PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

2.3.2. Reteaua hidrografica

2.3.3. Clima

2.3.4. Conditii geologice, geomorfologice, hidrologice si geotehnice

2.3.5. Riscuri naturale

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1.Cai de comunicatii

3.4.2.Transport in comun

3.4.3. Parcaje

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

• **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

2. Baza legala a elaborarii

3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

CAPITOLUL V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizari admise

Art. 2 Utilizari premise cu conditii

Art. 3 Interdictii de utilizare

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelelor

Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Art. 8 Circulatii si accese

Art. 9 Stationarea autovehicolelor

Art.10 Inaltimea maxima a cladirilor

Art.11 Aspectul exterior al cladirilor

Art.12 Conditii de echipare edilitara

Art.13 Spatii libere si spatii plantate

Art.14 Imprejmuiri

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 Procent maxim admisibil de ocupare a terenului

Art.16 Coeficient maxim de utilizare a terenului

Art.17 Modificari ale P.U.Z.

SECTIUNEA IV

Art.18 Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z.

PIESE DESENATE

INCADRARE IN JUDET Plansa U00

INCADRARE IN PUG DOROHOI Plansa U0

SITUATIE EXISTENTA Plansa U1

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Plansa U2

REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE Plansa U3

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Plansa U4

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar: UAT DOROHOI

• Elaborator – B.I.A. c.arhMIHAILESCU MIHAI

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC ZONAL** – "PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN APROBARE FUNCTIUNI DE LOCUIRE SI MICA PRODUCTIE-MIC MOBILIER

Amplasament MUNICIPIUL DOROHOI – STRADA ROMANA NR.5, CF 52528 ,

Zona de studiu este o suprafața de teren proprietatea Burlacu Mihai in suprafata de 5.000 mp, care are următoarele vecinătăți:

_la nord _ proprietati private Zalinschi Ion si strada Romană

_la vest _ proprietati private CF 50964

_la sud - _most.Hubinschi Eusebiu

_la est _ proprietati private Iacob Gheorghe

OBIECTUL LUCRARII

• Lucrarea urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata. Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala, estetica si tehnica a zonei, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia fundamenteaza necesitatea si oportunitatea introducerii in intravilan a unei suprafete de teren in vederea construirii si amenajarii a doua zone functionale respective o zona functionala pentru realizarea unei locuinte individuale si o zona destinate productiei pentru realizarea unei Hale avand destinatie de mica productie mobilă.

• Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata: PUG: "Plan Urbanistic General al Municipiului Dorohoi" si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Dorohoi nr. 65 din 29 martie 1997, aflat in perioada de valabilitate prin prelungire pana la data de 29.03.2027.

Conform reglemementarilor PUG Dorohoi zona propusă studiului se afla in extravilanul municipiului Dorohoi dar in imediata vecinatatea a Unitatii de Referință UTR 11,

POT 30%, CUT 0,9 , zona cu functiune predominanta de locuire cu regim mic de inaltime cu functiuni complementare.

- **UTR 11 delimitata conform PUG prevede că**:

-Existent: Lme- zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime

- Propuneri: Lmp – locuinte individuale cu regim mic de inaltime

- ISp – amenajari spatii prestari servicii si comert la parterul locuintelor existente sau propuse

se pot realiza orice lucrari de intretinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construire existent;

se pot autoriza supraetajari sau constructii noi de locuinte Parter, P+1E, P+2E(eventual liber pentru servicii-comert);

- constructiile vor avea aspect simplu si compatibil cu functiunea de locuire. Se va urmari armonizarea constructiilor propuse cu cele existente;
- la constructia locuintelor noi se va avea in vedere respectarea si pastrarea caracterului architectural al zonei și se recomanda utilizarea la fatade a materialelor de calitate si in concordanta cu elementele folosite la cladirile existente;
- Sunt interzise constructiile pentru activitati industriale.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va lua in analiză procentul de ocupare cel mai apropiat amplasamentului respectiv UTR nr.11, POT 30% in cazul zonei cu functiune de locuire si se va respecta prevederile RGU aprobat de HGR nr.525/1996, privind Regulamentul General de Urbanism in cazul zonei cu functiuni de mica productie- mic mobilier.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va lua in analiza coeficientul de utilizare apropiat amplasamentului respectiv UTR nr.10, CUT 1

2.STADIUL ACTUAL

2.1 Evolutia zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat cu HCL nr.165 din 25.03.2021, zona studiata se afla in extravilanul municipiului Dorohoi fara documentatii de urbanism aprobate. Nu exista in zona documentatii de urbanism aprobate de la aprobarea PUG Dorohoi din data de 29.03.2007

2.2 Incadrarea in localitate

Zona de reglementare cuprinde amplasamentul in suprafata de 5.000 mp si este situata in extravilanul municipiului Dorohoi, zona periferica situata in partea de vest a localitatii spre limita cu UAT Sendriceni.

