

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM- MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIE**

BENEFICIAR SC NORDIC ROMAR SRL DOROHOI

DECEMBRIE 2022

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII – PLAN URBANISTIC
ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM-
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN
VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE
CONSTRUIRE MAGAZIE

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVĂ SRL DOROHOI

C.U.I.-17801623

ELABORATOR C.ARH MIHAI MIHĂILESCU

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

NUMĂRUL PROIECTULUI

4-12/2022

DATA ELABORĂRII

DECEMBRIE 2022

RESPONSABILITATI

ARHITECTURA

ARH IRINA GARET

TOPOGRAFIE

ING.COHAL CATALIN

GEOLOG

ING.REPEDE MIRABELA

INGINER INSTALATII

ING.TRAIAN FILIP

DESENAT

ING.MIHAI VALERIU

VOLUMUL II. REGULAMENT DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM- MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIE**

BENEFICIAR SC NORDIC ROMAR SRL DORHOI

DECEMBRIE 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare PUZ+RLU- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIE	
1.1.2	Inițiator SC MIRT ALVA SRL DORHOI – B-dul Victoriei nr.3, mun.Dorohoi, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC MIRT ALVA SRL DORHOI COORDONATOR RUR – ELABORATOR arh.IRINA GARET (DE)	
1.1.4	Data elaborării DECEMBRIE 2022- PROIECT NR.4-12/2022	
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei suprafete de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in partea centrala a municipiului Dorohoi, judetul Botosani, strada Sasa Pana nr.2A. Prin tema de proiectare se solicita modificarea indicatorilor urbanistici	

	<p>aprobat pe parcela de teren in limitele maxime prevazute de RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 pentru zone mixte, respectiv POT max 70% si modificarea indicatorului urbanistic CUT in limitele maxime de 1,2 in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construire Magazie de catre SC NORDIC ROMAR SRL DOROHOI si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de servicii-comert, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime maxim admis, numar de niveluri supraterane, retragerea fata de aliniament, alinierele laterale si posterioare fata de vecinatati, retragerea posterioara pentru suprafata de teren proprietatea SC NORDIC ROMAR SRL DOROHOI identificata in Cartea Funciara nr.51152.</p>	
1.3.	<p>Surse documentare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 - Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, prelungit prin HCL nr.51/2017 - Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi - Studiul Geotehnic - Studiul Topografic - Alte date si surse culese din teren si preluate de la UAT municipiul Dorohoi. 	

Evoluția zonei

Zona studiată se află situată în intravilanul municipiului Dorohoi, în partea centrală, cu acces din strada Sasa Pana. Zona în prezent are o funcțiune mixtă compusă din parcele de teren cu funcțiune rezidențială în locuințe individuale precum și în blocuri de locuințe colective cu spații pentru comerț la parterul blocurilor de locuințe, zone cu funcțiuni de servicii comerț cu dotări aferente, zona cu destinație specială-autogară, zona pentru prestări servicii, zone situate în intravilanul municipiului Dorohoi UTR nr.1, POT 22% și CUT 1,2. Din punct de vedere funciar lotul de teren se învecinează cu proprietăți private aparținând persoane fizice și juridice pe laturile laterale și posterioare a parcelei și Cale de acces spre blocurile de locuințe, lot de teren pe care se află în prezent realizat un imobil cu regim de înălțime P+2^E+M cu destinație de servicii-comerț și o anexă cu destinație de Centrală termică .

2.1.

Prin documentația de urbanism se dorește o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 26,79 % cât este în prezent la 42%, respectându-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona mixtă pentru care se poate reglementa un procent de maxim 70%. Prin documentația de urbanism se vor soluționa condițiile urbanistice de construire și anume- regimul de aliniere, retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime, înălțimea maximă a construcției în raport cu locuința cuplată, în concordanță cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

Zona studiată beneficiază de un interes deosebit pentru o dezvoltare majoră din punct de vedere economic și social etc. Zona studiată prin propunerile PUZ se va integra în documentațiile de urbanism aprobate fiind într-o zonă ce aparține intravilanului municipiului Dorohoi –UTR nr.1 cu funcțiuni mixte (locuiri, servicii comerț, prestări servicii, etc) cu dotări aferente din teritoriul municipiului Dorohoi și cu relaționare cu

