se gasesc si cele mai vachi cladiri din oras. Spatiul ocupat de locuinte si pravalii se prelunga spre est pana la biserica Sf. Nicolae, intarita cu ziduri de piatra, in care se adaposteau o parte din locuitori la vreme de primejdie. Langa biserica se afla resedinta domneasca.

Hotarul sau mosia targului se intindea in jurul vetrei pe o raza de 10-12 km, pana la hotarul cu satele Popeni, Sendriceni, Miclauseni, Falceni, Prepelica, Cobala, Dumeni, Lozeni, Verbia, Broscauti, Saucenita. Mosia cuprindea terenuri bune pentru agricultura, finete, livezi, vii, iezarul si vaduri de moara, etc. Ca si in cazul multor orae moldovene, Dorohoiul avea si un ocol domnesc. Ocolul targului Dorohoi cuprindea cateva sate domnesti si silisti, situate in apropierea targului si care depindeau de resedinta domneasca: Sendriceni, Cobala, Pascari, Buhai, Magura, Dumeni, Ibanesti, Damileni, etc. Populatia acestor asezari asigura veniturile curtii domnesti si plata unor slujbasi ai domnului.

Teritoriul vetrei, mosiei si ocolului s-a micorat in decursul timpului. In anul 1569, Dorohoiul a devenit resedinta a marelui vornic al Tarii de Sus, functie administrativa care s-a mentinut pana in anul 1778. Marele vornic la Tarii de Sus era al treilea dregator al Tarii, dupa marele logofat si marele vornic al al Tarii de Jos, fiind - dupa expresia lui Miron Costin - " ... judecatorul general asupra jumatatii de tara ... de la Iasi pana la granita de nord a Moldovei".

Fiind și reședința ținutului Dorohoi, târgul a ajuns un important centru administrativ, comercial și meșteșugăresc al Moldovei de nord. În anul 1590, târgul a devenit și loc de paza, straja a țării dinspre nord, având în frunte un mare vataf de hotare.

Prima mențiune documentară datează din 6 oct. 1407. Când boierii moldoveni reînnoiesc în orașul Liov omagiul prestat de Alexandru cel Bun în 1404 regelui Poloniei, fiind semnat de 27 de boieri printre care se afla și Mihail Dorohoianul.

La 8 octombrie 1408, Dorohoiul este menționat ca punct vamal pentru negustorii care exportau cai la Camenița. Numele lui Mihail Dorohoianul apare în documentele târgului timp de 27 de ani, între 1407 și 1434. Gh. Ghibănescu îl consideră întemeietorul activității administrative la Dorohoi.

În 1495, Ștefan cel Mare zidește aici biserica Sf. Nicolae. În secolul al XV-lea orașul devine centrul administrativ al Moldovei de nord.

În 1509 este prădat de poloni iar în 1510 și 1513 de tătari. Refăcut în 1568 devine reședința vornicului țării de sus până în 1778.

Din prima parte a secolului al XV-lea se păstrează și pecetea orașului, descoperită de Nicolae Iorga într-un act din 1635, în a doua jumătate a secolului a fost prădat de tătari și pierde mult în importanță. Pentru că nu mai aduce venituri însemnate, domnitorii îl donează boierilor. În 1804 administrarea veniturilor Dorohoiului se face de către Epitropia Casei Spitalelor Sf. Spiridon din Iași.

La 1857 Mihail Kogălniceanu, ca reprezentant al ținutului Dorohoiului și al marilor proprietari, a prezentat în ședința divanului ad-hoc al Moldovei dorințele românilor.

În războiul pentru independență dorohoiienii și-au adus contribuția lor, monumentul eroului național și local Nicolae Valter Mărăcineanu stând ca mărturie.

În 1896 s-a construit calea ferată Dorohoi-Iași. Monumentul comemorativ din fața primăriei, Ostaș în luptă, a fost ridicat în cinstea celor căzuți în primul război mondial.

În 1959 orașul este alimentat cu energie electrică furnizată de uzina proprie iar în 1962 apa a fost adusă cu sacalele. Dintre monumentele istorice se remarcă: biserica Sf. Nicolae din 1495, biserica "Adormirea Maicii Domnului" construită din bârne de stejar pe temelie de piatră în zilele lui Constantin Moruzi Voievod.

Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința judetului Dorohoi. În anul 1968, după împărțirea administrativ-teritorială a țării a devenit oraș în cadrul județului Botosani și din decembrie 1994 este municipiu.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în zona centrală a municipiului Dorohoi

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. în suprafață de 524918,30 mp, situat în intravilanul municipiului Dorohoi este localizat între străzile Zadurovici, Ștefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, C-tin Dobrogeanu Gherea, Str. Sasa Pana și Aprodul Arbore, și face parte din U.T.R. 1.

Zona studiată este situată în partea centrală a municipiului, teren care nu este afectat de alunecări active.

Zona deține preponderent funcțiuni administrative, culturale, de învățământ, comerciale și rezidențiale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere administrativ – teritorial, municipiul Dorohoi este așezat în partea de nord-est a țării, la 493 km față de București pe calea ferată și 488 km pe căile rutiere, se află la intersecția paralelei 47°58' N cu meridianul 26°23' E. În cadrul județului, municipiul Dorohoi se află în partea de vest a acestuia.

Ca poziție geografică este situat la contactul Campiei Jijiei Superioare cu Dealurile Bour, la confluența râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia. Din punct de vedere geografic, orașul este așezat în partea de nord est a Romaniei, în zona de contact dintre regiunea de dealuri înalte Bourul-Ibănești de pe stânga văii Siretului și Câmpia Moldovei pe cursul superior al râului Jijia. Dealurile de la nord, nord-vest și vest de oraș sunt Măgura Ibănești (385m), Pietriș-Dersca (472m), Hapăi (472m). Spre vest, la 15 km, este valea Siretului iar spre nord-est, la 35-40 km este valea Prutului..