Amplasamentul beneficiază de acces direct la strada Romană si este dotata cu rețele de utilități publice, fiind necesară extinderea/relocarea acestora în variante subterane pentru a oferi o imagine urbană de calitate. Datorită faptului că zona se află într-o poziţie periferica, a devenit foarte atractivă pentru proprietarii de terenuri care opteaza pentru realizarea unor imobile cu functiuni de locuire si functiuni complementare.

2.3.ELEMENTE DE CADRUL NATURAL

2.3.1 Relieful

Zona municipiului Dorohoi se incadreaza geografic in partea de nord-vest a Campiei Moldovei de sus, in judetul Botosani, la contactul Campiei Jijiei Superioare cu dealurile Bour, la confluienta raului Jijia cu raul Buhai , la 200 m altitudine pe malul drept al raului Jijia. Din punct de vedere geografic orasul este asezat in partea de Nord est a României.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA reteaua hidrografica este formata de apa raului jijia si afluentii sai: paraul Buhai, Morii, ladarita, Zahorna, Tipisca Bezercu, si Ghilauca-Putreda.

2.3.3. CLIMA

Zona studiata in cadrul prezentului P.U.Z. se incadrează intr-un climat de tip temperat - continental pronuntat. Este influientata de vanturile dominante dinspre vest cu precipitatii medii anuale intre 1000 – 1100 mm. Temperatura medie anula este cuprinsa intre 7-9 grade Celsius. Valorile extreme se situeaza vara la +32 grade Celsiuc si -28 grade Celsius iarna.

2.3.4. CONDITII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE SI GEOTEHNICE

A.1. Amplasamentul studiat se gaseste in extravilan municipiul Dorohoi. Conform reglementărilor tehnice de proiectare seismică, zonarea valorii de vârf a accelerației seismice ag, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență 100 de ani, are valoarea de 0,20g. Valoarea de vârf a accelerației pentru componenta verticală a mișcării se calculează avg = 0,7ag. Perioada de colț Tc a spectrului de răscpuns reprezintă granița dintr zona de valori maxime în spectru de accelerație absolute și zona de valori minime în spectru ce viteze relative, pentru zona studiată de colț Tc = 0,7 secunde. Conform punctajului calculat terenul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut, risc dat de factorul apă subterană. Încadrarea s-a făcut conform NP 074/2014.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona se face pe caile de comunicatie existente, respectiv Str. Romană.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Zona studiata are in componenta teren arabil si este amplasata in extravilan municipiul Dorohoi si are urmatoarele vecinatati: la nord proprietati private Zalinschi Ion si strada Romană, la vest proprietati private CF 50964, la sud most.Hubinschi Eusebiu la est proprietati private Iacob Gheorghe

Terenul studiat este neconstruit. Prin PUZ se propune lotizarea terenului in 3 loturi distincte respective:

- un lot in suprafata de 1077,16 mp teren arabil care va trece in intravilan cu functiune de locuire;

- un lot in suprafata de 1067,25 mp teren arabil care va trece in intravilan cu functiune de mica productie- mic mobilier;

- un lot in suprafata de 2855,59 mp teren arabil care va ramane in extravilan cu functiune agricola

Conform contractelor de vanzare cumparare si a fiselor bunului imobil intocmite de O.C.P.I. Botosani, amplasamentul are urmatoarea structura: proprietate persoane fizice.

