SR EN ISO 9001:2008
CERT. NR. 1002/2/2/1

S.C. ADIM 2012 S.R.L.
Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com
Str. Slătioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266
www.AdimArhitectura.ro | Facebook: ADIM Arhitectura

SR EN ISO 14001:2005
CERT. NR. 1002/1/1/2

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : **PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI**

PROIECT : **REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MULTIFUNCTIONALA STRADA 1 DECEMBRIE**

PROIECTANT GENERAL : **S.C. ADIM 2012 S.R.L. - SUCEAVA**

D I R E C T O R : VERONICA CIORNEI
SEF PROIECT. : ARH. F. DUDUTA
VERIFICAT. : ARH. DORU G. OLAS
PROIECTAT : ARH. I. STRAJER

- SUCEAVA, 2017-

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU GENERAL P.U.Z.
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- CERTIFICAT DE URBANISM

B. PIESE DESENATE :

- U.00 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U.01 – SITUATIA EXISTENTA
- U.02 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE
- U.03 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U.04 – REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

SEF PROIECT:
ARH. FLORIN DUDUTA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrarii* : Elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)** cu Regulament de urbanism aferent, pentru: ***REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MULTIFUNCTIONALA STRADA 1 DECEMBRIE***

- *Beneficiar* : PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

- *Proiectant General* : S.C. ADIM 2012 S.R.L. - SUCEAVA

- *F a z a* : PLAN URBANISTIC ZONAL

- *Data elaborarii* : AUGUST-OCTOMBRIE 2017

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prin tema program se solicita elaborare P.U.Z. « ***REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MULTIFUNCTIONALA STRADA 1 DECEMBRIE*** ». Aceasta documentatie se înscrie în categoria documentaţiilor de tip P.U.Z. elaborate în temeiul:

-prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Dorohoi, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Nr.65 din 2007;
-Certificatului de urbanism nr. 159/06.06.2017 ;
-Avizului prealabil de oportunitate nr. .....

Datele obligatorii ale temei-program au fost formulate de către beneficiar în Avizul de oportunitate nr. ..... emis de Primăria Mun. Dorohoi, astfel:

1) Limita teritoriului studiat este cea care rezulta din documentele beneficiarului.

2) Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

a) Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

b) Se va ţine cont de prevederile P.U.G. (PLAN URBANISTIC GENERAL) al Mun. Dorohoi şi se vor corela reglementările pe zonele de interferenţă cu prevederile P.U.Z. în vigoare, aprobate pentru vecinătăţile directe.

3) Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete şi precise a parcelelor in cadrul zonei.

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

- Amplasarea unor constructii noi cu functiunea de locuinte colective;
- Relatia dintre locuintele colective existente (blocuri A.N.L.) si noile constructii propuse;
- Realizarea unei zone de institutii si servicii, in vecinatatea Str. 1 Decembrie 1918, precum si modul de amplasare a constructiilor apartinand acestei zone;
- Crearea unor noi trasee carosabile si pietonale, precum si modificarea celor existente pentru a facilita accesul in zona;
- Realizarea racordurilor dintre strazile noi create si str. 1 Decembrie 1918;
- Asigurarea locurilor de parcare;
- Crearea unor spatii verzi in zona livezii existente, prin mentinerea pe cat posibila a pomilor existenti;
- Dezvoltarea spatiilor verzi in zona, destinate locuitorilor orasului, crearea unor zone destinate petrecerii timpului liber in cadrul urban;
- Crearea unui loc de joaca pentru copii;
- Cresterea suprafetelor de utilitate publica in aer liber;
- Diversificarea functionala a spatiilor pentru populatie in zona delimitata de cladiri;
- Readucerea spatiilor publice in atentia locuitorilor si turistilor prin oferirea de facilitati pentru toate categoriile de varsta;
- Cresterea suprafetelor de spatii verzi si a spatiilor plantate;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Stabilirea de noi indifici urbanistici (P.O.T. - Procent de Ocupare a Terenului si C.U.T. - Coeficient de Utilizare a Terenului) pentru noile zone create si stabilirea regimului de inaltime, regimului de aliniere, etc.;
- Crearea unor platforme destinate colectarii deseurilor menajere;
- Dezvoltarea si extinderea infrastructurii edilitare;
- Stabilirea statutului juridic si circulatia terenurilor;

- Asigurarea racordurilor la utilitatile din zona pentru spatiile publice atat inchise, cat si cu desfasurare in aer liber

4) Evidenţierea corectă a regimului juridic şi de circulaţie a terenurilor;

5) Asigurarea prin proiect a calităţii mediului şi a premizelor de dezvoltare durabilă:

a) Se va da o atenţie deosebită menţinerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporţii rezonabile între suprafeţele construite şi cele plantate, în scopul creării unui microclimat agreabil ;

b) Se va preciza soluţia de canalizare/colectare a apelor uzate menajere şi meteorice, în conformitate cu avizele obţinute;

c) Se va institui şi marca pe planşe interdicţie de construire in zonele protejate;

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 119/2014, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban aferent la exigenţele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei nr. 649 din 25 aprilie 2001;

- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul preşedintelui Autorităţii Naţionale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripţii de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni şi piste de ciclişti – Prescripţii de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripţii de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările şi completările ulterioare.
-PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUN. DOROHOI aprobat prin H.C.L. nr.65 din 2007

Planul urbanistic zonal şi regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conţinutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

- Zona studiata face parte din U.T.R. 10 - Mun. Dorohoi, avand functiunea dominanta de locuinte colective in bloc si locuinte individuale.