	<p>orasul prin intermediul strazii Sasa Pana.</p>	
2.2.	<p>Încadrare în localitate</p> <p><u>Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.</u></p> <p>Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea centrala a localitatii, delimitat de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - strada Sasa Pana la est, - de proprietatea privata la sud, - teren proprietate publica la nord - teren proprietate publica la vest. <p><u>Relationarea zonei cu localitatea.</u></p> <p>Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii Sasa.</p> <p>Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) est- strada Sasa Pana b)vest – teren proprietate publica c) nord – teren proprietate publica d) sud – proprietatea privata <p>Suprafata totala studiata prin PUZ este de 1534 mp</p>	
2.3.	<p>Elemente ale cadrului natural</p> <p>Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscurile naturale.</p> <p>Conform studiului Geotehnic efectuat,</p> <p>Adancimea de inghet: conform STAS 6054-77 “Adâncimi maxime de îngheț.</p>	

Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100÷110 cm.

Tip climatic: În conformitate cu STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite I_m , în zona studiată este $I_m = 0 \div 20$, corespunzător tipului climatic II.

Seismicitate: Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 7_1 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.

Normativul P100–1/2006 “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]):

- $a_g = 0,15g$
- $T_c = 0,7 s$

Risc la alunecari de teren: În conformitate cu „Legea 575/22–10–2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potențial scazut de producere a alunecărilor.

Riscul geotehnic:

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – **NP 074/2007**”, care stabilește criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în **categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus**

Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.

Toate rețelele de aducțiune și evacuare a apelor vor fi verificate și întreținute în stare bună, pentru a evita orice aport de apă în terenul de fundare.

Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua

	<p>in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor.</p> <p>Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200.</p>	
2.4.	<p>Circulația</p> <p>Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii Sasa Pana existenta in intravilanul municipiului Dorohoi avand profil de cca 7,00 m, prevazuta cu circulatie carosabila in doua sensuri, circulatii pietonale pe ambele parti ale strazii, scuar si spatii verzi. Strada Sasa Pana este o strada de categoria a-IV-a.</p> <p>Accesul se va realiza prin intermediul strazii Sasa Pana avand latimea partii carosabile variabila de cca 7,00 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Sasa Pana.</p>	
2.5.	<p>Ocuparea terenurilor</p> <p>Terenul studiat are categoria curti constructii.</p> <p>In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii studiata din punct de vedere urbanistic.</p> <p>Conform Temei de proiectare se se doreste o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 22% cât este in prezent la 42%, respectandu-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona mixta cu dotari aferente pentru care se poate reglementa un procent de maxim 70%.</p>	
2.6.	<p>Echipare edilitară</p> <p>Zona studiata dispune de retea electrica existent ape stalpi din beton de 0,4kV existenti pe strada sasa Pana, retea de apa si canalizare nou realizata prin Programul de extindere a retelelor de apa si canalizare derulat in municipiul Dorohoi precum retea de gaze naturale din sistem public. Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara si nu vor fi necesare lucrari de extindere sau redimensionare a retelelor existente.</p>	

2.7.	<p>Probleme de mediu</p> <p><u>Relatia cadrul natural-construit.</u></p> <p>Funcțiunile propuse nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluare a mediului. Propunerea urbanistica va participa la protectia mediului si la implementarea unor principii de ecologie si dezvoltare durabila.</p> <p><u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u></p> <p>In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.</p> <p><u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u></p> <p>Nu este cazul.</p>	
2.8.	<p>Opțiuni ale populației</p> <p>Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propusa participa la modificare indicatorului urbanistic POT de la 22% in prezent la 42%, inasa acest lucru se va realiza punctual neinfluentand gradul de ocupare a terenurilor si nu va influenta relatia parcelă-zonă pastrând caracterul predominant mixt cu dotarile aferente.</p>	