2.5.2. Relationari intre functiuni.

Relatia cu celelalte zone functionale se realizeaza prin intermediul strazii Romană

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Pentru zona de locuinte individuale limitrofa amplasamentului studiat gradul de ocupare este stabilit conform PUG UTR 11 este de POT maxim 30% si CUT maxim 1

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata este incadrata conform PUG-ului municipiul Dorohoi, in extravilan. Prin PUZ se propun urmatoarele zone: lotizarea terenului in 3 loturi distincte respective;

- un lot in suprafata de 1.077,16 mp teren arabil care va trece in intravilan cu functiune de locuire cu lot edificabil pentru realizarea unei locuinte indicativ **L.m.p** – locuinte individuale pe lot in regim individual in conditii special de densitate foarte redusa, realizabile cu regim maxim admis S+P+1E;

- un lot in suprafata de 1.067,25 mp teren arabil care va trece in intravilan cu functiune de mica productie- mic mobilier cu lot edificabil pentru realizarea unei subzona de productie **SzP** – subzone depozitare si productie pe lot in regim individual in conditii special de densitate foarte redusa, realizabile cu regim maxim admis P;

- un lot in suprafata de 2.855,59 mp teren arabil care va ramane in extravilan cu functiunea agricola.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.

Zona de locuinte si dotari adiacenta amplasamentului este deservita de spatiile comerciale, de servicii etc. situate in intravilanul municipiului Dorohoi.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Nu exista in zona spatiu plantat amenajat.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari active. Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati –

Gradul mediu de poluare a aerului si solului datorat traficului de pe strada Nicolae Titulescu.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

A. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a cladirilor existente se realizeaza in sistem centralizat prin racord reteaua de apa a municipiului Dorohoi– retea apa potabila existenta pe strada Romană.

B. ALIMENTAREA CU CALDURA

Alimentarea cu caldura a cladirilor se realizeaza individual, cu centrale termice proprii sau cu sobe cu combustibil lichid sau solid. Nu exista retea de alimentare cu agent termic CET in zona.

C. CANALIZARE

Canalizarea se realizeaza centralizat prin racord retea centralizata a operatorului de canalizare– retea existenta pe strada Romană.

D. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In zona exista posturi de transformare care furnizeaza energia electrica de joasa tensiune la consumatorii existenti. Exista deasemeni retele electrice aeriene de joasa tensiune de 0,4KV ce asigura alimentarea cu energie electrica a consumatorilor cat si iluminatul public. Alimentarea zonei cu energie electrica se poate face prin bransarea la L.E.A. de 0,4kv ce se afla pe strada Romană.

E. TELEFONIE

Zona dispune de retea telefonica semnal digital de la operatorii nationali.

F. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale. Regimul de presiune in retelele de distributie este cuprins intre 0,5-1,2bar in perioada de vara si 0,3-0,6 in perioada de iarna.

DISFUNCTIONALITATI

Gradul de uzura a retelei de apa, Scaderea generala a presiunii in sistemul national de gaze la varfurile de consum, in timpul perioadelor cu temperaturi exterioare scazute,

necesitatea dimensionarii si reamenajarii strazii Terinca prin realizarea unei strazi de categoria aIV-a cu o banda de ners pe sens si realizarea unor trasee pietonale pentru persoanele ce tranziteaza zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• Relatia cadru natural – cadru construit Aer.

În faza de execuție

În această fază sunt generate în aer următoarele emisii de poluanți:

-pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de construcție, și din tranzitarea zonei de șantier,

- gaze de ardere provenite din procese de combustie. Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie s-a făcut conform metodologiei OMS1993 și AP42-EPA. Sursele de emisie dirijată ce pot apărea în timpul execuției lucrărilor sunt foarte mici, având în vedere că o parte din materialele necesare construcției vor fi prefabricate și montate local, producând un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu.

În faza de funcționare

Dată fiind funcțiunea zona locuinte sunt generate în aer următoarele categorii de emisii de poluanți:

- gaze de ardere provenite din traficul auto;

- gaze de ardere provenite din combustibilul gazos utilizat la funcționarea centralei termice;

Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, încadrându-se în legislația în vigoare, dat fiind faptul că se vor folosi numai echipamente de ultimă generație, prevăzute cu filtre speciale de mare eficiență.

Apa:

În faza de execuție

Pentru execuția lucrării se va utiliza apa din rețeaua zonală prin branșament local a furnizorului de apa. Impactul asupra factorului de mediu apă va fi nesemnificativ, având în vedere faptul că în urma procesului de construire nu vor rezulta substanțe sau procese care să afecteze calitatea apei subterane din zonă.