Conform Planului Urbanistic General al orasului Dorohoi aprobat in anul 2007, terenul studiat se afla in U.T.R. nr. 10 si are urmatoarele caracteristici si reglementari:

Suprafata teren studiat prin P.U.Z. : 28593.4 mp

Indici urbanistici existenti
P.O.T. – 30%
C.U.T. – 1
Regim de inaltime: P+4E

Zonele functionale existente

- **L.** - Zona pentru locuinţe si funcţiuni complementare;
- **C.** - Zona cai de comunicatie;
- **S.P.** - Zona spaţii plantate, agrement si sport.

Zonele functionale propuse.

L.2. - Zona pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare
I.S. - Zona institutii si servicii
C. - Zona cai de comunicatie
S.P. - Zona spaţii plantate, agrement si sport

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata face parte din U.T.R. 10 - Mun. Dorohoi, avand functiunea dominanta de locuinte colective in bloc si locuinte individuale. Terenul supus studiului în cadrul prezentului P.U.Z., este situat în partea de vest a oraşului, la intrarea dinspre Municipiul Suceava.

Vecini:
- La N-E – S.C. GOSCOM S.A. Dorohoi şi zona de locuințe ANL duplex existente
- La N-V – zona fostei gropi de gunoi a municipiului Dorohoi
- La V proprietăţi particulare
- La S fosta unitate militara, astazi sediu A.P.I.A.;
- La E Str. 1 Decembrie

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geografic, Dorohoiul este asezat in partea de nord-est a Romaniei, in nord-vestul judetului Botosani.

Teritoriul admninistrativ al municipiului Dorohoi este invecinat cu teritoriile administrative ale comunelor: Ibanesti la nord, Hiliseu la nord-vest, Sendriceni la vest, Vaculesti la sud, Broscauti la est si George Enescu la nord- est.

Aspectul general este de oras colinar, cu trasee sinuoase de strazi si declivitati acceptabile.

Municipiul Dorohoi se situeaza in vecinatatea zonei de contact dintre Podisul Sucevei (regiunea de dealuri inalte Bour-Ibanesti de pe stanga Siretului) si Campia Moldovei, in depresiunea Dorohoi, pe cursul superior al raului Jijia, in aval de confluent acestuia cu paraul Buhai.

Zona se caracterizeaza printr-un relief colinar, deluros, brazdat de o retea de vai inguste cu profil in forma de V cu pante domoale, vai largi cu aspect de platou Dealurile cu inaltimi mijlocii au spinarile mult aplatizate, cu versanti limitrofi, cu pante neuniforme si frecvente fenomene de alunecari de teren de forme si dimensiuni diferite, fenomene ce confera acestora din urma aspectul de microrelief accidental. Pe cuprinsul orasului se intalnesc 4 coline, despartite de vaile largi ale unor cursuri de apa permanente sau cu debit intermittent.

Asezarea precum si conformatia geografica a zonei fac ca municipiul Dorohoi sa beneficieze de un climat temperat - continental cu nuante excesive caracterizat de frecventa viscolelor, iarna si secete indelungi, vara.

Caracteristici climaterice:
Numarul zilelor cu soare este de 288,7.
Temperatura medie anuala este de 8,3°C, cu maxima in luna iulie (19,7°C) si

minima in luna ianuarie (- 4,8°C).
Temperatura maxima lunara de 38,0 °C a fost inregistrata in luna august 1905, iar cea minima lunara de -32,5 °C in lunile februarie 1911, ianuarie 1940 si februarie 1977.
Vanturile mai frecvente sunt cele de nord-vest si sud-est, cu un calm atmosferic medie multianuala de 28,2% si cu o viteza maxima mai mare de 40m/s.
Precipitatiile moderate (548,5l/mp media anuala, maxima in luna iunie 88,7 l/mp si minima in luna februarie, cu 22,6 l/mp), ceva mai abundente in zona padurilor si apelor.
Cantitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore de 148,4 l/mp a fost inregistrata in luna august 1983. Numarul anual de zile cu precipitatii lichide este de 110,9 iar numarul anual de zile cu precipitatii solide a fost de 27,5.
Numarul de zile de inghet calculat pentru o perioada de 41 de ani este in medie de 127,9.

2.4. Circulatia

Dezvoltarea municipiului s-a facut in principal de-a lungul principalelor axe de transport spre Botosani, Suceava si Darabani, iar secundar pe legaturile spre comunele limitrofe.

Zona staudiata se afla la iesirea din oras spre Municipiul Suceava, accesul in zona studiata facandu-se din strada 1 Decembrie 1918.

In zona exista un drum de acces catre locuintele existente dar si un traseu pietonal. Acestea au fost realizate o data cu locuintele noi (blocurile A.N.L.) si au fost dimensionate corespunzator. Imbracamintea stradala se afla deasemenea intr-o stare buna.

Drumul de acces din zona este legat de Str. 1 Decembrie 1918 prin intermediul unei intersectii. Acest racord este unul deajuns de bun, tinand cont de actuala configuratie a terenului si nu genereaza blocaje auto sau alte conflicte traficului.

In acelasi mod se realizeaza si circulatiile pietonale din zona, ele fiind conectate cu reteaua pietonala a orasului.