3.1.	<p>Concluzii (<i>și recomandări</i>) ale studiilor de fundamentare</p> <p><u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></p> <p>S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a edificabilului maxim admis pentru magazia propusa in limita procentului maxim admis de 42% si coeficient de utilizare de maxim 1,2, conform Anexa nr.2 la RGU aprobat prin HGR nr.525/1996; regim de inaltime propus P, inaltimea maxima admisa de 8,00 m</p> <p>Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va realiza din strada Sasa Pana.</p> <p>Terenul este plan si stabil, iar pe baza analizei din capitolele anterioare, rezulta ca este constructibil cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism PUZ si RLU aferent.</p> <p>Clima este de tip temperat continental influentata de vecinatatea Muntilor Orientali, iar toamna si iarna se resimt si influentele stepei Rusesti.</p> <p>Categoria de importanta a cladirilor este D(reduca) conform HG 766/1997.</p>
3.2.	<p><u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u></p> <p>Zona se afla in intravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, avand un parcelar regulat, cu cai de circulatie dimensionate cu circulatie pietonala. Activitatea principala pe sit este de tip mixt(locuire, servicii, comert). Strada Sasa Pana dispune de retele tehnico edilitare de tip urban.</p> <p>Prevederile prezentului PUZ+RLU va tine cont de regulile din Regulamentul General de Urbanism, respectiv HG 525/1996 republicat.</p>
3.3.	<p>Valorificarea cadrului natural</p> <p>Constructia propusa prin documentatia prezentata va fi adaptata la teren fara a fi necesare modificari ale pantelor naturale , constructia adaptandu-se la forma si profilul terenului.</p>

	<p>In zona nu exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice care sa necesite protectie, ceea ce reprezinta inca un motiv pentru justificarea demersurilor beneficiarei.</p>	
3.4.	<p>Modernizarea circulației</p> <p>Accesul pe parcela se face prin strada Sasa Pana. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.</p> <p>Profilul strazii Sasa Pana are o latimea de cca 7,00 m asigurand circulatia in doua sensuri, cu trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.</p>	
3.5.	<p>Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici</p> <p>Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ orientarea corecta a Magaziei fata de punctele cardinale; ✓ posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal pana la cladire; ✓ amplasarea si conformarea constructiilor astfel incat sa nu afecteze parcelele vecine si sa permita accesul pentru autospeciale: pompieri si salvare; ✓ regim de inaltime propus Parter cu un volum care se poate inscrie in frontal construit existent ; <p>- Magazia se amplaseaza in spatele frontului construit existent retras fata de aliniament de 15,39 m.</p> <p>- Fatada principala se orienteaza spre latura Nord a proprietatii perceputa din spatiul public.</p> <p>- Se propune retragerea edificabilului propus pentru cladirea -Magazie la minim 15,39 m fata de aliniament</p>	

- Se propune realizarea obiectivului in edificabil in limita construita de maxim 225,00 mp
- Regimul de inaltime maxim admis propus este : Hcornisa= max 6,00 m;
Hcoama= max 8,00 m;
- Functiuni complementare – nu este cazul
- Accesul principal in cladire se va realiza pe fatada laterala a cladirii existente, iar accesul secundar se poate face pe fatada posterioara a cladirii.
- Se propune realizarea unei porti glisante la intrarea pe proprietate, astfel incat deschiderea acesteia sa nu incomodeze traficul auto si pietonal desfasurat pe strada sasa Pana si Calea de acces laterala.
- Restul terenului, ramas liber (excluzand cladirile, platforma betonata, trotuare de garda si circulatie pietonala in incinta) se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de 141,00 mp ; se recomanda vegetatie perimetrata de talie medie si gazon, arbusti decorativi si flori. Pe latura posterioara a parcelei se recomanda amenajarea de spatii verzi-tip gazon

Pe parcela beneficiarului se va realiza o platforma de precolectare deseuri menajere, proprietarul avand obligatia sa incheie contract cu furnizorul specializat in ridicarea si colectarea deseurilor menajere si transportul acestora.

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Zone mixte va fi de maxim admis 70%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996, in cazul de fata 42%

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Zone mixte va fi de maxim admis de 1,2 indicator care se integreaza in prevederile UTR nr.1 a PUG Dorohoi avand CUT de 1,2% .