În faza de funcționare

Canalizarea se realizeaza centralizat prin racord la reteaua existent a strazii Romană.

Colectarea apelor meteorice din zonele de parcari si de pe acoperisul cladirilor se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si colectate prin rigole carosabile si dirijate in proprietate..

Cladirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publica

Solul :

În faza de execuție

În această fază nu există surse de poluare care să aibă un impact semnificativ asupra solului și subsolului. La finalul procesului de execuție a construcțiilor se vor decoperta primii 15-20 cm de pământ din șantier, care conțin resturile de materiale de construcții rămase în zonele de spații verzi și se va completa cu pământ vegetal în vederea replantării.

În faza de funcționare

• Deșeurile menajere vor fi preluate cu europubele, care vor fi colectate după un program prestabilit de către furnizorul local de salubritate.

• Evidentierea riscurilor natural si antropice

Nu este cazul

• Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul

• Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate- nu este cazul

• Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul

Configurarea reliefului si geomorfologia terenului nu incumba riscuri naturale si antropice.

Nu exista cai de comunicatie si echipamente edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Atat beneficiarul prezentului P.U.Z. – proprietar de teren, vecinii adiacenti zonei studiate (consultati prin notificari), administratia publica locala au optat pentru intocmirea unui plan de urbanism pentru stabilirea conditiilor introducerii in intravilan a unor suprafete de teren in vederea amplasarii unei cladiri noi cu destinatia de locuire si mica productie. In acest sens, prin planul urbanistic zonal se vor elabora solutii concrete pentru obtinerea prin investiti in zona, a confortului urbanistic si a unei imagini inchegate si de calitate din punct de vedere arhitectural.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca etapa premergatoare intocmirii prezentei documentatii s-a intocmit si aprobat un studiu de oportunitate pentru intocmirea "PLAN URBANISTIC ZONAL" ce are ca obiect stabilirea conditiilor amplasarii unor cladiri noi cu destinatia de locuinta individuala si spatii pentru mica productie – mic mobilier pe o suprafata de teren care se propune a fi trecuta in intravilan.

Concluziile care rezulta din cele analizate converg spre ideea extinderii suprafetelor in intravilan si continuarea dezvoltarii urbanistice a acestei zone, urmarindu –se:

- Rezolvarea unitara a zonei studiate – zona de locuinte –cu dotari aferente si cu activitati de mica productie.

- Obtinerea indicilor P.O.T. si C.U.T. propusi cu incadrarea un RGU si cu respectarea prevederilor PUG si ale RGU;

- Executia racordurilor la reteaua de apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale precum si extinderea retelei de telefonie.

- Amenajarea accesului in incinta din strada Romană

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Reglementari urbanistice PUG:

Plan Urbanistic General al Municipiului Dorohoi si Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat si aprobat nu prevede pentru zona respectiva obiective de constructii sau echipamente publice

Prin PUZ se propun urmatoarele zone: .

L.m.p – locuinte individuale pe lot in regim individual in conditii special de densitate foarte redusa, realizabile cu regim maxim admis S+P+1E , in conditii special de densitate foarte redusa, realizabile punctual pe baza de studii si expertize geotehnice;

Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri in următoarele configuraţii: S+P+M, S+P+1E, D+P+M, D+P+1E (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 10 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m

SzP – subzona depozitare si productie pe lot in regim individual in conditii special de densitate foarte redusa, realizabile cu regim maxim admis P;

Regimul de înălţime maxim admis este un nivel in următoarele configuraţie: S+P sau D+P (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 6 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 9 m

A - un lot in suprafata de 2.855,59 mp teren arabil care va ramane in extravilan cu functiunea agricola.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 45^{o} . Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate,

tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

Spre căile de circulaţie, în zonele de retragere faţă de aliniamente, minim 60% din suprafeţe vor fi prevăzute cu plantaţii înalte şi medii Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală. Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori.

Posibilitatile maxime de ocupare a terenului propus a fi trecut in intravilan , respectiv

- in cazul functiunilor de locuire procentul maxim admis va fi de 25% iar coeficientul de utilizare 0,5

- in cazul functiunilor mica productie procentul maxim admis va fi de 50% iar coeficientul de utilizare 0,5

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ dispune in prezent de un cadru natural bun, iar conditiile de mediu sunt bune, neexistand poluare majora datorata diverselor surse sau vecinatati, insorirea este maxima datorita orientarii amplasamentului si a modului de dispunere a constructiilor propuse.