Clima este temperat – continentală, influențată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul țării (8-9 C), cu precipitații variabile, cu ierni sărace în zăpadă, cu veri ce au regim scăzut de umiditate, cu vânturi predominante din nord-vest și sud-vest.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic anexat.

Din concluziile și recomandările acestuia menționăm:

- Stratul de fundare este format din:
- Sol vegetal și umpluturi cu grosimi variabile
- Praf argilos sau argilă prăfoasă galbenă
- Sol fosil, brun negricios
- Argila galbenă
- Argilă mărnoasă galbenă verzuie
- Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umplutură și sol vegetal, respectându-se condițiile de incastrare în stratul viu și adâncimea și adâncimea de fundare conform Normativului P.10/86 în vigoare;
- Pentru dimensionarea corectă a fundațiilor se vor considera următoarele presiuni de calcul:
 - D= 2,50 m – 180 kpa
 - D= 3,00 m – 200 kpa
 - D= 3,30 m – 220 kpa
- Lucrările nu au menționat accidente de teren.
- Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:
 - Perioada de colț: $T_c = 0,7$ sec. conform P100/1992
 - Coeficient de seismicitate: $K_3 = 0,12$ conform P100/1992
 - Grad seismic asimilat: VII
 - Adâncimea de îngheț: 1,05 – 1,10m.

2.4. CIRCULATIA

Stadiul actual

Rețeaua actuală de căi de comunicație, așezată pe vechile trasee, trebuie dezvoltată pentru a pune în evidență noile puncte de interes și legături exterioare ale municipiului cu teritoriul.

Din punct de vedere a rețelilor de circulație rutiera și pietonală teritoriul analizat de Planul Urbanistic Zonal Zona Centrală a Municipiului Dorohoi se găsește amplasat în zona de centru a municipiului Dorohoi, în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper la nivel urban:

- la vest - străzile Al.I.Cuza, Spiru Haret, Grigore Ghica, Alexandru Sahia, Iancu Ilasievici, str. George Enescu, Vasile Alecsandri ;
Vasile Lupu
- la sud - străzile Stefan Airinei, Lt Zadurovici.
- la nord - străzile C.D.Gherea, Războieni, Liliacului, Dimitri Pompeiu.

Circulația în zona centrală se face printr-o rețea de străzi, majoritatea modernizată sau în curs de reabilitare și modernizare.

Străzile care delimitează zona studiată au rolul de a asigura condiții pentru a prelua circulația vehiculelor și a mijloacelor de transport public, rămân la traseele existente, profilele transversale și organizarea circulației existente. Lățimea părții carosabile a străzilor variază în funcție de categoria străzilor, de numărul de benzi de circulație.

Străzile aferente zonei studiate sunt de categoria a II-a cu patru benzi de circulație – strada Dimitrie Pompeiu (tronsoane la intersecția B-dul Victoriei, Al.I.Cuza și strada Dumitru Furtună), de categoria a III-a cu două benzi de circulație (străzile Al.I.Cuza, Alexandru Sahia, Grigore Ghica, Iancu Ilasievici, Vasile Alecsandri, C.D.Gherea, B-dul George Enescu) și străzi de categoria a IV-a – cu o bandă de circulație – strada Bujor și accese carosabile ocazionale care fac legătura între străzile principale și diverse obiective.

Străzile sunt mărginite de trotuare cu lățimi diferite de la 1,50 la 5,0 m. Natura îmbrăcămînții rutiere este preponderent din beton asfaltic.

Străzile sunt în stare bună spre medie cu excepția străzilor Al.I.Cuza, George Enescu, Grigore Ghica și Vasile Alecsandri au afectat în proporție de 50% îmbrăcămînța asfaltică.

În prezent la nivelul circulației, zona analizată este caracterizată prin :

- prezența numeroaselor puncte de conflict
- parcări în spații amenajate incomodând traficul
- lipsa relațiilor între punctele de descărcare pietonală – stații de autobuz
- lipsa facilităților pentru persoanele cu handicap
- lipsa unei semnalizări adecvate străzilor

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este situat în zona centrală a municipiului Dorohoi, între străzile Zadurovici, Ștefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, Dobrogeanu Gherea, Str. Sasa Pana și Aprodul Arbore, cu echipare edilitară de tip urban.

Suprafața totală ce face obiectul P.U.Z. este de 524918,30 mp.

Fondul construit este format din clădiri cu valoare arhitecturală deosebită, monumente de arhitectură, clădiri vechi aflate în zona de protecție a monumentelor, aflate în stare bună, precum și din clădiri nou construite în perioada de dinainte de 1989.

Fosta zonă comercială a Dorohoiului, formată din fronturi comerciale dealungul străzilor, în special dealungul străzii Dimitrie Pompeiu, au fost complet destructurate, clădirile fiind în cea mai mare parte demolate. Ce a rămas reprezintă clădiri izolate, care, desprinse din ansamblul inițial și-au pierdut valoarea arhitecturală.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	INTERSECTII NECORESPUNZATOR AMENAJATE	REORGANIZAREA GENERALA A CIRCULATIEI RUTIERE PRIN STUDIUL ACESTEIA,CARE SA REGLEMENTEZE DISFUNCTIONALITATILE <ul style="list-style-type: none"> • AMENAJAREA UNUI SENS GIRATORIU IN INTERSECTIA STR. D. POMPEIU,C.D.GHEREA si RAZBOIENI • REPROIECTAREA SENSULUI GIRATORIU EXISTENT IN INTERSECTIA str. Al. I. CUZA,AL. SAHIA si str. 1 DECEMBRIE
	STRAZI NEAMENAJATE	REDIMENSIONAREA strazii D.POMPEIU DE LA DOUA BENZI LA PATRU BENZI DE CIRCULATIE intre strazile D. FURTUNA si D.D. GHEREA
	EXISTENTA UNOR STRAZI FARA CONTINUITATE	TRANSFORMAREA STRAZII DUMITRU FURTUNA IN ZINA DE PROMENADA SI RECREERE
	ABSENTA PARCAJELOR SI A PIETONALELOR PE UNELE SECTOARE DE DRUM	AMENAJAREA PARCAJELOR SI A TRASEELOR PIETONALE SI CICLISTE PE STRADA AL. I. CUZA
	CIRCULATIA TRANSPORTULUI GREU PRIN INTERIORUL LOCALITATII	PREVEDEREA DE TRASEE OCOLITOARE PENTRU DEVIEREA TRANSPORTULUI GREU
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	FOND CONSTRUIT IMBATRANIT ,IN GENERAL IN STARE BUNA SI MEDIE	PROGRAME DE REVIGORARE A ZONELOR IMBATRANITE

