

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului <b>Elaborare</b> PUZ+RLU MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE – EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE GARAJ	
1.1.2	Inițiator COJOCEANU ANETA – strada Nicolae Titulescu nr.54, mun.DOROHOI, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA COORDONATOR RUR – ELABORATOR c.arh.MIHAILESCU MIHAI (D <sub>2</sub> E <sub>1</sub> )	
1.1.4	Data elaborării februarie 2023- PROIECT NR.108/2023	
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 de Nord-Vest a municipiului Dorohoi,	

judetul Botosani, strada Nicolae Titulescu nr.54.

Prin tema de proiectare se solicita modificarea indicatorilor urbanistici aprobati pentru parcela de teren situata in UTR nr.11 cu indicatori urbanistici aprobati de POT 30% si CUT 0,9 si stabilirea noilor indicatori urbanistici pentru parcela de teren inregistrata in CF 51024 astfel incat beneficiarul sa poata realiza o serie de lucrari de extindere si mansardare a locuintei existente cu regim de inaltime parter precum si realizarea unor lucrari de construire a unui garaj precum si a dotarilor necesare locuirii de catre dna Cojocanu Aneta. Prin aceasta lucrare se doreste reglementarea construirii pe parcela de teren a unor lucrari de constructii in parametrii functionali, astfel incat pe ansamblul zonei si a unitatii teritoriale de referinta sa nu fie perturbata modul si ritmul de construire in raport cu vecinatatea. De asemenea se va avea in vedere crearea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, a regimului de inaltime maxim admis, a numarului de niveluri supraterane, retragerea fata de aliniament, alinierea laterala si posterioara fata de vecinatati, retragerea posterioara pentru suprafata de teren proprietatea d-nei Cojocanu Aneta, identificata in Cartea Funciara nr.51024.

#### Surse documentare

- 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
- 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 municipiului Dorohoi.

1.3.

### Evoluția zonei

Zona studiată se află situată în intravilanul municipiului Dorohoi, în partea de nord-vest a localității pe strada Nicolae Titulescu nr.54, cu acces din strada Nicolae Titulescu pentru accesul în locuința și strada Fd.Viei pentru accesul la garaj. Zona în prezent are funcțiune preponderent rezidențială (locuințe cu dotări aferente) situată în intravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se învecinează cu :

- strada Nicolae Titulescu la est,
- strada Fd.Viei la Sud,
- teren proprietate privată înscris în CF nr.51131 la vest
- teren proprietatea Cojoceanu Aneta la Nord.

#### 2.1.

Pe această suprafață de teren de 423 mp înscrisă în CF 51024 se află realizată o locuință cu regim de înălțime P dispusă pe lot propriu proprietatea privată și două anexe gospodărești cu regim de înălțime P care completează funcțiunea de locuire.

Prin documentație se dorește desființarea construcțiilor existente cu destinație de anexe gospodărești, extinderea și mansardarea locuinței existente și construirea unui garaj, pe terenul înscris în CF 51024 în suprafața de 423 mp teren proprietatea Cojoceanu Aneta și stabilirea condițiilor urbanistice, a regimului de aliniere la care se pot realiza obiectivele propuse, retragerile laterale și posterioare în concordanță cu prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. De asemenea se va avea în vedere retragerile legale privind amplasarea obiectivelor în raport cu proprietățile învecinate și care impun retrageri în conformitate cu normele și legile care reglementează amplasarea construcțiilor față de

limitele de proprietate.

Zona studiată beneficiază în ultimii ani 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 aflată în intravilanul existent cu funcțiune preponderent rezidențială din teritoriul intravilan al municipiului Dorohoi și cu relaționare cu orașul prin intermediul străzii Nicolae Titulescu.

Încadrare în localitate

Poziționarea față de intravilanul localității.

Terenul supus analizei prin documentația PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat în partea de nord-vest a localității, delimitat de :

- strada Nicolae Titulescu la est,
- strada Fd.Viei la Sud,
- teren proprietate privată înscris în CF nr.51131 la vest
- teren proprietatea Cojocanu Aneta la Nord.