Latura sud-estica a amplasamentului studiat este delimitata de o strada care facilita accesul din str. 1 Decembrie 1918 catre fosta unitate militara. Aceasta strada a fost dimensionata pentru nevoile obiectivului militar insa o data cu dezvoltarea zonei ar trebui sa se redimensioneze corespunzator pentru a evita posibile conflicte in trafic.

Prin prezentul P.U.Z. se doreste remedierea si rezolvarea problemelor enumerate in radurile de mai sus dar in acelasi timp se urmareste dezvoltarea infrstructurii atat auto cat si pietonale pentru a se asigura un acces facil catre obiectivele propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Pe terenul studiat exista cladiri si constructii noi, locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3, blocuri A.N.L. O data cu construirea acestor cladiri noi s-au amenajat pe anumite portiuni cai de circulatie auto si pietonale precum si locuri de parcare, care se afla intr-o stare buna. Totodata s-a amenajat o platforma pentru colectarea deseurilor menajere.
In cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z. se afla si niste cladiri care au apartinut fostei unitati militare. Aceste constructii se afla intr-o stare avansata de degradare si se vor demola pentru a face loc unor constructii noi sau pentru alte amenajari (circulatii, locuri de parcare, spatii verzi, etc.).
Pe amplasamentul P.U.Z.-ului se mai afla si o livada. Spatiului plantat din cadrul livezii se va mentine pe cat mai mult posibil, defrisarile fiind permise doar in masura in care se va constata ca pomii existenti ar pune in pericol siguranta populatiei sau in cazul in care ar impiedica viitoare amenajari ale spatiului verde.

2.5.2. Relaţionări între funcţiuni
Functiunea existenta predominanta a zonei este locuirea.
Prin prezentul P.U.Z., se propun zone noi cu functiune de locuire, de circulatii, de spatii verzi si de institutii-servicii. Asftel se poate observa ca nu se vor crea disfunctionalitati sau incompatibilitati intre functiunile existente si cele propuse.
Noile propuneri au rolul de a reglementa zona dar si de a imbunatati situatia existenta.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe zona studiata gradul de ocupare cu fond construit este redus. In prezent, terenul fiind ocupat de 3 locuinte colective (blocuri A.N.L.), constructii degradate care au facut parte din fosta unitate militara si o platforma pentru deseuri menajere. Suprafata construita este de aproximativ 2500 mp, echivalentul a 8,76% din totalul suprafetei de teren studiat prin P.U.Z.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
In zona studiata nu exista alte servicii decat cele tehnico-edilitare. Din acest motiv s-au propus noi zone functionale (spatii verzi, institutii si servicii, etc.) ce au rolul de a oferi un cadru urban adecvat zonei precum si de a imbunatati calitativ viata locuitorilor.

2.5.5. Asigurarea cu spaţii verzi
In zona nu exista spatii verzi amenajate. Singura exceptie ar fi livada existenta, insa si aceasta nu este amenajata corespunzator si nu are caracterul necesar al unei zone de recreere/relaxare, rolul ei initial fiind unul agricol. Astfel se vor crea atat spatii verzi noi de calitate cat si locuri pentru agrement (zone de loisir, locuri de joaca pentru copii si adolescenti, piatete si spatii de promenada). Toate aceste propuneri se fac tocmai pentru a se asigura suficiente spatii verzi atat la nivel de zona cat si la nivel de localitate.

2.5.6. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată prin P.U.Z. sau în zonele vecine nu se constată existenţa unor riscuri naturale.

2.5.7. Principalele disfuncţionalităţi

Principala disfunctionalitate din zona studiata este aceea ca o parte a terenului este lipsita de orice reglementare urbanistica. Pe langa aceasta mai putem enumera si urmatoarele difunctionalitati:

- Lipsa unei trame stradale coerente atat la nivel carosabil cat si pietonal
- Dimensionarea necorespunzatoarele a cailor de circulatie
- Lipsa locurilor de parcare
- Lipsa unor functiuni complementare locuirii (servicii, spatii verzi, etc.)
- Lipsa spatiilor verzi
- Lipsa locurilor de joaca

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

In zona exista urmatoarele dotari tehnico-edilitare: retea de apa-canal, retea de distribuire a energiei electrice, retea de gaz natural, retele de tele-comunicatii.

2.6.1.1. Reţele de distribuţie apă potabilă şi reţele de canalizare

Potrivit Certificatului de urbanism emis de beneficiar, in zona studiata există reţea de distribuţie a apei potabile si, de asemenea, retea de canalizare a apelor menajare si pluviale.

2.6.1.2. Reţele de transport energie electrică

De asemenea, conform documentelor beneficiarului exista posibilitatea extinderii si racordarii la reteaua electrica a zonei.

2.6.1.3. Reţele de telecomunicaţie

In zona exista retele de tele-comunicatie (telefonie, T.V. si internet).

2.6.1.4. Surse şi reţele de alimentare cu căldură

La construcţiile existente în apropierea zonei studiate prin PUZ, energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum şi preparare hrană este asigurată în sistem individual, folosind centrale termice proprii.

2.6.1.5. Posibilităţi de alimentare cu gaze naturale

In zona studiată prin PUZ există si reţele de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relaţia cadru natural – cadru construit

În prezent, în zona studiată prin PUZ, nu exista surse de poluare a mediului.

2.7.2. Riscuri naturale şi antropice

Nu exista riscuri naturale si antropice in zona staudiata.