	ZONE CU P.O.T. FOARTE MIC	CRESTEREA INDICATORILOR P.O.T. PRIN REPARCELARE, PROGRAM DE REABILITARE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT PE BAZA UNOR PROIECTE ELEBORATE DE PROIECTANTI AUTORIZATI
SPATII PLANTATE , AGREMENT SI SPORT	LIPSA ZONELOR DE AGREMENT SI A UNOR DOTARI SPORTIVE DISPROPORTII INTRE SPATIILE PLANTATE -LIPSA ACESTORA IN UNELE ZONE	REZERVAREA UNOR AMPLASAMENTE PENTRU REALIZAREA ZONELOR VERZI, DE RECREERE SI SPORT
PROBLEME DE MEDIU	POLUARE AER-SOL-APA	AMPLASAREA SI AMENAJAREA PUNCTELOR DE PRECOLECTARE PE PRINCIPII MODERNE SI ECOLOGICE CONCOMITENT CU AMPLASAREA COSURILOR DE GUNOI INGLOBATE IN MOBILIERUL URBAN
	MONUMENTE ISTORICE	RESPECTAREA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE EXISTENTE IN AREAL
	EXISTENTA ZONELOR CU ALUNECARI DE TEREN	AMENAJAREA ZONELOR CE PREZINTA RISCURI NATURALE PREVIZIBILE PRIN SPATII PLANTATE, TERASARI SAU LUCRARI SPECIALE DE CONSOLIDARE

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Documentația de față rezolvă la nivel de PUZ lucrările de alimentare cu apă , gaze naturale, canalizare menajeră și canalizare pluvială și electricitate.

- Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă. Rețelele respective trebuiesc reabilite.

- Canalizarea

Zona studiată dispune de canalizare menajeră. Rețeaua respectivă trebuie reabilitată.

- Alimentare cu căldură

Zona studiată nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

- Alimentarea cu energie electrică
În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, existând posibilități de racordare la sistemul energetic național.
- Alimentare cu gaze naturale
Zona este alimentată cu gaze naturale. Rețeaua respectivă trebuie extinsă și reabilitată.
- Telecomunicații
Zona studiată este racordată la rețeaua de telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă probleme speciale de mediu. Există zone cu exces de umiditate ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale. Detaliile despre geomorfologia terenului sunt prezentate în studiul geotehnic anexat. Există zone protejate față de obiective cu valoare de patrimoniu.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În documentația de urbanism, faza P.U.G. zona este destinată locuințelor, serviciilor și funcțiilor complementare.

În documentația actuală de urbanism faza PUZ sunt preluate reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General: zona studiată este destinată instituțiilor publice, serviciilor locuirii și funcțiilor compatibile cu funcțiunea de locuire.

Tendința actuală care se desprinde din opțiunile populației este orientarea preponderentă spre crearea a noi locuri de muncă.

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului PUZ, este situat în unitatea teritorială de referință nr.1 (UTR 1), având P.O.T 22% și CUT 1,2.

Prin elaborarea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL s-au stabilit următorii indici: P.O.T. – 75%; C.U.T. -2,5.

Terenul supus studiului în cadrul prezentului PUZ, este situat în zona centrală a municipiului Dorohoi, cuprinsă între străzile Zadurovici, Ștefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, C-tin Dobrogeanu Gherea, Str. Sașa Pană și Aprodul Arbore.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conformarea generală a zonei este gândită în așa fel încât valorificarea cadrului natural să fie maximă prin următoarele mijloace :

- prevederea unor trasee de circulație care accentuează relieful prin sinuozitățile traseului ;
- prevederea unor construcții cu volumetrie jucată amplasate în funcție de panta terenului parcelei ;
- preponderența pe fiecare parcelă a spațiilor plantate față de spațiile construite.

PLANUL URBANISTIC ZONAL are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării străzilor, a intersecțiilor de străzi, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilitate publică, precum și racordarea acestora la rețelele magistrale existente .

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, stabilirea edificabilului și parcelabilului, indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Fiecare parcelă beneficiază de acces direct pietonal și carosabil precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și telefonie propuse.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se prevede prin prezentul PUZ modernizarea arterelor de circulație și eliminarea punctelor de conflict enunțate anterior.

Obiectivele :

- la nivelul circulației rutiere :
 - propunerea lărgirii străzii Dimitrie Pompeiu de la 2 benzi de circulație la patru benzi între zona cuprinsă de străzile Dumitru Furtună și C.D.Gherea;
 - transformarea străzii Dumitru Furtună în zona de promenadă și receere – pietonal
 - figurarea zonei de promenadă și recreere pe strada Grigore Ghica
 - amenajarea unui sens giratoriu în intersecția străzii Dimitrie Pompeiu, C.D.Gherea și strada Războieni și reproiectarea unui alt sens giratoriu existent în intersecția străzilor Al.I.,Cuza, Al.Sahia și strada 1 decembrie. Aceste două sensuri giratorii vor reglementa prioritățile de circulație la intrarea în intersecția de pe străzile concurente pentru canalizarea autovehiculelor, reducerea vitezei și protejarea circulației pietonilor.
 - amenajarea de locuri de parcaje pe strada Al.I.Cuza
 - reamenajarea acceselor carosabile ocazionale (pentru accese la garaje, parcaje existente) reabilitarea străzilor și trotuarelor printr-un sistem rutier și pietonal adecvat categoriei de importanță.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiții avute pe parcursul elaborării studiului, se prevede:

- Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul clădirilor și amenajărilor exterioare aferente acestora
- Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată și care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural și al impactului urbanistic
- Stabilirea zonelor cu potențial funcțional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcțiunile compatibile cu valoarea zonei respective
- Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Grigore Ghica și Dumitru Furtună (pietonal)
- Starea tehnică a clădirilor și a dotărilor tehnico-edilitare
- Situația existentă și identificarea nevoilor de extindere a rețelelor edilitare
- Asigurarea spațiilor de parcare
- Asigurarea accesului pietonal și rutier în zonă
- Realizarea unei rețele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la rețeaua publică, sau stabilirea unei soluții naturale de evacuare a apelor meteorice
- Asigurarea obiectivelor cu utilități
- Crearea unui spațiu public de recreere
- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Indici și indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecția mediului, ca urmare a programelor specifice
- Instituirea zonelor de protecție a monumentelor din zona centrală
- Reglementări detaliate cu permisiuni și restricții .

Funcțiunile, suprafețele și plastica arhitecturală sunt specificate în proiectul pentru autorizarea construcției.

Planimetric dispunerea în cadrul terenului, respectă Codul Civil și reglementările urbanistice.

Din punct de vedere funcțional spațiul cuprinde:

- Activități administrative, culturale, învățământ, comerț și zone rezidențiale
- Parcuri, spații verzi și, adiacent zonei centale studiate, se află Grădina de vara a municipiului.
- Artere rutiere situate pe vechile trasee istorice, străzi care au fost dezvoltate ca dimensiuni, precum și o zonă pietonală între str. Grigore Ghica și str. Dumitru Furtună, care cuprinde zone comerciale, dotări culturale, financiar-bancare și administrative.

BILANT TERITORIAL**EXISTENT****PROPUS**

ZONE FUNCTIONALE	Suprafața (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN	Suprafața (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN SUPRAFATA TEREN TOTAL
ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII	76125,00 mp	14,50	80500,00	15,33
ZONA AFERENTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3250,00	0,61	3250,00	0,61
ZONA MIXTA-locuire P-P+10 si dotari compatibile cu functiunea de locuire	51215,60 mp	9,75	65000,00	12,38
ZONA AFERENTA LOCUINTE INDIVIDUALE	50561,20mp	9,63	60560,00	11,53
ZONA AFERENTA SPATII VERZI	261676,50 mp	49,85	243108,30 mp	46,31
ZONA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	10500,00	2,00
ZONA AFERENTA TERENURILOR LIBERE, CONSTRUCTIILOR DEZAFECTATE SI PROPUSE DEZAFECTARII	47150,00 mp	8,98	-	-
ZONA CIRCULATIE SI AMENAJARI pentru CIRCULATIE PUBLICA	20845,00	3,97	29000,00	5,52
ZONA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE	14095,00	2,68	33000,00	6,28
TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA	524918,30mp	100,00	524918,30mp	100,00

3.6 . DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă. Rețeaua trebuie extinsă și reabilitată.

Rețelele de distribuție a apei în zona centrale a municipiului Dorohoi s-au executat programul SAMTID din conducte de polietilenă de înaltă densitate pozate pe un strat de nisip sub adâncimea de îngheț.

Rețelele de apă sunt executate în sistem inelar și ramificat, în baza unui proiect tehnic .

În punctele de ramificație, branșare, s-au prevăzut cămine de vane , carosabile și necarosabile, cu conducte de racord la canalizarea din apropiere(pentru golirea rețelelor de apă în caz de avarie).

Pe rețelele principale de distribuție a apei s-au montat hidranți de incendiu exteriori cu Dn 100 mm.

Canalizarea

Zona studiată dispune de canalizare menajeră. Rețeaua trebuie extinsă și reabilitată.

Rețelele de canalizare menajeră din zona centrală a municipiului Dorohoi sunt executate din tuburi de beton , au apărut tasări neegale, de aceea apar și unele disfuncționalități în exploatare.

În prezent sunt întocmite documentații în curs de promovare pentru înlocuirea rețelelor de canalizare pe străzile : A.I.Cuza, Grigore Ghica, Spiru Haret, George Enescu, Stefan cel Mare Dimitrie Pompeiu , George Enescu .

Rețelele de canalizare menajeră în curs de promovare se vor executa din conducte de polietilenă riflată pentru canalizare, montate cu pantă ce asigură autocurățierea.

În punctele de racord , schimbări de direcție și la distanțe ce nu vor depăși 50,0 m se vor executa cămine de vizitare cu ramă și capace carosabile și necarosabile – în funcție de amplasamentul căminelor.

Pe străzile Dimitrie Pompeiu , George Enescu – în prezent nu există rețele de canalizare menajeră.

Rețele de canalizare pluvială

În prezent există o singură stradă – C.D.Gherea- care are canalizare , sistem separativ menajer și pluvial, iar pe strada George Enescu , tronsonul între străzile Vasile Alecsandri și Vasile Lupu există o rețea de canalizare pluvială care este colmatată. Retea de canalizare există numai pe str. Vasile Lupu.

Așadar- se propune înaintea modernizării străzilor din zona centrală a municipiului Dorohoi – executarea rețelelor de canalizare pluvială pe aceste străzi, conform planșei de utilități, anexată la documentație.

Alimentare cu căldură

Zona studiată nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, existând posibilități de racordare la sistemul energetic național.

