# *PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM*

# *OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER+ETAJ CU FUNCȚIUNE MIXTĂ*

***INTRAVILAN, MUN.DOROHOI, JUD. BOTOŞANI***

**FAZA PROIECTARE** : ***STUDIU DE FUNDAMENTARE***

**PROIECTANT GENERAL** : ***S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.***
*mun. / jud. Botoşani, aleea Viilor nr.1*
*J7/445/17.10.2016, CUI 36640493*

**PROIECTANT DE SPECIALITATE** : ***S.C."PROIECT BOTOȘANI" S.R.L.***
*mun. / jud. Botoşani, str. Cuza Vodă nr.2*

**INVESTITORI** : ***SABĂU LUCIA***
*Sat Săucenița, Com.Văculești, jud.Botoșani*

**BENEFICIARI** : ***SABĂU LUCIA***
*Sat Săucenița, Com.Văculești, jud.Botoșani*

***PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI JUD.BOTOȘANI***

**AMPLASAMENT** : **str.Dumitru Furtună nr.4,**
***Muncipiul Dorohoi, jud. Botoșani***
***nr.CAD/CF 50547***

**PAGINĂ RESPONSABILITĂȚI**

| | | |
|---|---|---|
| **ELABORATORI** | : | ***Arh. Alexandra POPA*** |
| | | ***Ing. Petru Iulian OLARU*** |
| **COORDONATOR URBANISTIC** | : | ***Arh. Mihai G.TULBURE*** |
| **RIDICARE TOPOGRAFICĂ** | : | ***P.F.A. ANTON CRISTIAN*** |

**BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

| | | |
|---|---|---|
| ***piese scrise*** | - | Foaie de capăt, Foaie responsabilităţi, Borderou piese scrise şi desenate |
| | - | Certificat de Urbanism nr. 81 / 26.03.2020, eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi |
| ***Acte de proprietate*** | - | Plan amplasament şi delimitare a bunului imobil, nr. CAD 50547 |
| | - | Extras de Carte Funciară actualizat nr. 50547 |
| ***Avize*** | - | alimentare cu energie electrică |
| | - | alimentare cu apă și canalizare |
| | - | alimentare cu gaze naturale |
| | - | acord direcția edilitare |
| | - | raportul de informare și consultare a publicului |
| | - | aviz comisia tehnică de amenajare a teritoriului |
| | - | acord mediu |
| ***Studii de specialitate*** | - | Ridicare topografică vizată OCPI |
| | - | Studiu geotehnic |

***MEMORIU STUDIU DE FUNDAMENTARE.***

***Cap.1. – INTRODUCERE.***

*1.1. Date de recunoaștere a documentației.*
*1.2. Obiectul studiului.*
*1.3. Surse de documentare. Bază legală.*

***Cap.2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.***

*2.1. Încadrare în contextul teritorial-relaționări.*
*2.2. Caracteristicile țesutului urban existent.*
*2.3. Organizarea circulațiilor.Transport.*
*2.4. Ocuparea terenurilor.*
*2.5. Echiparea tehnico-edilitară.*
*2.6. Probleme de Mediu.*
*2.7. Opțiunile investitorului.*

***Cap.3. – MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTIC. CATEGORII DE INTERVENȚIE. REGLEMENTĂRI PRELIMINARII.***

*3.1. Delimitarea obiectului de studiu.*

*3.2. Analiza critică a situației existente.*
*3.2.1. Disfuncționalități.*
*3.2.2. Priorități.*
*3.3. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice a terenurilor.*
*3.3.1. Criterii principale de organizare.*
*3.3.2. Organizarea circulațiilor.*
*3.3.3. Valorificarea cadrului natural.*
*3.3.4. Zonificarea teritoriului – REGLEMENTĂRI.*
*3.3.5. Regimul de înălțime.*
*3.3.6. Regimul de aliniere.*
*3.3.7. Modul de utilizare al terenului.*
*3.3.8. Dezvoltarea echipării edilitare.*
*3.3.9. Obiective de utilitate publică.*
*3.3.10. Surse de poluanți și protecția factorilor de Mediu.*