2.7.3. Trasee din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
In zona exista o singura linie electrica aeriana, LEA 20 KV, insa aceasta nu ar presupune nici un fel de risc sau pericol pentru noile propuneri prevazute in P.U.Z.

2.7.4. Valori de patrimoniu ce necesită protecţie
În zona studiată prin PUZ. nu sunt prezente valori de patrimoniu ce necesită protecţie, conform legii.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul Primariei Municipale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Insa, fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populatiei orasului, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amenajarii acesteia ca zona de locuire, servicii si spatii verzi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea unor zone de locuinte, de servicii si agrement/spatii verzi. Scopul este de a reglementa modul in care se pot construi noi locuinte sau spatii pentru institutii si servicii dar si de a asigura spatii verzi si locuri de petrecere a timpului liber, de calitate, populatiei rezidentiale si nu numai. In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto si pietoanle, precum si rezolvarea locurilor de parcare necesare o data cu cresterea suprafetei destinate zonei de locuire si servicii.

Totodata prin acest proiect se urmareste si o salubrizare a terenului precum si o imbunatatire considerabila a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivele propuse se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona. Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument si nici intr-o zona de protectie sanitara.

3.2. Prevederi din P.U.G.

Conform propunerilor din prezentul P.U.Z., reglementarile urbanistice sunt in concordanta cu cele prevazute de P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenurile încadrate în zona studiata nu au toate în prezent categoria de folosinta stabilita. În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de investitii publice si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind intr-o zona periferica, cu un cadru natural existent se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata;

3.4. Modernizarea Circulatiei

Prin obiectul proiectului propus se doreste realizarea unei trame stradale coerente in continuitate cu reteaua stradala a orasului, atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal.

Astfel pentru o mai buna organizare a circulatiilor, se propune extinderea si modernizarea strazilor existente.

In acelasi timp se propun noi trasee de circulatie care sa lege traseele existente.

De-a lungul cailor de circulatie auto se propun a fi amenajate mai multe parking-uri ce vor deservi atat riveranii cat si vizitatorii.

Accesul in zona se va face din Str. 1 Decembrie, prin pastrarea intersectiilor existente. Acestea se vor dimensiona corespunzator astfel incat sa nu creeze stanjeniri sau conflicte ale traficului auto sau pietonal.

Caile de circulatie auto vor avea cate o banda pe fiecare sens de mers. Profilul stradal va avea o latime de 7m (cate 3,5m pentru fiecare sens de mers).

Circulatiile pietonale existente se vor extinde in paralel cu caile de circulatie auto propuse. Pe langa aceastea se vor amenaja si trasee pietonale noi ce vor realiza o legatura cat mai buna intre zonele functionale existente si cele propuse. Latimea profilelor pietonale va fi de minim 1,5m.

Noile circulatii pietonale vor avea pe langa rolul de acces si rol de loisir si promenada.

Intre locuintele colective existente (blocurile A.N.L.) si zona de locuinte propuse este prevazut un traseu pietonal mai amplu, cu un profil generos, de 4m latime.

Acesta va fi structurat astfel: 1,5m alee pietonala - 1m spatiu verde - 1,5m alee pietonala.
Profilul propus acestui traseu pietonal va avea un rol multiplu: rol de acces, rol de legatura intre circulatii, rol de loisir dar si rol de acces auto al mijloacelor de interventie rapida (pompieri, ambulanta, politie, etc.).

3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanistici

Proiectul propune următoarele functiuni principale:

L.2. - Zona pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare
I.S. - Zona institutii si servicii
C. - Zona cai de comunicatie
S.P. - Zona spaţii plantate, agrement si sport

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.=28593,4m2				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Locuinte colective	2505.15	8.76	4429.15	15.49
Institutii si servicii	0	0	1065	3.724635755
Circulatii				
Carosabile	1467.44	5.13209342	8359.67	29.23636224
Pietonale	772.09	2.700238517	4196.75	14.67733813
Constructii tehnico-edilitare	68.7	0.240265236	68.7	0.240265236
Spatii verzi, agrement, etc.	8720.38	30.49787713	10474.13	36.63128554
Teren neproductiv	15059.64	52.66823812	0	0
TOTAL	**28593.4**	**100.00**	**28593.4**	**100.00**

INDICI URBANISTICI				
ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
Locuinte colective	**P.O.T.MAX=30%**	**C.U.T. = 1**	**P.O.T. MAX=40%**	**C.U.T. =1.5**
	REGIM MAXIM DE INALTIME:P+4E		**REGIM MAXIM DE INALTIME:S+P+3E+M**	
Institutii si servicii	**P.O.T.= /**	**C.U.T.= /**	**P.O.T.MAX=50%**	**C.U.T.=1**
	REGIM MAXIM DE INALTIME: /		**REGIM MAXIM DE INALTIME:D+P+1**	

Principalii INDICI URBANISTICI PROPUSI sunt:

Pentru zona functionala de **Locuinte Colective**

- **P.O.T MAXIM = 40%**
- **C.U.T. MAXIM = 1,5**
- **REGIM DE INALTIME: S+P+3E+M**
- **INALTIME MAXIMA LA STREASINA/CORNISA = 13m**
- **INALTIME MAXIMA LA COAMA = 18,5m**

Pentru zona functionala de **Institutii si Servicii**

- **P.O.T MAXIM = 50%**
- **C.U.T. MAXIM = 1**
- **REGIM DE INALTIME: D+P+1**
- **INALTIME MAXIMA = 15m**

ALINIAMENTE

Pentru aliniamentele propuse se va studia plansa Nr. U.02-Reglementari Urbanistice-Zonificare Functionala impreuna cu prevederile prezentului Memoriu P.U.Z. si Regulament Local de Urbanism.