Pietonalul din zona centrală a municipiului Dorohoi, va fi prevăzut cu o rețea de iluminat pietonal ale cărei puncte luminoase vor fi constituite din stâlpi, într-o execuție constructivă compatibilă ambianței arhitecturale a zonei- Nivelul de iluminat cât și ceilalți indicatori calitativi și cantitativi ai iluminării pietonale vor fi conforme prevederilor Normativului NP-062-02-. Din rețeaua de iluminat pietonal se va prevedea – funcție de indicațiile ambianței arhitecturale – iluminatul decorativ al unor fațade reprezentative, prin puncte luminoase constituite din proiectoare, tip Luxor -01, amplasate de regulă la sol, în zone limitrofe pietonalului.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică a punctelor luminoase se prevede în cablu tip CYABY protejat în canalizație subterană(LES 0,4 KV) Structura rețelei fiind de tip intrare – ieșire (relativ la baza punctelor luminoase) și parțial, radial arborescenței. Racordarea rețelei se va prevedea din două puncte de alimentare (din TDJT – PT 20/0,4 KV din zona) iar comanda contactorilor ce asigură punerea sub tensiune a rețelei de iluminat se va realiza din rețeaua publică de iluminat stradal din zonă sau, după caz, prin comandă specială, utilizând condițiile de protecție împotriva tensiunilor accidentale de atingere cât și protecției la supracurenți și supratensiuni vor fi asigurate conform prevederilor Normativului I.7/2011.

Alimentare cu gaze naturale

Zona este alimentată cu gaze naturale. Rețeaua trebuie extinsă și reabilitată.

In zona centrala a municipiului Dorohoi există rețele de gaze naturale executate din conducte Ol Ng – montate ingropat - cu diametre corespunzătoare debitelor necesare consumatorilor existenți.

Pe traseul conductei sunt montate răsuflători cu capac când conductele sunt prin carosabil. sau trotuar , și răsuflători fără capac atunci când traseul este prin spații verzi.

La traversarea străzilor conductele sunt protejate în tuburi de protecție conform normelor NTPEE-2008.

La capetele tuburilor de protecție sunt prevăzute de asemeni răsuflători cu capac.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată este ferită de surse de poluare majore, ea beneficiază din plin de multă verdeață .

Zonele cu exces de umiditate, inventariate conform studiului geotehnic anexat reprezintă o suprafață de aproximativ 65000 mp, marcate pe planșa A2 –zone cu exces de umiditate.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor meteorice.

Tot pentru asigurarea stabilității terenului, se vor planta arbori și pomi, cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren

Schimbarea folosinței terenurilor trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcele, străzi, trotuare către rețeaua de canalizare pluvială propusă :
- măsuri de etanșizare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea, la distanțe de minim 2,00m față de limitele parcelelor de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai straturilor;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării combustibililor solizi, pentru prepararea apei calde menajere și încălzirii spațiilor interioare ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

Arealul zonei protejate față de obiective cu valoare de patrimoniu este marcat pe planșa A2.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile- terenuri + construcții din zonă.

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse:

- teren ce se intenționează a fi trecut din proprietatea persoanelor fizice și juridice în domeniul public al municipiului Dorohoi.
- Terenuri proprietate privată a municipiului Dorohoi.

în vederea realizării de zona de spații verzi, de agrement și servicii.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

DOMENII	CATEGORII DE INTERES			DIMENSIUNI
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	Suprafata mp
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII				
Zone cu potential comercial			X	12500
Zone cu potential cultural		X	X	16000
Institutii financiar bancare		X	X	2500
GOSPODARIE COMUNALA				
Dezvoltarea infrastructurii edilitare			X	25000
INFRASTRUCTURA MAJORA				
Pietonal			X	19000
Carosabil			X	11200
SALVAREA,PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A ANSAMBLURILOR SITURILOR	X	X	X	76000
ZONE DE AGREMENT		X	X	9800

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Realizarea investițiilor propuse, lărgirea străzilor, sensul giratoriu din intersecția străzii Dobrogeanu Gherea, realizarea spațiilor de parcare de pe strada A.I. Cuza, nu necesită intervenții de natura perturbării vieții sociale, investițiile respective urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Instituirea zonei de protecție situată între străzile A.I. Cuza și Grigore Ghica, de la strada Alexandru Sahia până la strada Poștei, rezultată din comasarea zonelor de protecție a fiecărui monument în parte, crează o suprafață compactă între aceste străzi și în jurul lor în care avizarea oricărei intervenții se face în condiții speciale cu aprobarea factorilor de decizie în protecția monumentelor de arhitectură.

Prin eliberarea zonelor unde au existat vechile construcții ale fostei zone comerciale a municipiului Dorohoi, zonă situată în spatele primăriei municipiului Dorohoi, se crează o suprafață liberă unde elborarea oricărei documentații privind autorizarea construcțiilor, se va face urmare a următoarelor prevederi:

Aspectul exterior al construcțiilor-zona multifunctionala:

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

b) Fațade

- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45° - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

ÎNTOCMIT
carh. C. Bursuc

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

Planul urbanistic zonal urmărește realizarea următoarelor obiective:

- Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul clădirilor și amenajărilor exterioare aferente acestora
- Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată și care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural și al impactului urbanistic
- Stabilirea zonelor cu potențial funcțional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcțiunile compatibile cu valoarea zonei respective
- Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Grigore Ghica și Dumitru Furtună (pietonal)
- Starea tehnică a clădirilor și a dotărilor tehnico-edilitare
- Starea actuală a clădirilor
- Situația existentă și identificarea nevoilor de extindere a rețelelor edilitare
- Asigurarea spațiilor de parcare
- Asigurarea accesului pietonal și rutier în zonă
- Realizarea unei rețele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la rețeaua publică, sau stabilirea unei soluții naturale de evacuare a apelor meteorice
- Asigurarea obiectivelor cu utilități
- Crearea unui spațiu public de recreere
- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Indici și indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecția mediului, ca urmare a programelor specifice
- Instituirea zonelor de protecție a monumentelor din zona centrală

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în planșa A02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Toate clădirile propuse în zona studiată, se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei. Amplasarea pe parcelă a clădirilor propuse și distanțele dintre clădiri s-a făcut cu respectarea prevederilor RGU, a actelor normative în vigoare privind normele de igienă și pază contra incendiilor și a Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare

Alinierea clădirilor

Alinierea laterală a clădirii

- Distanțele minime față de limitele laterale ale parcelei : conform Cod Civil
- Respectarea distanțelor minime față de limitele laterale este obligatorie pentru toate

clădirile propuse pe parcele, în conformitate cu planșa anexă la regulament – Planșa 2

Alinierea posterioara a clădirii

Retragerea față de limită din spatele parcelei conform Cod Civil

Edificabilul parcelei

Alinierea obligatorii ale clădirilor față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea POT admis.