***Cap.4. – MĂSURI ÎN CONTINUAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE***

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***piese desenate*** | PUZ.01 | încadrare în teritoriu - caracteristicile țesutului urban existent | sc. 1:10000 |
| | PUZ.02 | situație existentă raportată la infrastructură și echipare tehnico-edilitară | sc. 1:500 |
| | PUZ.03 | reglementări urbanistice | sc. 1:500 |

*ÎNTOCMIT,*

*Arh. Alexandra POPA*

*COORDONATOR URBANISTIC,*

*Arh. TULBURE G.Mihai*

# *STUDIU DE FUNDAMENTARE PRELIMINAR P.U.Z.*

## *CAP.1. Introducere*

### *1.1. Date de recunoaștere a documentației.*

| | |
|---|---|
| *denumirea obiectului de investiții* | **STUDIU DE FUNDAMENTARE** pentru AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal: **CLĂDIRE CU REGIM PARTER+ETAJ CU FUNCȚIUNI MIXTE** |
| *amplasament* | **Str.Dumitru Furtună nr.4, mun.Dorohoi, jud.Botoșani** ***NC/CF 50547*** |
| *titularii investiției* | ***SABĂU LUCIA*** *Sat Săucenița, Com.Văculești, jud.Botoșani* |
| *beneficiarii investiției* | ***SABĂU LUCIA*** *Sat Săucenița, Com.Văculești, jud.Botoșani*<br>***PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI JUD.BOTOȘANI*** |
| *proiectant general* | ***S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.*** *mun. / jud. Botoşani, aleea Viilor nr.1 J7/445/17.10.2016, CUI 36640493* |
| *data elaborării* | proiect nr. **104/2020** |

### *1.2. Obiectul studiului.*

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul municipiului Dorohoi, în care se propune conversia funcțională din L.M. zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime de tip urban în I.S.p. zonă instituții și amenajări spații prestări servicii și comerț **cu scopul de a realizare pe parcelă a unei clădiri cu funcțiune mixtă.**

Studiul a fost întocmit având la bază :-

- **TEMA DE PROIECTARE**: tema program de amenajare și soluționare urbanistică a NC 50547 amplasat în U.T.R. nr.4, str. Dumitru Furtună, Dorohoi.
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi cu **nr.81 / 26.03.2020.**

### *1.3. Surse de documentare. Bază legală.*

- Plan Urbanistic General al municipiului Dorohoi (P.U.G.D.) și
- Regulament Local de Urbanism - Dorohoi (R.L.U.D.);
- Studiu de fundamentare în vederea inițierii P.U.Z.
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicare topografică;

**Bază legală:**

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 - 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 536/1996;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000);
- Legea 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 - 2000.
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- prevederile Codului Civil.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și va deveni în momentul avizării favorabile, parte componentă a structurii P.U.Z. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

## *CAP.2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice*

### *2.1. Încadrare în contextul teritorial-relaționări.*

- **Teritoriul luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z. , cu folosință actuală de CURȚI CONSTRUCȚII este situat:
  - în INTRAVILANUL municipiului Dorohoi, în zona centrală a localității.

- **Zona și amplasamentul – TERITORIUL (PARCELELE DE REFERINȚĂ)** supus studiului de față are suprafața totală **S = 184,0 mp.**

  Terenul din amplasament:
  - drept și deține acces pe două laturi, nordică și sudică

### *2.2. Caracteristicile țesutului urban existent.*

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr.4 intravilan, se află într-o zonă de dezvoltare

conform P.U.G. și R.L.U. Dorohoi. Sunt evidențiate următoarele tipuri de subzone funcționale L.p., I.s.,I.e., C.C.R,

- **În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent** are următoarele caracteristici:

  - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1E, P+2E;
  - subzone de spații comerciale la parterurile blocurilor de locuințe colective;
  - **fondul construit existent** reprezentat majoritar prin locuințe dar și funcțiuni complementare tip I.S.p. sau C.C.R.e;
  - **calea de acces** din str. Dumitru Furtună și Ștefan cel Mre, stradă colectoare de categoria a III-a , cu profile transversale modernizate;

- **Vecinătăți amplasament**

- NORD str.Ștefan cel Mare - EST Parcare Auto
- SUD str.Dumitru Furtună - VEST Clădire vecină existentă NC

- **Potențialul amplasamentului**
  - terenul este liber de construcții;
  - există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban.
  - **tendințe**: în zonă toate blocurile au spații comerciale la parter cu diverse funcțiuni fiind și piața în apropiere.