Amenajari exterioare.

- realizarea unei sistematizari verticale a terenului, fara a se ajunge la miscari in cantitati mari a pamanturilor; care sa asigure o evacuare rapida a apelor pluviale de pe teren si dirijarea acestora prin rigole de suprafata catre reteaua de canalizare, dupa caz;

- amenajarea de spatii verzi conform unor studii de specialitate prin asigurarea a minim 2,0 mp. spatiu verde / locuitor si care sa urmareasca latura estetica, peisagera, de combinare a diverselor specii de plante si arbori, in asa fel incat in fiecare an imaginea spatiilor exterioare sa fie alta datorita modului de evolutie in permanenta schimbare a plantelor in raport cu clima;

- realizarea unor zone verzi de protectie a locuintelor in raport cu principalele cai de comunicatie, dar si cu alte functiuni;

- protejarea locuintelor pe timpul verii contra insoririi excesive prin plantari de arbori si amenajari de spatii verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Cai de comunicatie

Accesul in zona studiata se va face din str. Romana, artera rutiera existenta . Circulatia spre zona respectiva se face pe drumuri asfaltate, cu un profil continuu de carosabil cu o latime de 6,56 m. Parcela va avea amenajata spatii de parcare pentru autoturismele proprii si vizitatori

3.4.2. Transportul in comun.

Nu este cazul

3.4.3. Parcaje Pentru zona studiata parcajele se vor rezolva in interiorul loturilor minim 4 locuri de parcare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA,

REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

L.m.p – locuinta individuala in intravilan

SzP – subzona depozitare si productie in intravilan

A - Teren arabil in extravilan

SECTIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) – Conform RGU., – Se considera construibile parcelele de teren avand minim 150,00mp – maxim 300 mp cu un front la strada de minim 8,00m;

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- Retras 3,00 m de aliniament

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- Locuinta individuala se va amplasa fata de limitele laterale ale parcelei la minim 3,00m

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA – Cladirile se pot amplasa in regim izolat, cuplat sau insiruit. – Distanţa minimă dintre clădirile dispuse izolat de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu 6,00 m .

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE – Pentru a fi construibile , toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii – cu latime de minim 3,50m. si o lungime maxima de 30,00m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face numai in interiorul parcelei in afara drumurilor publice si a parcajelor publice.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

– Locuinte individuale L.m.p cu inaltimea maxima admisa este de 12,00 m,

– Spatiul pentru mica productie mic mobilier SzP cu inaltimea maxima admisa este de 9,00 m,

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

-Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladire principala;

- Tratarea acoperirii va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

- Se interzice folosirea azbocimentului.

Art.12. CONDITII DE ECHPARE EDILITARA - Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele;

- se va asigura in mod special evacuarea si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare propusa;

- toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; - pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile si precautiile impuse de structura geotehnica a terenului si de nivelul apelor freatice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- suprafetele libere vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

- se recomanda o suprafata minim dalata pentru accese;

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.

Art.14. IMPREJMUIRI – gardurile de la strada vor avea inaltimea de 1,80m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta de 1,50m;

– gardurile spre limitele separative vor fi opace cu inaltimi de maxim 2,00m.

SECTIUNEA III :

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

POT conform PUZ :

- L.m.p = 25%
- Szp = 50%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT conform PUZ

- L.m.p = 0,5%
- Szp = 0,5%

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA BURLACU MIHAI	5.000,00	5.000,00	100
ZONA EDIFICABILA	0,00	2.148,40	42,96
PARCAJE	0,00	296,87	5,93
CIRCULATIE INTERIOARA	0,00	296,87	5,93
TEREN ARABIL	5.000,00	2.852,00	57,04
P.O.T. $_{existent}$ = 0,00% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,00**	5.000,00	5.000	100
LOCUIRE			
P.O.T. $_{propus}$ = 25,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,50**	**H. max coama : 10,00 m** **H.max admisa: 12,00m**	**TEREN PROPUS A SE INTRODUCE ÎN INTRAVILAN** **S= 1.074,00 mp**	
PRODUCTIE			
P.O.T. $_{propus}$ = 50,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,50**	**H.max admisa: 6,00m**	**TEREN PROPUS A SE INTRODUCE ÎN INTRAVILAN** **S= 1.074,00 mp**	

aprilie 2021 c.arh.Mihai Mihailescu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. ROLUL RLU Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta documentatia de baza in aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor de pe teritoriul studiat in concordanta cu PUG Dorohoi.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism dupa aprobare constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prin derogare se întelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

1.5. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei din domeniul urbanismului si cea complementara acesteia.