Locuinte Colective:

Pentru parcela **C.F. 51409**, modul de amplasare a constructiilor propuse se va face respectand urmatoarele prevederi:

- distantele minime prevazute in Codul Civil
- se va respecta aliniamentul determinat de constructiile existente de pe parcelele vecine
- distantele minime fata de limitele de proprietate vor fi urmatoarele:
    - latura nordica: minim 5m
    - latura estica: minim 8m
    - latura sudica: minim 3.5m
    - latura vestica: minim 9m

Pentru parcela **C.F. 55791**, modul de amplasare a constructiilor propuse se va face respectand urmatoarele prevederi:

- distantele minime prevazute in Codul Civil
- se va respecta aliniamentul determinat de constructiile existente de pe parcelele vecine
- distantele minime fata de limitele de proprietate vor fi urmatoarele:
    - latura nordica: minim 7.5m
    - latura estica: minim 9m
    - latura sudica: minim 4.5 m
    - latura vestica: minim 2m

Pentru parcela **C.F. 55792**, modul de amplasare a constructiilor propuse se va face respectand urmatoarele prevederi:

- distantele minime prevazute in Codul Civil
- se va respecta aliniamentul determinat de constructiile existente de pe parcelele vecine
- distantele minime fata de limitele de proprietate vor fi urmatoarele:
  - latura nordica: minim 7.5m
  - latura estica: minim 2m
  - latura sudica: minim 4.5m
  - latura vestica: minim 9m

Institutii si servicii:

Modul de amplasare a constructiilor propuse se va face respectand urmatoarele prevederi:

- distantele minime prevazute in Codul Civil
- minim 2,5m fata de latura parcelei dinspre Str. 1 Decembrie 1918
- minim 2,5m fata de latura sudica (spre calea de acces existenta)
- minim 11m fata de latura nordica
- distanta fata de limita vestica sau posterioara a parcelei va fi variabila insa nu mai mica de 3m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

a) Retele apa

Zona studiata dispune de retea de alimentare cu apa.

Noile obiective propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reteaua de alimentare cu apa, existenta. Astfel reteaua de apa se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

b) Retelele de canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel noile zone propuse vor fi racordate la reteaua existenta, prin extinderea acesteia.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%.

Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

c) <u>Retele electrice exterioare</u>

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reteaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil.

In zona este propus si un sistem de iluminat stradal care va fi deasemenea alimentat de la reteaua publica.

d) <u>Retele de gaz natural</u>

In zona studiata exista retea de gaze naturale cu cu posibilitate de racordare a constructiilor de pe amplasament, conform proiectului de racord elaborat de furnizorul de gaze naturale.

e) <u>Retele de telecomunicatii</u>

Pe amplasamentul studiat exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel noile obiective propuse se vor racorda la infrastructura existenta.

3.7. Protectia mediului

Schimbarea modului actual de folosinta a terenului, din teren neutilizat/viran în zone cu functiuni mixte, conduce inevitabil la rezolvarea unor probleme de mediu, in special de poluare, existente in zona.

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract.

Municipiul Dorohoi isi doreste ca prin transformarile pe care le-a angajat conform planului strategic de dezvoltare precum si a actiunilor intreprinse în acest sens, sa se inscrie în tendintele europene actuale, de reconfigurare a imaginii urbane, de valorificare superioara a patrimoniului existent, intr-o formula care sa corespunda necesitatilor actuale ale comunitatii.

In linia acestor demersuri se inscrie şi intentia autoritatilor locale de a amenaja noi zone functionale, prin reconversia unor terenuri , proiectul propus fiind important pentru cresterea calitatii vietii locuitorilor acestui oras.

Spatiile verzi au un rol foarte precis din punct de vedere al influentei asupra poluarii. Poluarea rutiera este un flagel al societatii actuale, drept pentru care spatiile verzi, vor constitui adevarate bariere verzi impotriva poluarii fonice si cu noxe. Cordoanele verzi completate de compozitii florale, iluminat ambiental, mobilier stradal vor conlucra la realizarea unor zone imbunatatite estetic, curate, importante in infrumusetarea generala a orasului.

Zgomotul, aerul poluat, traficul intens, neglijarea mediului construit, lipsa unui management al mediului corespunzator si lipsa unei planificari strategice pot conduce la probleme de sanatate si la o calitate mai scazuta a standardelor de viata. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina:

- mentinerea echilibrului ecosistemului urban;
- indepartarea sau izolarea factorilor poluatori care creaza disconfort si afecteaza starea de sanatate;
- punerea in valoare a potentialului existent.

3.8. Obiective de utilitate publica

Datorita pozitiei pe care o are in cadrul orasului, zona studiata include obiective de utilitate publica: spatii verzi amenajate, locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, trasee pentru circulatii auto si pietonale, etc.

4. CONCLUZII

Realizarea investiţiilor propuse, nu necesită intervenţii de natura perturbării vieţii sociale, construirea spaţiilor urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

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

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

Pe parcursul elaborării documentaţiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obţine toate avizele şi acordurile emise de organele în drept potrivit legislaţiei în vigoare.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare pentru unitatea teritoriala de referinta din acesta.