Relaționarea zonei cu localitatea.

Terenul studiat este ușor accesibil atât auto cât și pietonal prin intermediul străzii Nicolae Titulescu.

Vecinătățile terenului supus PUZ sunt :

- strada Nicolae Titulescu la est,
- strada Fd.Viei la Sud,
- teren proprietate privată înscris în CF nr.51131 la vest
- teren proprietatea Cojocanu Aneta la Nord.

2.2.

	Suprafata totala studiata prin PUZ este de 1.165 mp	
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. Zona teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100÷110 cm.</p> <p><b>Tip climatic:</b> În conformitate cu STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite <math>I_m</math>, în zona studiată este <math>I_m = 0 \div 20</math>, corespunzător tipului climatic II.</p> <p><b>Seismicitate:</b> Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” –la gradul <math>7_1</math> pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.</p> <p>Normativul P100–1/2006 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții <math>a_g</math> și <math>T_C</math> (<math>a_g</math>–coeficient seismic; <math>T_C</math>–perioadă de colț [s]):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>a_g = 0,15g</math></li> <li>• <math>T_C = 0,7 s</math></li> </ul> <p><b>Risc la alunecari de teren:</b> 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.</p> <p><b>Riscul geotehnic:</b></p> <p>În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – <b>NP 074/2007</b>”,</p>	

	<p>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 <b>categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus</b></p> <p>Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.</p> <p>Toate rețelele de aductiune si evacuare a apelor vor fi verificate si intretinute in stare buna, pentru a evita orice aport de apa in terenul de fundare.</p> <p>Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua 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><b>Circulația</b></p> <p>Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii Nicolae Titulescu strada existenta in intravilanul municipiului Dorohoi avand profil de cca 10,00 m.</p> <p>Accesul se va realiza prin intermediul strazii Nicolae Titulescu si a strazii Fd.Viei avand profil variabil de cca 10,00 m , respectiv 5,60 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Nicolae Titulescu.</p>	
2.5.	<p><b>Ocuparea terenurilor</b></p> <p>Terenul studiat este in prezent este ocupat de constructii avand destinatie de locuire si dotari complementare.</p> <p>In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii intr-o zona preponderent rezidentiala(locuinte si dotari complementare), teren situat pe strada Nicolae Titulescu in UTR nr.11 cu POT 30% si CUT 0,9. Conform Temei de proiectare se doreste desfiintarea constructiilor existente cu destinatie de anexe gospodaresti, extinderea si mansardarea locuintei existente si construirea unui garaj, pe terenul inscris in CF 51024 in suprafata de 423 mp teren proprietatea Cojocanu</p>	

	<p>Aneta si stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere la care se pot realiza obiectivele propuse, retragerile laterale si posterioare in concordanta cu prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996</p>	
2.6.	<p>Echipare edilitară</p> <p>Zona studiata dispune de toate retelele tehnico edilitare necesare locuirii. Alimentarea cu apa se face in sistem centralizat din reseaua publica a orasului, canalizarea menajera existenta ape strada Nicolae Titulescu asigura preluarea apelor menajere rezultate din activitatea de locuire, canalizarea pluviala existenta pe stradă preia apele din ploii si topirea zapezilor, gaze naturale si electricitate existente in incinta cu alimentare din retelele situate pe domeniul public. Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara .</p>	
2.7.	<p>Probleme de mediu</p> <p><u>Relatia cadrul natural-construit.</u></p> <p>Funciunile 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>	

	<u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u>	
	Nu este cazul.	
2.8.	Opțiuni ale populației Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propusa participa la realizarea unei zone cu caracter majoritar de locuire cu functiuni complementare , precum si asigurarea unor dotari necesare locuirii.	