### *2.3. Organizarea circulațiilor.Transport.*

Circulația în zonă se realizează pe ambele străzi. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- circulații pietonale - de tranzit; - circulații carosabile - de tranzit;
  - pentru riverani. - generată de funcțiunile din zonă.

Profilul transversal al străziilor Ștefan cel Mare și Dumitru Furtună variază între 10,00-12,00m , acestea asigurând accesul la parcelă.

### *2.4. Ocuparea terenurilor.*

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

a) **Proprietatea de stat, domeniu public** – categoria străzi;
b) **Proprietăți private ale persoanelor fizice+juridice** – cu terenuri curți construcții;
c) **Proprietate privată a investitorilor prezentului studiu** – teren curți construcții, neconstruit;

### *2.5. Echiparea tehnico-edilitară.*

Așa cum s-a precizat anterior zona dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a) **Alimentarea cu apă**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă (pentru consum menajer).

b) **Canalizare pluvială**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru colectarea apelor pluviale.

c) **Canalizare menajeră**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate.

d) **Rețele pentru energie electrică**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie,de tensiune joasă și medie.

e) **Rețele pentru termoficare**

Nu există în zonă rețele publice pentru transport agent termic.

**f) Alimentarea cu gaze naturale**

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

### *2.6. Probleme de mediu.*

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul,apa, solul.

Pentru construcțiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare.
Se propune plantarea de vegetație (arbori/arbuști) în imediata vecinătate a zonei stației de epurare propuse.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului.

### *2.7. Opțiunile investitorului.*

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o dorește investitorul va fi O CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE cu amplasament independent pe lot. Prin studiul prezent se urmărește reglementarea și funcționalizarea lotului în acest scop.

## *CAP.3. Modul de organizare arhitectural-urbanistic. Categorii de intervenție. Reglementări preliminare.*

### *3.1. Delimitarea obiectului de studiu.*

**Suprafața terenului studiat – PARCELELE DE REFERINȚĂ –** în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 184,0 mp.

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Dorohoi, astfel încât să se poată clarifica:

- condiții de conformare a funcțiunii de locuire propusă;
- determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta refuncționalizarea lotului.

### *3.2. Analiza critică a situației existente.*

#### *3.2.1. Disfuncționalități*

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

**a)** corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Dorohoi;

**b)** asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor neceare pentru obiectivele

prevăzute prin temă;

**c)** clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse **I.S.p.**

### ***3.2.2. Priorități***

În temeiul documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. Dorohoi aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu cerințele U.T.R. nr.4, în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE de față, corelat cu informațiile și datele despre AMPLASAMENT este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- **propunerea funcționalității de I.S.p.**
- **a asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al străzii; prin propunerea de concesionare a unei suprafețe de teren vecine, tocmai pentru a păstra coerent și continuu aliniamentul stradal**
- **amplasarea în interiorul parcelei cât și față de străzile principale;**
- **procentul de ocupare al terenurilor;**
- **a sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului.**

## ***3.3. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice a terenurilor.***

### ***3.3.1.a. Criterii principale de organizare***

- **o variantă unică de amplasare a construcției.**

- zonificarea funcțională a terenului;
- sistematizarea incintei;
- stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil și Legislația specifică în domeniul construcțiilor;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
- modul în care se poate asigura infrastructura tehnico - edilitară corespunzătoare funcțiunilor noi propuse.

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul NC/CF și ținând cont de intențiile investitorilor - proprietari se propune **SCHIMBAREA FUNCȚIONALITĂȚII AMPLASAMENTULUI ÎN I.S.p., MĂRIREA POT-ULUI ȘI CUT-ULUI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI CLĂDIRI CU REGIM P+E ȘI FUNCȚIUNI MIXTE.**

### ***3.3.1.b. Oportunitatea investiției***

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism faza P.U.Z. se naște tema de proiectare pentru realizarea investiției cu caracter privat care poate duce la dezvoltarea fondului construit în zonă.