Edificabilul fiecărei parcele este evidențiat în planșa „reglementări urbanistice” - anexă la Regulamentul de urbanism (Planșa 2) și va fi înscrisă în CU emis pentru fiecare parcelă pe care urmează să se autorizeze construirea unei clădiri după un proiect individual.

Fiecare parcelă are un simplu edificabil.

Dacă un proprietar va achiziționa mai multe parcele din parcelar, va fi obligat să construiască în edificabilul propus pentru fiecare parcelă.

În cazul în care un proprietar comasează mai multe parcele propuse, în scopul construirii unei clădiri cu altă funcțiune, amplasarea și conformarea se vor stabili prin PUZ pe parcela rezultată din comasare.

În cazul dezmembrării unei parcele propuse, în două sau mai multe parcele noi, se va întocmi PUZ pentru stabilirea reglementărilor specifice pentru fiecare parcelă rezultată.

Amenajabilul parcelei

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt :

- a- instalații și echipamente edilitare –CONFORM H.G. nr. 490/11/05/2011 (racord și branșamente la rețelele edilitare)
- b- clădiri anexe (anexe gospodărești definite în Anexa 2 din Legea nr. 453/2001 pentru mediul urban și suburban)garaje, sere, piscine, pavilioane de grădină, anexe gospodărești nepoluante,
- c- alei carosabile și parcaje pentru autovehicule
- d- spații plantate de agrement
- e- împrejurimile parcelei.

Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția branșării/racordării fiecărei construcții, nou consumator) la rețelele edilitare CONFORM H.G. nr. 490/11/05/2011 (racord și branșamente la rețelele edilitare)

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru :

- Alimentarea cu apă potabilă
 - branșament direct din rețeaua publică
 - cămin de branșament și apometru
- Canalizare menajeră în sistem local
- Telefonie
 - branșament la rețea
- Alimentare cu energie electrică
 - racord la rețeaua publică

- firidă de branșament și contor măsurare consum

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

În amenajabilul fiecărei parcele se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale și de construcțiile propuse. Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT și vor fi prezentate în D.T.A.C.

Garajul și /sau parcajul aflate pe parcelă

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă, necesară locurilor de garare /parcare va fi calculat conform Normativului P 132 – 93.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Spațiile plantate din interiorul parcelei

- În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul :
 - Grădini de agrement (cu flori și arbuști)
 - Plantații de arbori și/sau a pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,0 m față de limitele de proprietate și de minim 3,00 m față de clădire;

Împrejmuiri

În cazul parcelelor la care există o folosință publică a unei părți a terenului împrejmuirea parcelei trebuie să permită această folosință prin următoarele mijloace:

- Pe aliniamentul parcelei se pot construi împrejmuiri sau se poate construi o împrejmuire transparentă de maximum 1,80 m înălțime
- Partea de parcelă care trebuie izolată de public poate avea o împrejmuire proprie, executată în condițiile alin. 9.2.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENT

PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	Suprafața (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN	Suprafața (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN
ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII	76125,00 mp	14,50	80500,00	15,33
ZONA AFERENTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3250,00	0,61	3250,00	0,61
ZONA MIXTA- locuinre P-P+10 si dotari compatibile cu functiunea de locuire	51215,60 mp	9,75	65000,00	12,38
ZONA AFERENTA LOCUINTE INDIVIDUALE	50561,20mp	9,63	60560,00	11,53
ZONA AFERENTA SPATII VERZI	261676,50 mp	49,85	243108,30 mp	46,31
ZONA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	10500,00	2,00
ZONA AFERENTA TERENURILOR LIBERE, CONSTRUCTIILOR DEZAFECTATE SI PROPUSE DEZAFECTARII	47150,00 mp	8,98	-	-
ZONA CIRCULATIE SI AMENAJARI pentru CIRCULATIE PUBLICA	20845,00	3,97	29000,00	5,52
ZONA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE	14095,00	2,68	33000,00	6,28
TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA	524918,30mp	100,00	524918,30mp	100,00

- Terenurile delimitate conform cap.2 și a planșei nr.A02 se pot utiliza pentru:
- Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul clădirilor și amenajărilor exterioare aferente acestora
 - Valoarea arhitecturală și urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată și care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural și al impactului urbanistic
 - Stabilirea zonelor cu potențial funcțional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcțiunile compatibile cu valoarea zonei respective
 - Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Gheorghe Ghica și Dumitru Furtună (pietonal)
 - Starea tehnică a clădirilor și a dotărilor tehnico-edilitare
 - Starea actuală a clădirilor
 - Situația existentă și identificarea nevoilor de extindere a rețelelor edilitare
 - Asigurarea spațiilor de parcare
 - Asigurarea accesului pietonal și rutier în zonă
 - Realizarea unei rețele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la rețeaua publică, sau stabilirea unei soluții naturale de evacuare a apelor meteorice
 - Asigurarea obiectivelor cu utilități
 - Crearea unui spațiu public de recreere
 - Zonificarea funcțională a terenurilor
 - Indici și indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc
 - Dezvoltarea infrastructurii edilitare
 - Statutul juridic și circulația terenurilor
 - Menționarea obiectivelor de utilitate publică
 - Măsuri de protecția mediului, ca urmare a programelor specifice
 - Instituirea zonelor de protecție a monumentelor din zona centrală

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de patru parametri:

- (1) Funcțiunile dominante;
- (2) Regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) Înălțimea maximă admisă.
- (4) Situarea într-o zonă construită protejată

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință:

L - LOCUIREA

Li – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE LOT.