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	<p>Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare</p> <p><u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></p> <p>Clima este de tip temperat continentală influențată de vecinătatea Munților Orientali, iar toamna și iarna se resimt și influențele stepei Rusești.</p> <p>Categoria de importanță a clădirilor este D(redușă) conform HG 766/1997.</p>	
3.2.	<p><u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u></p> <p>Zona se află în intravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, având un parcelar regulat, cu cai de circulație dimensionate cu circulație pietonală. Activitatea principală pe sit este preponderent de locuire. Strada Nicolae Titulescu dispune de toate rețelele tehnico edilitare de tip urban.</p>	
3.3.	<p>Valorificarea cadrului natural</p> <p>Construcțiile propuse prin documentatia propusa vor fi adaptate la teren fara a fi necesare modificari ale pantelor naturale , constructiile adaptandu-se la forma si profilul terenului.</p>	



3.4.	<p>Modernizarea circulației</p> <p>Accesul in zona se face prin strazile de accesibilitate situate pe zona de intravilan, respectiv strada Nicolae Titulescu care deserveste terenurile din zona. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.</p> <p>Profilul strazii Nicolae Titulescu este unul variabil de cca 10,00 m asigurand circulatia in doua sensuri, cu trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.</p>	
3.5.	<p><b>Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici</b></p> <p>Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientarea corecta a locuintei fata de punctele cardinale;</li> <li>- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal;</li> <li>- amplasarea si conformarea constructiilor astfel incat sa nu afecteze parcelele vecine si sa permita accesul pentru autospeciale: pompieri si salvare;</li> <li>- regim de inaltime propus locuinta cu un volum care se poate inscrie in peisajul natural ;</li> </ul> <p>Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unor zone functionale in concordanta cu tema de proiectare si a bilantul teritorial propus.</p> <p>Prin urmare regimul de inaltime propus pentru zona de studiu va fi de maxim P+M cu inaltimea maxima admisa de 8,00 m</p> <p>Cladirea de locuit se amplaseaza spre frontul strazii Nicolae Titulescu iar garajul spre frontul strazii Fd.Viei,</p> <p>Retragerile pentru zona de studiu se vor mentine la distantele existente dar nu mai putin de 4m in raport cu aliniamentul strazii Nicolae Titulescu si la cel putin 0,60 m in raport cu aliniamentul strazii Fd.Viei.</p>	

### **Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului**

Locuinte si dotari complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis 40%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.

### **Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului**

Locuinte si dotari complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis de 0,9 indicator care se mentine in prevederile UTR nr.11 a PUG Dorohoi avand CUT de 0,9 .

Regim de inaltime maxim admis P+M

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 4,50 m iar Inaltimea maxima admisa la coama va fi H=8,00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

### **BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ**

#### **CF 51024 – Steren= 423 mp**

<b>S<sub>teren</sub> masurata = 423,00 mp</b>	<b>POT EXISTENT 26,24 %</b>
<b>Sc<sub>existenta</sub> = 111,00 mp</b>	<b>CUT EXISTENT = 0,26</b>
<b>Regim de inaltime existent</b>	<b>PARTER</b>
<b>Regim de inaltime propus locuinta</b>	<b>P+M</b>
<b>Regim de inaltime propus garaj</b>	<b>P</b>
<b>Sc propusa = max admis 169,00 mp</b>	<b>POT PROPUS = max 40 %</b>
<b>Scd propusa = max admis 381,00 mp</b>	<b>CUT MENTINUT = 0,9</b>
<b>S.patii verzi = 94,00 mp (22,00%)</b>	<b>S acces = 10,00 mp(2,40%)</b>

### **Dezvoltarea echipării edilitare**

3.6.

Alimentarea cu apa se va face din retea publica existent pe strada Nicolae Titulescu.

Reteaua de canalizare menajera se va face prin legatura la retea publică a strazii Nicolae Titulescu

Apele pluviale

Exista retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face natural spre strada Nicolae Titulescu.

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea publică a muinicipiului Dorohoi, aferenta zonei

Telecomunicatii.

Zona dispune de acoperire GSM la retea nationala

Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale existenta pe strada Nicolae Titulescu

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 evidentiatae riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi bransate la bazinul vidanjabil betonat propus.