Regim de inaltime maxim propus P

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m iar Inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta va fi H=8,00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXISTENT		PROBUS	
ZONE FUNCTIONALE	S (mp) CF 55514	% CF 55514	S(mp) CF 55514	% CF 55514
SITUATIE EXISTENTA	1.534	100	-	-
TCL- teren curti constructii	1.534	100	-	-
Constructii Existente	411	26,79	-	-
SITUATIE PROPUA		-	1.534,00	100
Isco- zona servicii-comert din care:	-	-	1.534,00	100
<i>Teren amenajat curti -dalate</i>	-	-	757,00	49,35
<i>Zona construabila/edificabila</i>	-	-	636,00	41,46
<i>Spatii verzi,vegetatie</i>	-	-	141,00	9,19
Cc – zona destinata cailor de comunicatie interioare din care:	-	-	757,00	49,34
<i>Cale de acces auto</i>	-	-	597,00	38,91
Cale de acces pietonala	-	-	160,00	10,43
Total suprafata	1.534	100	1.534	100
P.O.T. existent	26,79%			
C.U.T. existent	1,01			
P.O.T. propus	42%			
C.U.T. propus	1,2			
Regim de inaltime propus	P			
H.max admis	8,00 m			

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa se va face din retea publica existent pe strada Sasa Pana.

Reteaua de canalizare menajera se va face prin legatura la retea publica a strazii Sasa Pana.

Apele pluviale

Retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face dirijat spre strada Sasa Pana.

Alimentarea cu energie electrica

se va face din retea publica a muicipiului Dorohoi, aferenta zonei

Telecomunicatii.

Zona dispune de acoperire GSM la retea nationala

Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale existent ape strada Sasa Pana.

Gospodarie comunala

Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.

Protecția mediului

Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, etc)

Datorita functiunilor propuse fiecare din functiuni nu necesita faze tehnologice si nu exista risc de poluare, Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.Obiectivele propuse in zona de studiu nu vor avea efecte negative asupra mediului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale, iar investitia nu

3.6.

3.7.

favorizeaza producerea de riscuri naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi bransate la reseaua publica a strazii Sasa Pana.

Apele pluviale vor avea curgere dirijata spre strada Sasa Pana care dispune de canalizare pluviala.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se vor incheia contracte de salubritate cu firma de salubritate, resturile rezultate din santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la rampa de gunoi a localitatii. Deseurile rezultate sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate prin contract de salubritate. In incinta proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator atat ca functiuni aferente circulatiei aferente circulatiei auto si pietonale. De asemeni se vor amenaja spatii verzi plantate atat ca vegetatie de aliniament cat si in interiorul parcelelor de teren propuse, neexistand terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate sau plantate cu spatii verzi si arbori

Protejarea bunurilor de patrimoniu prinn instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de parimoniu care sa necesite protectie

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana

	<p><u>Valorificarea potentialului turistic si balnear</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore</u></p> <p>Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelel edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.</p>
3.8.	<p>Obiective de utilitate publică</p> <p><u>Lista obiectivelor de utilitate publica</u></p> <p>In zona nu sunt obiective de utilitate publica, acesta zona fiind o zona cu caracter urban.</p> <p><u>Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zona</u></p> <p>Tipuri de proprietate existent in zona studiata este de tip public in cazul drumurilor de acces si privat in cazul suprafetelor de teren studiate. Drumurile existente vor fi si cele propuse.</p>

4.	<p>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</p> <p>PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, MODIFICARE INDICATORILOR URBANISTICI POT DE LA 26,79% la 42% pentru parcela de teren proprietatea SC NORDIC ROMAR SRL Dorohoi in vederea Construire Magazie pe terenul proprietate inscrisa in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.51152</p> <p>Se propune realizare unei zone functionale pentru functiuni mixte si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 42% si CUT de 1,2</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P, cu inaltimea maxima admis ape linia cea mai inalta de 8,00 m</p>
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **Proiectantul propune modificarea pe parcela a indicatorului urbanistic POT, de la 26,79% in prezent la 42% , teren inscris in CF 51152(se respecta prevederile maximale prevazute de Anexa nr.2 HGR nr.525/1996 – zone mixte)**
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a functiunilor existente si propuse ;
- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Sasa Pana.
- Construirea Magaziei in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale si nu conduce la perturbarea functiunii zonei.