### ***3.3.1.c. Consecințele economic sociale***

Procesul de urbanizare a zonei cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr de utilizatori, pot asigura dezvoltarea economică ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban și arhitectural.

### *3.3.1.d. Categorii de costuri*

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), nesolicitându-se costuri din partea autorităților publice locale.

### *3.3.2. Organizarea circulațiilor.*

Se propune menținerea accesului carosabil din strada Ștefan cel Mare, prin asigurarea unui buzunar de retragere / loc de pacare, destinat aprovizonarii.. Strada își va păstra profilul transversal de 10,0 m variabil, modernizat.

### *3.3.3. Valorificarea cadrului natural.*

Fiind o zonă preponderent urbană, într-un ansamblu de clădiri înșiruite și într-o zonă comercială, spațiile verzi propuse sunt în procent de 3,0%.

### *3.3.4. Zonificarea teritoriului - REGLEMENTĂRI*

**a) destinația parcelei – zonificare:**

- funcțiune propusă : I.S.p.–spații prestări servicii și comerț (funcțiuni mixte).

**b) reglementări urbanistice preliminare:**

**BILANȚ TERITORIAL 184,0 mp – parcele de referință**
**proprietate privată a *SABĂU LUCIA***

- **CONSTRUCȚII PROPUSE: CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE**
- **CĂI DE ACCES PROPUSE:** alee carosabilă de incintă cu paltformă auto acces
- **TEREN: se propune concesionarea unei suprafețe de teren de 24,0mp, suprafață situată la limita de proprietate vestică a amplasamentului, în scopul menținerii continuității fațadei stradale. Acest lucru se va face la alegerea investitorului.**

| BILANȚ TERITORIAL P.U.Z. | | | |
|---|---|---|---|
| str.Dumitru Furtună, UTR 4,mun.Dorohoi, jud.Botoşani | | | |
| | EXISTENT | PROPUS | PROCENT |
| **suprafața TOTALĂ edificabilă** din care: | | **166,0** | **80,00%** |
| edif. proprietate privată SABĂU | 0 | **142(77%)** | - |
| edif. proprietate publică a mun. Dorohoi propus pentru concesionare | 0 | **24,00** | - |
| aria parcaje și alei pietonale | 0 | 37(20%) | - |
| | | | - |
| **suprafață totală teren** din care | 184,0 | 208,0 | **100%** |
| teren proprietate privată SABĂU | 184,0 | 184,0 | - |
| teren proprietate publică a mun. Dorohoi propus pentru concesionare | 0 | 24,00 | - |

**$POT_{cu\ teren\ concesionat}$=80,00%**
**$CUT_{cu\ teren\ concesionat}$ = 1,6**

**$POT_{existent}$= 0,00 %**
**$CUT_{existent}$= 0,00**

**$POT_{fără\ teren\ concesionat}$=77,00%**
**$CUT_{fără\ teren\ concesionat}$= 1,55**

### ***3.3.5. Regim de înălțime** propus.*

**PARTER+ETAJ**

- construcții durabile de importanță mică D;
- clasa de importanță și expunere la cutremur a IV-a;
- gradul de rezistență la foc II;
- H max = 7,00 m;

### ***3.3.6. Regim de aliniere** propus.*

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013).

Aliniamentul stradal a construcției propuse va continua fațada existentă vecină, astfel se află pe limita de proprietate stradală.

Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- construcția se va amplasa pe limita de proprietate estică 0,00 m.
- construcția se va amplasa pe limita de proprietate vestică 0,00 m.
- construcția se va amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară/nordică a proprietății

### ***3.3.7. Modul de utilizare al terenului.***

**POT propus cu teren concesionat = 80,00%**
**CUT propus cu teren concesionat = 1,60**

**POT propus fără teren concesionat = 77,00%**
**CUT propus fără teren concesionat = 1,55**

**Nr.Nivele = P, sunt permise nivele intermediare (S)**

### ***3.3.8. Dezvoltarea echipării edilitare.***

*Alimentarea cu apă*

- se prevede racordarea la rețeaua existentă
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați;

*Racord canalizare*

- colectarea apelor uzate menajere provenite de la viitoare construcție se va face prin racordarea la rețeaua existentă;
- apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate și drumurile de acces de pe amplasament printr-o rețea de canalizare și rigole betonate și vor fi evacuate gravitațional către bazinul vidanjabil.

*Alimentarea cu energie electrică*

- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar;
- în zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public;

- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă.
- reţelele se realizează cu cabluri subterane sau conductori torsadaţi montaţi pe stâlpi de la care se vor realiza branşamente individuale
- se prevede racordarea la rețeaua existentă

*Alimentarea cu căldură*

- se prevede racordarea la rețeaua existentă.

*Telecomunicații*

- se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- racordul se va asigura într-un cămin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri; Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeaşi parte cu cele ale instalaţiilor electrice de distribuţie.

*Gospodărie comunală*

- sortarea, evacuarea, depozitarea şi tratarea deşeurilor vor respecta avizele şi contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

### ***3.3.9. Obiective de utilitate publică.***

Pentru realizarea construcției se propune concesionarea unei suprafețe de teren de 24,0 mp în scopul menținerii fațadei stradale continue, pentru creearea unui ansamblu similar cu cel din trecut, de construcții tip înșiruite.
Menționez că suprafața de teren propusă pentru concesionare se află la limita de proprietate vestică a amplasamentului și momentan este folosit actualmente drept gang, cu o lățime variabilă de 1,23 - 2,06 m.

Profilele stradale existente permit amplasarea infrastructurii utilităților.

Se disting următoarele obiective de utilitate publică:

- ***proprietate publică*** - căile de circulație
  - strada Ștefan Cel Mare, strada Dumitru Furtună.
  - proprietatea domeniu public a Municipiului Dorohoi

- ***proprietate privată*** a investitorilor
  - parcelă S=184,0 mp

### ***3.3.10. Surse de poluanți și protecția factorilor de Mediu.***

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

*Protecția apelor* - evacuarea apelor uzate rezultate de la bucătării și băi vor fi colectate printro canalizare internă ce va fi dirijată la bazinele vidanjabile.

*Încălzirea spațiilor* - va fi asigurată de centrale termice alimentate electric sau combustibil solid funcție de posibilitățile locatarilor.

*Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor*- nu vor fi produse zgomote și vibrații;

*Protecţia solului şi a subsolului* - funcţiunea de spaţiu comercial nu produce noxe care să polueze solul.

*Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice* – nu este cazul.

*Gospodărirea deşeurilor generate pe amplasament* - deşeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spaţiile special amenajate.

Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural.

## *CAP.4. Măsuri în continuarea studiului de fundamentare*

**4.1.** - Configurată pe tendinţa reală de dezvoltare urbană, susţinută de existenţa condiţiilor optime de cadru natural şi de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiţia propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât şi a gradului de utililare a zonei.

**4.2.** - P.U.Z. propriu-zis şi R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de faţă,va prezenta explicit dezvoltarea parcelei şi încadrarea în prevederile P.U.G.+R.L.U. Dorohoi. Prin aprobarea P.U.Z. şi R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici şi motivele care generează amplasarea de construcţii noi.

**4.3.** - Odată aprobat P.U.Z. şi R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată pentru realizarea de ansamblului de locuinţe până la preluarea acestora în P.U.G.

**4.4.** - Se va respecta procedura de consultare a populaţiei: Legea 350/2001 şi Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

**4.5.** - BENEFICIARUL studiului de faţă şi a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât şi Administraţia Teritorială, devenind bun public după aprobarea în CONSILIUL JUDEŢEAN chiar dacă a fost finanţat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

**4.6.** - P.U.Z. + R.L.U. aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

*ÎNTOCMIT,*

*Arh. Alexandra POPA*

*COORDONATOR URBANISTIC,*

*Arh. Mihai G.TULBURE*

*Decembrie 2020*