3.7.

Apele pluviale vor avea curgere naturala.

#### 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

#### Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

#### Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare

	<p>existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.</p>	
<p>3.8.</p>	<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 studiată 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>	
<p>4.</p>	<p><b>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</b></p> <p>PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI IN VEDEREA REALIZARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE ANEXE EXISTENTE, EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE GARAJ de catre dna Cojoceanu Aneta pe terenul proprietatea acestota in scris in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.51024, situate pe strada Nicolae Titulescu.</p> <p>Se propune completarea parceli de teren cu noi constructii pentru extinderea si mansardarea LOCUINTEI UNIFAMILIALE EXISTENTE , CONSTRUIREA GARAJULUI si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 40% si CUT de 0,9</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P+M cu inaltimea maxima admisa de 8,00 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proiectantul propune modificarea indicatorilor urbanistici POT si CUT in limita valorilor maxime prevazute de HGR nr.525/1996, privind RGU si stabilirea unui edificabil maxim admis cu respectarea Codului Civil privind amplasarea constructiilor in interiorul parcelei de teren asa dupa cum se precizeaza in RGU aprobat prin HGR nr.525/1996;</li> <li>• Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a locuintei</li> </ul>	

propuse ;

- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Nicolae Titulescu si strada Fd.Viei;
- Construirea locuintei in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente gararii autovehicolului;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale iar prin aprobarea acestor derogari de la documentatiile de urbanism aprobate si in raport cu caracterul zonei propunerea urbanistica se integreaza armonios in parcela de teren.

FEB.2023

**PROIECTANT GENERAL**

**SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA**

ing.Tiberiu Olinschi

**ELABORATOR PUZ**

c.arh.Mihai Mihailescu

## 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 Urbanism
- 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 EXTINDERE,MANSARDARE LOCUINTA si CONSTRUIRE GARAJ" strada Nicolae Titulescu nr.54 , CF 51024, 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 completarile ulterioare; ● Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru municipiul Dorohoi ;

**PRESCRIȚII UTR 11 – PUG Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA CARE A FOST LUATA IN CALCUL IN STABILIREA REGLEMENTARILOR SI CONDIȚIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU PARCELA SUPUSA PUZ, INTRUCAT SE AFLA IN INTR-O ZONA PREPONDERENT CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE PENTRU CARE SE POT INTRUNI CONDIȚIILE DE APROBARE A UNOR NOI INDICATORI URBANISTICI CARE SA SATISFACA NECESITATILE BENEFICIARULUI SI CARE SA NU INTRE IN CONTRADIȚIE CU LEGISLATIA IN DOMENIU SI SA NU DEPREȚIEZE CARACTERUL GENERAL.**

## **DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI**

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiata proprietatea Cojoceanu Aneta care face parte din intravilanul municipiului Dorohoi si va cuprinde parcela de teren pentru care se solicita modificarea indicatorului urbanistic POT pe parcela de la 30% la 40%, parcela de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 51024, in vederea obtinerii autorizatiei de construire locuinta cu dotari complementare.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- Suprafata de 423 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata a persoanei fizice Cojoceanu Aneta.
- Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de 423 mp, CF 51024.



- Functiunea zonei studiate este preponderenta functiunii de locuire cu dotari complementare".

## **RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC**

-documentatia de urbanism se doreste a reglementa modul de construire a viitoarei constructii cu destinatie de locuinta si garaj 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, surprari 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 amenajarilor 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 Nicolae Titulescu 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 asigurata 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 « locuire », 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( locuinta, garaj,) 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.11, subzona L.m.e- locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu Regim de inaltime P+2<sup>E</sup> si RHmax de 10 m. In aceste conditii conditiile de construibilitate se vor raporta la UTR nr.11 – aferent PUG Dorohoi si a RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat

Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta locuire cu dotari complementare.