DECEMBRIE 2022

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ing.Mihai Valeriu

ELABORATOR PUZ

arh.Irina Garet

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

1.DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasare si amenajarea constructiilor in zona studiata in concordanta cu Regulamentul General de Urbansim
- RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora
- prezentul regulament reprezinta un instrument ajutator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studiata in viitor.
- Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE MAGAZIE" strada Sasa Pana nr.2A , CF 51152, municipiul Dorohoi, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre Consiliul Local al municipiului Dorohoi.

2.BAZA LEGALA

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare; ● Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru municipiul Dorohoi ;

PRESCRIȚII UTR 1 – PUG Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ CARE A FOST LUATĂ ÎN CALCUL ÎN STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR ȘI CONDIȚIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU PARCELA SUPUSĂ PUZ, ÎNTRUCĂT SE AFLĂ ÎN ÎNTR-O ZONĂ PREPONDERENT CU FUNCȚIUNI MIXTE PENTRU CARE SE POT ÎNTRUNI CONDIȚIILE DE APROBARE A UNOR NOI INDICATORI URBANISTICI CARE SĂ SATISFACĂ NECESITĂȚILE BENEFICIARULUI ȘI CARE SĂ NU ÎNTRĂDĂ ÎN CONTRADIȚIE CU LEGISLAȚIA ÎN DOMENIU ȘI SĂ NU DEPREȚIEZE CARACTERUL GENERAL.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru parcela de teren studiată proprietatea SC NORDIC ROMAR SRL DOROHOI care face parte din intravilanul municipiului Dorohoi și va cuprinde parcela de teren pentru care se solicită modificarea indicatorului urbanistic POT pe parcela de la 26,79% la 42%, parcela de teren situată în intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 53872, în vederea obținerii autorizației de construire MAGAZIE.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- Suprafața de 1534 mp delimitată în planșa Reglementări urbanistice - zonificare, proprietate privată a SC NORDIC ROMAR SRL DOROHOI.
- Categoria de folosință actuală a terenului este « curți construcții », are suprafața de 1534 mp, CF 51152.
- Funcțiunea zonei studiate este MIXTĂ".

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

-documentatia de urbanism se doreste a reglementa modul de construire a viitoarei constructii cu destinatie de magazie si incadrare documentatiei PUZ propusa a fi aprobata in prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

Zonificarea functionala a terenului propus a fost stabilit in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea lor pe intreg teritoriul studiat, de omogenitatea functionala a zonei, de configuratia terenului, de studiile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate presupus a se obtine.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU;

În conformitate cu PUG aprobat, suprafata de teren care face obiectul PUZ nu este expusa la riscuri naturale (inundatii, alunecari, etc).Nu este cazul.

Conform studiului geotehnic realizat si harta de risc si hazard, pentru parcela care face obiectul PUZ, nu au fost identificate riscuri naturale la nivelul zonei.

2.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in **zone de servitute** pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa (puturi captare apa,rezervoare de inmagazinare, statii de pompare apa),canalizare (statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere si feroviare) si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU. Nu este cazul, deoarece in vecinatatea amplasamentului nu exista unitati care prin activitatea desfasurata sa reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau solului).

Utilizari permise cu conditii

3. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului. Orice fel de constructii si amenajari care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau de alta natura.

Utilizari interzise

4. Constructiile si amenajarile generatoare de nocivitati, incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru aceasta zona.. Constructiile industriale indiferent de suprafata acestora.

5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajrilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publica, ori un anumit tip de protectie se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 /RGU si a Legii nr.213 / 1998.

5. Pentru modernizarea drumului public ce limiteaza proprietatea strazii Sasa Pana nu se propun schimbari ale regimului juridic al terenurilor, in sensul trecerii din proprietatea beneficiarului in domeniul public de interes local, in conditiile legii.

6. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU. In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati, cu avizul gestionarilor de utilitati.

Utilizari permise

Orice fel de constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitori interesati.

Utilizari interzise

Orice constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele de echipare tehnico – edilitara asigurate presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

7. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei : functiunea de « zona mixta », stabilita prin prezentul RLU.

Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in prezentul RLU.

Integrarea in zona a constructiilor noi(magazine) se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenurilor, a celor privind conformarea constructiilor, in acord cu destinatia acestora si tinand cont de morfologia in plan a terenului

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

Terenul studiat este situat in PUG Dorohoi – in intravilanul municipiului Dorohoi in UTR nr.1, subzona Isc- zona mixta cu regim mic de inaltime, cu Regim de inaltime P+4^E si RHmax de 15 m. In aceste conditii conditiile de construibilitate se vor raporta la UTR nr.1 – aferent PUG Dorohoi si a RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat

Zona studiata in PUZ are functiunea MIXTA.

Tipul de locuire in zona: urban in cladiri cu regim de inaltime P, P +4 , cu regim de construire izolat.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE –U03

- **Zona aferenta activitatii MIXTE** – Imobilul P+2E+M unitatea functionala de baza;

- Zona aferenta activitatilor complementare magazii :completare,
- Zona aferenta circulatiei carosabile si pietonale private
- Zona aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela
- Zona aferenta echiparii tehnico - edilitare

ZONA Isco PE LOT REALIZATE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU ECHIPARE DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS DE P cu inaltimea maxima admis ape linia cea mai inalta de 8,00 m

I.s.co- Zona Mixta- functiune dominanta Servicii-Comert

Functiunea dominanta a zonei este "servicii comert"; functiunea de locuire are caracter permanent in blocurile de locuinte colective din vecinatatea amplasamentului

Functiuni complementare si compatibile locuintei admise pe parcela : echipamente edilitare private, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, garaj, spatii pentru recreere , foisor.

Functiuni interzise: prestari de servicii cu caracter poluant si cu volum mare de transporturi ; constructii industriale.

Teritoriul studiat este aflat in UTR 1 aferent PUG Dorohoi POT 22% si CUT 1,0 si reprezinta o zona centrala a municipiului Dorohoi categorie urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

I.s.c.o-Zona mixta- servicii comert,

Modificarea indicatorilor urbanistici POT la 42% in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si a prevederilor din " Reglementari urbanistice – zonificare ”.

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

Utilizarile permise pentru terenurile si cladirile din UTR nr.1 sunt urmatoarele:

- **I.s.c.o** – zone mixte- servicii comert

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

- Se refera la interventiile privind desfiintarea unor cladiri si reconstruire lor in conditiile de permisivitate precizate la Articolul 1.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

- Sunt interzise constructiile cu caracter industrial sau care prin natura lor produc zgomot, noxe si vibratii care afecteaza sanatatea populatiei asa cum sunt descrise in prevederile Ordinului 119/2014, privind norma de viata si sanatatea populatiei.
- Se interzice realizarea altor tipuri de constructii decat cele prevazute la Articolul 1, situatie exceptionala numai conditionat de aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ.

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

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4

Amplasarea constructiilor – reașozarea obiectivului propus in cadrul zonei studiate se face conform plansei " Reglementari urbanistice - zonificare ".

Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU. Asigurarea insoririi constructiilor invecinate.

Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU.

Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe strada Sasa Pana in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2. RLU .

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), cladirea Magazie va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 15,39 m, distanta care nu se modifica in raport cu situatia existenta.

Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si plansei Reglementari urbanistice-zonificare (zona edificabila).

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei de 1,35 m (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Fata de aliniamentul principal al parcelei, zona edificabila propusa pentru locuinta se retrage cu 15,39 m.

Amplasarea IMagaziei si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite de 1,35 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

Construcțiile se vor amplasa astfel incat sa nu se umbreasca reciproc sa se asigure distantele minime prevazute de Codul Civil si distante minime pentru stingerea incendiilor. In cazul in care distanta fata de constructia invecinata este mai mica decat inaltimea constructiei celei mai inalte se va intocmi studiu de insorire.