Lc – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (BLOCURI) DE ÎNĂLȚIME MICĂ (P+1-2), MEDIE (P+3-6) SAU MARE (peste P+6), în regim de construire discontinuu, cu subzona locuinte si dotari compatibile cu functiunea de locuire.

IS - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE SI PRIVATE DE INTERES GENERAL de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu, cu subzonele:

- **Isa – administrative si servicii**
- **ISi - invatamant si educatie**
- **ISc - cultura**
- **ISct- culte**
- **Isco – comerciale**
- **ISf - financiar-bancare**
- **ISsp – terenuri pentru constructii de sport si agreement**
- **ISps - prestari servicii**

P - ZONA SPAȚIILOR VERZI, cu următoarele subzone:

Ppp –spații verzi publice sau semi-publice (pentru riverani);

CC -ZONA DRUMURILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU CIRCULAȚIA PUBLICĂ

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

V. PRESCRIȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul Urbanistic Zonal privind zona centrală a municipiului Dorohoi și caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale. Pentru suprafețele menționate în planșa A 02 –**U.T.R.1** – P.O.T. 75% , C.U.T. 2,5 -, prin certificatul de urbanism se vor impune următoarele condiții:

Li – ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE PE LOT

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale, izolate sau cuplate.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte funcțiuni sau utilizări.

Se interzic 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp pentru clădiri și un front la stradă de minim 12 m; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- se va asigura durata minimă de însorire a încăperilor de locuit, stabilită prin normele sanitare: 2 ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, în cazul orientării celei mai favorabile (spre Sud); asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor; se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile vor fi retrase min. 3 m de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime reglementat este P+2 etaje.

În cazul în care construcțiile au acoperiș cu panta de peste 40 grade, se admite mansardarea.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Cel puțin 25% din suprafața parcelei va fi spațiu verde amenajat.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la alinament vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1.8 m, eventual cu un soclu opac de cca. 0,6 m și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea recomandabilă de 2m.

Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, pentru a nu deprecia valoarea acesteia.

Porțile se vor deschide spre incintă.

SECȚIUNEA III. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT** maxim = **30%**.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT** maxim = **1**.

Li – subzona locuințelor individuale asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

Situarea în subzona **Li** -protecție aduce, în plus față de reglementările din **Li**, următoarele măsuri restrictive:

- dacă locuința **este monument istoric sau în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă locuința **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:
 - se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv i se vor păstra nealterate fațadele laterale și fațada principală, precum și caracteristicile parcelarului; gabaritul clădirii va putea fi mărit cu cel mult 1/3 din gabaritul existent;
 - se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

Lc – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (BLOCURI) DE ÎNĂLȚIME MICĂ (P+1-2), MEDIE (P+4) SAU MARE (P+10), în regim de construire discontinuu

DESCRIERE

Sunt încadrate la aceasta **zonă** imobilele cu spații comerciale la parter, sau la parter și mezanin, și locuințe la etajele superioare - proiectate ca atare - precum și blocurile de locuințe colective cărora în anii din urmă le-au fost transformate spațiile de la parter, dându-li-se alte utilizări decât locuirea.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective.
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale.
- Funcțiuni de interes general:
 - servicii tehnice și profesionale;
 - servicii de informare;
 - servicii pentru transporturi;
 - biblioteci, librării;
 - poșta și telecomunicații;
 - edituri;
 - expoziții, centre și galerii de artă;
 - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - cofetării, cafenele;
 - magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de pilonetți zăbreliți pe terase;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele fără parcelar, rezultate din "urbanismul "liber" din deceniile 6-9 ale secolului XX, edificabilul se determină în funcție de POT maxim admis și de distanțele minime obligatorii dintre clădiri.

Se admite extinderea pe orizontală a parterului clădirilor, în vederea refuncționalizării, cu cel mult **3 m** spre domeniul public (trotuar), fără a încălca însă domeniul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul vechilor străzi comerciale, clădirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o

circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu minimum **3 m**.

În cazul clădirilor izolate, înălțimea maximă va putea depăși cu maximum un nivel înălțimea clădirilor învecinate.

În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va putea depăși înălțimea la cornișă a lăcașului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu.

Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

SECȚIUNEA III. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Pentru clădirile până la 4 niveluri (P+3): POT maxim = **70 %**, CUT maxim = **2,5**.

Pentru clădirile între 5 și 10 niveluri (P+4-10): POT maxim = **50%**, CUT maxim = **2,0**.

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SI PRIVATE DE INTERES GENERAL de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de interes general:
 - instituții de învățământ (grădinițe, școli);
 - instituții de sănătate (spitale);
 - sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - servicii tehnice și profesionale autonome;
 - servicii de informare;
 - servicii pentru transporturi;
 - biblioteci;
 - poștă și telecomunicații;
 - edituri;
 - activități recreative diverse;
 - hoteluri;
 - expoziții, centre și galerii de artă;
 - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
 - restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
 - centre comerciale, galerii comerciale;
 - centre de recreere, sport și fitness în spații acoperite;
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
 - parcaje multietajate, pentru desconggestionarea circulației în zona centrală.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor cu alte funcțiuni dominante – de preferință cu partiu special adaptat zonei centrale.

Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneti zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau

din instituțiile publice;

- depozități de materiale refolosibile;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi până la P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **150** mp și un front la stradă de minim **12** m; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu înălțimi de P+3 niveluri și mai mult se consideră construibile parcelele având minim **500** mp și un front la stradă de minim 15 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **20** m în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30** m.