La fazele urmatoare de proiectare, amplasarea si realizarea constructiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de masuri specifice si de interventie necesare.

SEF PROIECT :
ARH. FLORIN DUDUTA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MULTIFUNCTIONALA STRADA 1 DECEMBRIE 1918

Beneficiar:
PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE
1.1. Rolul R.L.U.
1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
2.7. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
3.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
L1 – Zonă pentru locuinţe individuale şi funcţiuni complementare L2 – Zonă pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
ID - Zona unitati de productie si depozitare
C - Cai de comunicatie
SP – Spaţii plantate, agrement si sport
DS - Destinatii speciale
GC - Gospodarire comunala
TE **–** Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

I.DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Mun. Dorohoi .

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor ,norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Cele mai inportante reglementari sunt :
-Codul Civil
-Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
-Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
-Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
-HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism

-Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
-Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
-Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
-Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
-Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
-Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor ,modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
-Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
-Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
-Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
-Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
-HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor
-PUG-ul Mun. Dorohoi cu RLU aferent aprobat prin H.C.L. nr. 65 din 2007

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului "**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA MULTIFUNCTIONALA - STRADA 1 DECEMBRIE 1918**".

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :
-organizarea accesului pe parcela
-schimbarea zonificarii functionale
-indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, P.O.T. , C.U.T.)
-dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
-masuri de eliminare a unor riscuri natural si antropice
-masuri de protectia mediului
-asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
-reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Zona studiata si reglementata se afla situata in intravilanul Mun. Dorohoi cu categoria de folosinta curti constructii. Suprafata zonei studiate este de 28593.4mp este proprietatea beneficiarilor studiului .

PUZ si RLU aferent sunt corelate cu PUG si RLU ale Mun. Dorohoi .
Zona studiata face parte din U.T.R. 10 - Mun. Dorohoi, avand functiunea dominanta de locuinte colective in bloc si locuinte individuale.

PREVEDERILE DIN PUG APROBAT SUNT :
L1 SI L2 - ZONE DE LOCUINŢE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- **Reglementari** – prescriptii specifice U.T.R. 10
- Se pot autoriza orice fel de lucrari de intretinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajari sau constructii noi de locuinte parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru functiuni complementare – servicii, comert, etc.)
- Constructiile propuse vor avea volume simple si un aspect compatibil cu caracterul zonei.
Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.
- La constructia unor cladiri noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului architectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fatade a materialelor folosite si cladirile existente;
- Pentru fatadele comerciale – vitrine – se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinatea. Forma, materialele si culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentatii grafice;
- Aspectul exterior al cladirilor propuse este necesar sa se incadreze armonios in situl natural sau construit in care vor fi amplasate, raspunzand in acelasi timp functiunii propuse;
- Se pot autoriza lucrari de completare a tramei stradale majore a localitatii, precum si amenajarile intersectiilor rezultate;
- Se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajari spatii verzi, parcaje, mobilier urban (cosuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adaposturi pentru statii de transport in comun, etc.);
- Corelate cu modernizarea strazilor si a intersectiilor se vor autoriza lucrari de imbunatatire si completare a echiparii tehnico-edilitare;
- Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;
- Se vor sprijini actiunile ce urmaresc protectia mediului si se vor sanctiona drastic inalcarile normelor de protectie a mediului natural si construit;
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a benzilor si spatiilor verzi de protectie precum si de amenajare peisagistica, mai ales cu specii de arbore rezistenti la poluare si calitati decorative;
- Se vor autoriza amenajari de platforme gospodaresti ecologice pentru blocurile de locuinte si pozitionari de containere pentru gunoiul stradal si menajer;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoilui animalier.

Documentatia a fost intocmita conform prevederilor din PUG aprobat care cere intocmirea unui PUZ pentru a putea construi in zona.
Documentatia de fata – PUZ- nu solicita derogari de la prevederile documentatieI de urbanism PUG aprobat, demonstrand posibilitatea interventiei urbanistice propuse.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .

2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

1. Prezentul P.U.Z. nu face obiectul terenurilor aflate in extravilan.

2.1.2 Terenuri agricole din intravial

1. Zona studiata prin P.U.Z. nu cuprinde terenuri agricole.

2.1.3 Suprafete impadurite

1. Pe amplasamentul studiat nu exista zone impadurite.

2.1.4 Resursele subsolului

1. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.5 Resursele de apa si platforme meteorologice

1. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcţiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor, după caz şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectarea zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

2. In zona nu exista platforme meteorologice.

2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică şi zonele naturale protejate

1. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2.1.7 Zonele construite protejate

1. Pe terenul zonei studiate nu exista cladiri sau constructii cu valoare de patrimoniu sau incadrate ca monumente de arhitectura.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranţa în construcţii

1. Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
    - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
    - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
    - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
    - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2. Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

1. Unităţile care adăpostesc funcţiuni rezidenţiale şi servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

1. Unităţile care adăpostesc funcţiuni rezidenţiale şi servicii se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protecţie ale reţelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a staţiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei şi Comerţului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
2. Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

2.2.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament, se stabileste:

1. **Zona de locuinte colective**
   - P.O.T. maxim = 40%
   - C.U.T. maxim =1,5
   - Regim maxim de inaltime: S+P+3E+M

2. **Zona institutii si servicii**
   - P.O.T. maxim = 50%
   - C.U.T. maxim =1
   - Regim maxim de inaltime: D+P+1E

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce priveşte însorirea conform normelor şi recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 şi Ordinului Ministrului Sănătăţii privind normele de igienă nr.536/1997.

2. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfăşoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spaţiilor pentru birouri cât şi a celor pentru public.

3. Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spaţiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

4. Amplasarea construcţiilor de locuinţe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

5. Amplasarea construcţiilor se va face cu asigurarea condiţiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră şi 1 oră şi ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătăţii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei.

6. Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. si sunt marcate in Plansa Nr. U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice

1. Clădirile se vor amplasa retras faţă de căile de circulaţie existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:
    - retragerile minime fata de strada 1 Decembrie vor fi de 10.00m, respectiv 15.00m fata de axul strazii
    - retragerile minime fata de strazile nou propuse din cadrul zonei de locuinte vor fi de 5.00m, respectiv 8.5m fata de axul strazii

2. In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
    - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
    - parcaje sau garaje (inclusiv functiunile lor complementare: spatii comerciale, de alimentatie publica, servicii, etc.)
    - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii/constructii de acest gen.

2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Cladirile se vor amplasa respectand prevederile de la capitolul **3.5**. din Memoriul de prezentare al prezentului P.U.Z. articolul - **Aliniamente**

Deasemenea se va consulta plansa **Nr. U.02.-Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala**.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Accese Carosabile

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, gaz, electrice, telefonie, etc.) stabiliti prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere in permanenţă.
5. Accesele carosabile vor avea un profil cu latimea de minim 7m (cate 3,5m latime pentru fiecare sens de mers)

Utilizari permise:
Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Utilizari interzise:
Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

2.4.2. Accese Pietonale

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potivit importantei si destinatiei constructiei.
2. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
3. Latimea minima a traseelor pietonale va fi de 1.5m
4. Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, conditiile locale si incadrarea urbana, vor fi de mai multe categorii si anume:

    - trotuare pentru circulatie curenta, dispuse in paralel cu carosabilul strazii;

- alei pietoanle cu trasee independente de circulatia carosabila; o parte dintre acestea vor fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor vehicule pentru servicii si interventii;
- piete pietonale si alei rezervate pietonilor in zona dedicata institutiilor si serviciilor;

Utilizari permise:
Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenjate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;

Utilizari interzise:
Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

2.5.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizaţia de construire poate fi emisă în condiţiile legii şi numai după finalizarea şi recepţionarea de către administraţia locală sau de către furnizorii de utilităţi abilitaţi a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a reţelelor edilitare

2.5.2 Realizarea de reţele tehnico-edilitare

1. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanţa de către administraţia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Reţelele existente de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
4. Reţelele noi de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

5. Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
6. Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

2.6.1. Parcelarea

1. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

2. In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerinţele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizaţiei de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire.

3. Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:
    - front la strada de minimum 8m pentru cladiri insiruite si de minimum 12m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
    - suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si de minimum 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
    - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

4. Dacă o parcelă nu îndeplineşte condiţiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:
    a) parcela e rezultată dintr-o operaţiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament
    b) pentru parcelă se va întocmi şi aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

5. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la reţeaua de distribuţie a apei, la reţeaua de canalizare, la reţeaua de distribuţie a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a reţelei publice de distribuţie să solicite, anterior autorizării construcţiei, realizarea efectivă a extinderii.

6. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi / sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică.

2.6.2. Înălţimea construcţiilor

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere:

1. Protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
2. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
3. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate;
4. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii;
5. Regimul de înălţime general impus construcţiilor pentru zona rezidentială este stabilit de la S+P+3E până la max. S+P+3E+M şi max. D+P+1E pentru zonele de servicii şi dotări– funcţiuni complementare;
6. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăşi +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
7. Înălţimea maximă la cornişă a construcţiilor pentru zona rezidentială este stabilită la max.13m; înălţimea la coama acoperişului este determinată de dimensiunea construcţiei, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel dar nu mai mult de 18,5m;
8. Înălţimea maximă a construcţiilor pentru zona de dotări şi institutii/servicii este stabilită la max.15,00m;

2.6.3 Aspectul exterior al construcţiilor

Dispozitii Generale

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbană
4. Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare;
5. Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea;
6. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare;
7. Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade. Ele pot fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior şi retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinţei propuse şi in concordanţă stilistică cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Poziţia şi dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Fatade

1. Sunt interzise imitaţiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de locuinţe din materiale nedurabile;
3. Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unităţii cromatice.
4. Este interzisa folosirea finisajelor exterioare specifice constructiilor industriale
5. (exemplu: panouri sandwich, panouri din policarbonat, panouri aluminiu, etc.)
6. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparenta, lemn, klinker, etc)

7. Pentru constructiile aferente zonei de institutii/servicii se vor realiza sisteme de iluminat exterior ambiental fara ca acestea sa deranjeze in vreun fel locuitorii ori vizitatorii.
8. Sunt permise fatadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul si temeperaturile din timpul verii