Accese carosabile și pietonale

Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele de teren trebuie sa se realizeze din drumul public si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitate cladirilor. Accesele carosabile trebuie organizate astfel incat sa sublinieze reprezentativitatea functiunilor si a cladirilor de pe parcela. Accesul pietonal in interiorul parcelelor trebuie sa fie obligatoriu din spatial public de circulatie pietonala si dimensionat corespunzator astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitatea cladirilor. Astfel a fost creat un spatiu destinat accesului si parcarii autovehiculelor proprii la fatada principala.

Parcaje și staționarea autovehiculelor conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru spatiile propuse minimum 5 locuri de parcare / garare . Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinata parcarii amplasat conform plansei “ Reglementari urbanistice – zonificare

Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime maxim propus P cu inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta max 8,00 m.

Aspectul exterior

Cladirile propuse trebuie sa aiba un aspect estetic si compositiional specific programelor de servicii comert .

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Cladirile vor fi racordare la retelele publice de apa si canalizare menajera existente pe strada Sasa Pana. Sursele de racordare la energie electrica se vor face din retea publică a municipiului Dorohoi existent pe strada Sasa Pana. Incalzirea spatiilor se va asigura prin Centrale termice cu combustibil gazos . Se recomanda de asemeni instalarea de panouri fotovoltaice si de preparare a apei calde menajere.

Spații verzi și elemente de design urban conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. S-au prevazut spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de 91 mp.La fatada principala se propune realizarea unor gradini de fatada si plante decorative arbusti si flori perene.

Împrejmuiri. conform art. 35 din RGU

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Realizarea imprejmuirilor se va face spre drumul public din elemente care sa asigure transparenta si eventual dublate de gard viu. Inaltimea maxima admisa la drumul public nu va depasi 1,80 m. Imprejmuirea la drumul public va avea cel mult un soclu opac de inaltime maxima 60 cm. Pe fatadele laterale sau posterioare se admit imprejmuiri opace (material folosit lemnul) cu inaltime maxima de 2,00 m. Deschiderile portilor pentru accesul auto si pietonal se va face spre interior sau culisant astfel incat sa nu fie afectat spatial public destinat circulatiei auto si pietonale. Sunt interzise realizarea unor imprejmuiri din materiale sau elemente de inchidere care depreciaza caracterul urban al zonei(table, beton, placari cu policarbonat etc)

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.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face în cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii. Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de imprejuriri transparente dublate de vegetație spre aliniamentul principal spre strada George Enescu. Din motive de intimitate, pe laturile posterioare și laterale, imprejuririle pot fi opace

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	S (mp) CF 55514	% CF 55514	S(mp) CF 55514	% CF 55514
ZONE FUNCTIONALE				
SITUATIE EXISTENTA	1.534	100	-	-
TCL- teren curti constructii	1.534	100	-	-
Constructii Existente	411	26,79	-	-
SITUATIE PROPUA		-	1.534,00	100
Isco- zona servicii-comert din care:	-	-	1.534,00	100
<i>Teren amenajat curti -dalate</i>	-	-	757,00	49,35
<i>Zona construabila/edificabila</i>	-	-	636,00	41,46
<i>Spatii verzi,vegetatie</i>	-	-	141,00	9,19
Cc – zona destinata cailor de comunicatie interioare din care:	-	-	757,00	49,34
<i>Cale de acces auto</i>	-	-	597,00	38,91
<i>Cale de acces pietonala</i>	-	-	160,00	10,43
Total suprafata	1.534	100	1.534	100

P.O.T. existent	26,79%
C.U.T. existent	1,01
P.O.T. propus	42%
C.U.T. propus	1,2
Regim de inaltime propus	P
H.max admis	8,00 m

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului POT

I.S.c.o = maxim admis 42%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT

I.S.c.o = maxim admis 1,2

DECEMBRIE 2022

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ing.Mihai Valeriu

ELABORATOR PUZ

arh.Irina Garet