Pentru toate categoriile de construcții administrative sau comerciale, orientarea va asigura însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Spitalele vor avea saloanele și rezervele orientate către Nord; cabinetele vor fi orientate către Sud, Sud-Est sau Sud-Vest.

Dormitoarele și spațiile de joacă din grădinițe vor fi orientate spre Sud, Sud-Est sau Sud-Vest.

Se recomandă orientarea către Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (teșitură), având lungimea de **12** m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5** m pe cele de categoria a III-a.

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament cu o distanță de minim **4** m, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument istoric retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă **retrasă** de la aliniament, dar se va racorda la clădirea dispusă pe aliniament, pentru a nu lăsa vizibil un calcan;
- în cazul operațiunilor de restructurare urbană se recomandă dispunerea clădirilor în regim de construire discontinuu, retrase de la aliniament conform caracterului străzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o

retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5 m**.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5 m**.

Este interzisă construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura locurile de parcare astfel:

- Pentru construcții administrative, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 20% parcări pentru public;
- Pentru construcțiile financiar-bancare: 1 loc de parcare la 10 salariați, plus 50% parcări pentru public;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - 1 loc de parcare la 200 mp arie desfășurată, pentru unități de până la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100mp arie desfășurată, pentru unități de 400-600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp arie desfășurată, pentru unități de 600-2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp arie desfășurată, pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.
- Pentru restaurante, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, vor fi prevăzute 4 locuri de parcare la 10 cadre didactice.
- Pentru construcții de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spitale va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - pentru creșe, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii (lățimea). Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu **3 m** de la planul principal al fațadei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 75 %. CUT maxim = 2,5.

Subzona instituțiilor și serviciilor publice asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

Situarea în subzona aduce, în plus față de reglementările din IS, următoarele măsuri restrictive:

- dacă obiectivul **este monument istoric** sau **în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;

- dacă clădirea nu este monument istoric, dar se situează în **zona de protecție a unui monument istoric**, atunci înălțimea maximă admisibilă nu va depăși înălțimea la cornișă a monumentului istoric în a cărei zonă de protecție se situează

- dacă nu este monument istoric, dar **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:

- înălțimea maximă nu va depăși nivelul de înălțime reglementat în zona protejată;

- se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin reconfigurări și instalări de camere de baie sau alte facilități

- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

ISct – ZONA EDIFICIILOR DE CULT

DESCRIERE

Bisericile păstrate în zona centrală sunt monumente istorice de valoare A sau B. Toate aceste monumente se bucură de zone de protecție instituite prin **PUZ zona centrală DOROHOI**.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult.
- Chilii, case egumenești, muzee.
- Turnuri-clopotniță.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice alte funcțiuni sau amenajări.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dispune conform cerințelor specifice cultelor.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul publicului și a autoutilitarelor din circulațiile publice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor se va conforma cerințelor specifice ale cultelor (canoane).

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face, de regulă, pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În jurul lăcașurilor de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar desfășurării ritualurilor specifice.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile către domeniul public vor fi transparente, eventual cu un soclu opac din piatră de max. 0,60 m înălțime. Marcarea limitei proprietății se poate face și prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

CC -ZONA DRUMURILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU CIRCULAȚIA PUBLICĂ

DESCRIERE

Zona cuprinde profilul transversal și amenajările aferente străzilor de categoria II și III și IV, precum și locurile de parcare amenajate.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

1. circulația rutieră ;
2. circulație pietonală:

- plantații de aliniament, amenajări plantatii talie joasa.
- mobilier urban
- luciu de apa, fantani arteziene

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- servicii publice care să nu stânjenească funcționalitatea și vizibilitatea pe căile rutiere.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic:

- construcții cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea pe căile rutiere;
- lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor);
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Prin PUZ s-au delimitat zonele destinate parcajelor conform pl. A02.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administrator acestora.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de crumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,8 m lățime și 4,2 m înălțime.

Se vor asigura alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate; aleile cu o lungime sub 25 m vor avea lățimea de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și spațiu de întoarcere.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei

de servire locală (fundături); aleile cu o lungime de până la 30 m vor avea o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu lungimea de 30-100 m vor avea 2 benzi (7 m lățime), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevrele de întoarcere la capăt.

În cazul incintelor tehnice, se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau cutumei (obiceiului). Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se va asigura în afara circulațiilor publice, pe parcela proprie, sau pe locuri de parcare amenajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Rețelele edilitare publice se amplasează sub căile de circulație rutieră, de preferință sub trotuare (nu sub carosabil). Construcția, repararea și întreținerea acestor rețele se fac cu aprobarea administratorului drumului. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este conformă cu art. 20 din Regulamentul General de Urbanism. Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel: fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora și dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, conform contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintelor, vizibil din circulațiile publice, va fi astfel amenajată în cât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiile publice vor fi transparente, cu înălțimi de maximum 2 m, și pot fi dublate cu gard viu. Porțile de intrare în incinte vor fi tratate similar cu împrejmuirea.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajări la sol și instalații subterane este 0%.
La fel și coeficientul de utilizare a terenului.

GC -ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

DESCRIERE

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale, instalații edilitare și salubritate.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică și electrică;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- zone de protecție prevăzute prin norme.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

P- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Ppp – parcuri, spații verzi publice, de agrement sau semi-publice (pentru riverani);

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând din:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban;
- amenajări pentru agrement și odihnă;
- cișmele publice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- chioșcuri pentru difuzarea presei sau comercializarea produselor alimentare neperisabile, a băuturilor răcoritoare etc., în regim Parter, după proiect avizat de Comisia tehnică de urbanism al Primăriei, fără a depăși norma de 1 chioșc la 500 m².

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunii de spațiu verde public;
- se interzice conversia grupurilor sanitare publice în spații comerciale.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare), care vor fi tratate ca alei principale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși un nivel - parter.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **5%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **0,05**.

Intocmit,
Carh. Carmen Bursuc

Dispoziții finale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45° - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Intocmit,
Carh. Carmen Bursuc