**Tipul de locuire in zona:** urban in cladiri cu regim de inaltime P, P +1 , cu regim de construire izolat.

## REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE –U03

- **Zona aferenta activitatii de locuire** – locuinta P+1 unitatea functionala de baza;
- **Zona aferenta activitatilor complementare locuirii : depozitare,**
- **Zona aferenta circulatiei carosabile si pietonale private**
- **Zona aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela**
- **Zona aferenta echiparii tehnico - edilitare**

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

**L.m.p- Zona preponderent rezidentiala (locuinte cu dotari complementare de tip urban)**

**Funcțiunea dominantă** a zonei este "locuire si funcțiuni complementare"; locuirea poate fi cu caracter permanent si /sau nepermanent ( sfarsit de saptamana, vacanta etc. ).

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

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

Teritoriul studiat este aflat in UTR 11 aferent PUG Dorohoi POT 30% si CUT 0,9 si reprezinta o zona mediana a municipiului Dorohoi categorie urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

**Lme-**Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime,

Modificarea indicatorilor urbanistici POT la 40% 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.11 sunt urmatoarele:

- **Lmp** – locuinte individuale cu regim mic mediu de inaltime cu dotari complementare(garaj)

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 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** – interventiile la locuinta prin realizarea lucrarilor de extindere si mansardare in cadrul zonei studiate se face conform plansei " Reglementari urbanistice - zonificare ". Amplasarea garajului se va face in edificabilul propus.

**Orientarea fata de punctele cardinale** : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU. Cladirea de locuit se orienteaza cu fatada principala spre latura est pentru perceperea acesteia dinspre spatiul drumului public. Incaperile de locuit vor fi corect orientate din punct de vedere al insoririi. Garajul se va amplasa lateral cu posibilitatea realizarii accesului din strada laterala-Fd.Viei.

**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 Nicolae Titulescu si strada Fd.Viei 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 de locuit va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 4,37 m, distanta care nu se modifica in raport cu situatia existenta. Garajul se va amplasa in raport cu strada Fd.Viei.

**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 0,60 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 4,37 m iar pentru Garaj la 0,60 m

Amplasarea locuintelor si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite de 0,60 m.

Garajul care adaposteste functiuni complementare locuirii se amplaseaza in lateralul parcelei in raport cu strada Fd.Viei.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

Constructiile 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 locuinta minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare cladire de locuit in parte. Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinata parcarii amplasat conform plansei “ Reglementari urbanistice – zonificare

### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de inaltime maxim propus P+M 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 compozitional specific programelor de locuire iar constructiile anexa vor complete functiunea de locuire.

### **Condiții de echipare tehnico-edilitară**

Cladirile vor fi racordare la rețelele publice de apa si canalizare menajera existente pe strada Nicolae Titulescu. Sursele de racordare la energie electrica se vor face din rețeaua publica a municipiului Dorohoi existent pe strada Nicolae Titulescu. 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 94 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 depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ**

##### **CF 51024 – Steren= 423 mp**

<b>S<sub>teren</sub> masurata = 423,00 mp</b>	<b>POT EXISTENT 26,24 %</b>
<b>Sc<sub>existenta</sub> = 111,00 mp</b>	<b>CUT EXISTENT = 0,26</b>
<b>Regim de inaltime existent</b>	<b>PARTER</b>
<b>Regim de inaltime propus locuinta</b>	<b>P+M</b>
<b>Regim de inaltime propus garaj</b>	<b>P</b>
<b>Sc propusa = max admis 169,00 mp</b>	<b>POT PROPUS = max 40 %</b>
<b>Scd propusa = max admis 381,00 mp</b>	<b>CUT MENTINUT = 0,9</b>
<b>S.patii verzi = 94,00 mp (22,00%)</b>	<b>S acces = 10,00 mp(2,40%)</b>



ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului POT

**Lmp = maxim admis 40%**

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT

**Lmp= maxim admis 0,9**

FEB.2023

**PROIECTANT GENERAL**

**SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA**

ing.Tiberiu Olinschi

**ELABORATOR PUZ**

c.arh.Mihai Mihailescu