1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU, stau in principal :

Baza proiectarii:

- *Legea 350/2001 (cu modificarile si completarile ulterioare);*

- *H.G. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;*

Planul de amenajare a teritoriului national

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea I – retele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a IV-a: Reteaua de localitati;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a V-a: Zone de risc natural;*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *OG 43/ 2000 privind privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;*
- *Codul Administrativ;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;*
- *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor;*
- *Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
- *Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;*
- *O. U. nr. 57/2007privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei";*

- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor";*

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins în limitele sitului studiat.
3.2. R.L.U. aferent PUZ, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri situate in zona studiata.

Elementele de regulament ale zonei de studiu este o suprafața de teren proprietatea Burlacu Mihai in suprafata de 5.000 mp, care are următoarele vecinătăți:

_la nord _ proprietati private Zalinschi Ion si strada Romană

_la vest _ proprietati private CF 50964

_la sud - _most.Hubinschi Eusebiu

_la est _ proprietati private Iacob Gheorghe

Zona studiată are in componenta terenul arabil situat in extravilan cu vegetatie spontana. Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 5.000 mp si este situata in extravilanul municipiului Dorohoi. In prezent terenul este neconstruit si este proprietatea fam. Burlacu Mihai - CF 52528. Reglementarile zonei se pot studia in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire. Pentru stabilirea elementelor de regulament a fost necesara clarificarea urmatoarelor aspecte:

● accesul

● delimitarea clara a aliniamentelor existente;

● identificarea situatiei juridice a terenurilor:

● identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara

3.3. Corelari cu alte documentatii – Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat cu HCL nr.165 din 25.03.2021, zona studiata se afla in extravilanul municipiului Dorohoi fara documentatii de urbanism aprobate. Nu exista in zona documentatii de urbanism aprobate de la aprobarea PUG Dorohoi din data de 29.03.2007.

3.4. Zonificarea functionala s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona, si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala este prezentata in plansa Reglementari urbanistice-zonificare si face parte integranta din RLU si PUZ si este conforma cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru edificabilul stabilit prin PUZ.

3.5.Teritoriul sitului studiat este pozitionat in extravilan , invecinat cu limita de intravilan a municipiului Dorohoi, respectiv UTR nr.11.

3.6. Termenul de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabileste prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Dorohoi, aspect reglementat de prevederile Legii nr.350 din 2001.Se recomanda termen de valabilitate de 36 luni de la data adoptarii.

CAPITOLUL II –

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJARE A PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole introduse in intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul Regulament, Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – Zonificare. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC –

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R. G. U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII –

Orientarea faţă de punctele cardinale. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei;

- Amplasarea faţă de drumurile publice. Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuit (locuinţe şi dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor. –

Amplasarea faţă de aliniament –

Locuinta individuală propusă se vor realiza în edificabilul propus , edificabil retras faţă de aliniament cu distanta de 3,00 m

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea clădirilor pe parcelă în raport cu alte construcţii se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, Articol 2,3,4,5, 16 şi 17. Amplasarea viitoarelor constructii se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa existe o durata minima de 1 ½ h de insorire pe zi la solstitiul de iarna.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei

Constructiile propuse vor fi independente, cu condiţia ca locuintele aflate pe parcelele adiacente sa nu fie afectate de constructiile propuse, prin respectarea unei distante minime de 3,00 m fata de limita de proprietate;

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele posterioare ale parcelelor:

Clădirile principale se vor amplasa in limitele edificabilului propus in Plansa de Reglementari Urbanistice U03, cu condiţia să nu stanjeneasca insorirea parcelei vecine;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a. Accesele se vor face conform cu plansa de reglementari, respective din strada Romană;

b. Accesele in imobile vor avea cota pardoselii ridicata la minimum 0,20m fata de cota finita a trotuarului;

c. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special scurgerea apelor pluviale;

● accesul se va face cu trepte si cu rampe ce vor asigura interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

● asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;

● asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;

● terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale va respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pe terenurile altor proprietati;

● panta terenului in interiorul lotului va urca spre strada sub un unghi de minim 2 %;

● interzicerea suprafetelor betonate mari, in afara circulatiilor adiacente constructiilor (sub 70% din S teren, inclusiv imobilele).