Acoperişuri

1. La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
2. Construcţiile de locuinţe vor avea învelitori tip şarpantă - cu pante cuprinse între 30-40° sau învelitori tip terasă;
3. Coama principală a acoperişului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate constructiile , fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului
4. Materialele pentru învelitoare vor fi din ţiglă ceramică; se acceptă şi învelitori din tablă profilată în culoarea maro, negru, cărămiziu, gri, gri închis;
5. Construcţiile destinate serviciilor, vor putea avea învelitori tip terasă; Deasemenea se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
6. Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda;
7. Învelitorile extinderilor construcţiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleaşi materiale ca şi la construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.
8. Este permisa montarea panourilor solare pe acoperisurile ori terasele constructiilor
9. Este permisa utilizarea acoperisurilor verzi, cu vegetatie, pentru a reduce poluarea, zgomotul si temeperaturile din timpul verii

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire, conform cerinţelor prezentului Regulament.
2. Suprafeţele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată şi a normativelor în vigoare.
3. Eliberarea Autorizaţiei de Construire pentru construcţii ce necesită spaţii de parcare, este condiţionată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza şi gestiona prin grija Consiliului Local.
4. Căile de comunicaţie de transport în comun vor beneficia de spaţii de parcare aferente, în funcţie de categorie, destinaţie, construcţiile adiacente şi de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

5. Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile şi numai dacă suprafaţa afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.
6. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietăţii.
7. Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale şi în acelaşi spirit ca şi clădirile aferente acestora (inclusiv acoperire cu şarpantă sau învelitori tip terasă).
8. Intrările şi ieşirile la parcaje şi garaje vor fi astfel dispuse incat să asigure o circulaţie fluentă şi să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
9. Nu sunt permise parcajele in aer liber in regim izolat. Se vor respecta conditiile prevazute in plansa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice

2.7.1. Spaţii verzi şi plantate

1. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafaţa terenului studiat prin P.U.Z.
3. Se permit defrisari doar in masura in care acestea se impun pentru a face loc noilor constructii stabilite prin prezentul P.U.Z. ori in cazul in care se constata ca se pune in pericol siguranta populatiei ori anumite constructii sau bunuri, sub aspectul stabilitatii
4. Se vor respecta suprafetele prevazute in Bilantul Teritorial precum si conditiile prevazute in plansa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice
5. Se vor respecta prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr.114/2007 privind modificarea Ordonanţei nr.195/2005 şi anume asigurarea a 26mp spaţii verzi pentru fiecare locuitor
6. In zona livezii existente se vor amenaja spatii verzi tip parc cu alei si dotari specifice zonelor de relaxare si petrecere a timpului liber. Noi amenajari se vor face astfel incat numarul defrisarilor sa fie cat mai mic.
7. In cadrul ansamblului de locuinte colective se va amenaja un loc de joaca pentru copii care va deservi intreaga zona
8. Pentru zona institutii-servicii se vor prevedea de asemenea spatii verzi si amenajari peisagere cu caracter public
9. La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori cu respectarea următoarelor condiţii:
    a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice - se recomanda vegetatii de aliniament
    b) arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m
    c) arborii vor avea circumferinţa minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

d) distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia reţelelor edilitare va fi de 1,5 m

10. Pentru realizarea spaţiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi in localităţi, program aprobat prin Legea 343/2007.
11. Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după incheierea lucrărilor de construcţie, constand in: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolaţi.
12. Spatiile dintre constructiile cu destinatie de locuinte colective vor fi deasemenea amenajate ca spatii verzi si vor fi deasemenea prevazute plantatii de vegetatie medie si inalta.
13. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile si pietonale, insa cu conditia sa nu aiba o inaltime mai mare de 1,8m.
14. Se recomanda realizarea unui sistem de irigatii a spatiilor verzi, pentru o intretinere facila si optima a acestora.

2.7.2. Imprejmuiri

1. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.
3. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată in intravilanul Municipiului Dorohoi şi face parte din teritoriul administrativ al municipiului Dorohoi, proprietar Municipiul Dorohoi. La nivelul terenului studiat in suprafaţă de 28593.4 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcţională

- **L.** - zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime
- **I.S.** - zona pentru institutii si servicii
- **C.** - zona pentru cai de comunicatie auto/pietonal
- **S.P.** - zona pentru spatii verzi

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. Generalitati

Functiunea dominanta a zonei functionale: zonă multi-functionala (locuinte colective si functiuni complementare acesteia).

4.2. Utilizari premise :

Se permite amplasarea urmatoarelor:
-Locuinte colective cu regim mic de inaltime
-Constructii pentru institutii si servicii cu regim mic de inaltime (D+P+1) (comert, servicii, cabinete medicale fara paturi, alimentatie publica, etc.)
-circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)
-parcaje descoperite
-piatete
-locuri de joaca pentru copii
-plantatii cu vegetatie de aliniament
-mobilier urban
-instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
-platforme deseuri menajere
-constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare
-spatii pentru sport si recreere
-imprejmuiri
-alte functiuni compatibile

4.3. Utilizari premise cu conditionari:

Zonele afectate de reţele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.)

4.4. Utilizari interzise :

Sunt interzise functiunile industriale, de depozitare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activităţi productive poluante ori de alta natura incompatibila cu functiunile propuse prin P.U.Z.

4.5 Interdictii permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activităţi:
- depozite de deşeuri
- anexe pentru creşterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- staţii intreţinere auto
- activităţi de depozitare, comerţ en-gros, etc.
- activităţi industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

5. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referinţă, o singură unitate funcţională cu destinaţie predominant de rezidenţială cu funcţiuni

complementare, dotări şi servicii publice. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

SEF PROIECT:
ARH. FLORIN DUDUTA