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele;

b. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale sau electrice aeriene.

Toate retelele se vor executa ingropat si vor trece pe sub domeniul public sau pe limita dintre proprietati la o distanta de minim 2,50m. fata de cladire;

c. Incalzirea se va realiza prin centrale individuale pe combustibil gazos sau dupa caz pe combustibil solid;

d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise;

e. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata, precum si de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare si se va interzice prezenta surselor de apa in exterior (cu exceptia hidrantilor pentru incendiu, la platforma de gunoi sau udarea spatiilor verzi) in scopul evitarii patrunderii eventualelor pierderi de apa in sol;

f. Deseurile menajere se vor depozita in containere inchise si se vor evacua periodic (contract cu firme specializate).

• Colectarea si indepartarea rezidurilor si protectia sanitara a solului:

• Indepartarea apelor uzate- menajere se va face prin retea de canalizare a apelor uzate.

• Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, etc.) a apelor uzate menajere.

• Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in spatii special amenajate. Administratia publica locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduriior stradale.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII –

O parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- Pentru constructii insiruite, suprafata minima a parcelei de 150 mp., front la strada mininim 8 m,acces corosabil ocazional in lungul limitei posterioare;

-Pentru constructii cuplate, parcela trebuie sa aiba o suprafata minima 200 mp, front la strada minim 12,0 m

-Pentru constructii izolate, parcela trebuie sa aiba o suprafata minima 300 mp, front la strada minim 12,0 m.

Parcelele trebuie sa aiba forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

a. Spatiile exterioare, intre aliniament si linia de retragere a cladirilor vor fi amenajate cu gradini de fatada;

b. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructilor. Spatiile neocupate de constructii vor fi plantate cu arbori Arborii vor fi plantati la minim 2,00m de limita proprietatii;

c. Spatiile pietonale se vor amenaja cu mobilier urban adecvat, in concordanta cu caracterul functiunilor cladirii si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;

d. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente la maxim 1,80 m inaltime din care un soclu de 0,30 m;

e. Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

f. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate a inchiderilor din tabla sau a imprejmuirilor din zidarie;

g. Gardurile dintre proprietati vor avea maxim 2,00m inaltime si pot fi opace – se recomanda lemnul

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata va avea functiunea predominanta de locuire cu locuinte avand regim mic de inaltime realizate pe parcelare de tip rural atfel:

L.m.p. – Locuinte cu regim mic de inaltime dispuse pe un parcelar de tip rural

S.z.P. – subzona depozitare si productie pe lot in regim individual in conditii special de densitate redusa, realizabile cu regim maxim admis P

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului pentru zona functionala.

Pentru zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - generalitati;

cap. 2 - utilizarea functionala;

cap. 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor;

cap. 4 – posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului;

L.m.p – locuinte cu regim mic de inaltime dispuse pe un parcelar de tip rural

S.z.P. – subzona depozitare si productie pe lot in regim individual in conditii special de densitate redusa, realizabile cu regim maxim admis P

CAP. 1 - GENERALITATI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operatiuni de parcelare si de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la strada. Beneficiarul doreste realizarea unei constructii cu regim mic de inaltime si densitate pe lot redusa pentru realizarea unei Hale cu destinatie de mica productie – mic mobilier in scopul asigurarii traiului personal si al familiei acestuia.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PERMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) cu functiuni complementare si subzona depozitare si productie pe lot in regim individual in conditii special de densitate redusa, realizabile cu regim maxim admis P

2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare, precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu hliber ≥ 1,40 m).

Servicii aferente functiunii de locuire, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- activitati de mica productie realizate in constructii cu regim mic de inaltime

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;

-sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Functiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea urmatoarelor conditii:

-incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

-pe parcela nu vor exista alte functiuni;

-activitatea se va desfasura numai in interior.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise functiunile industriale de mare capacitate

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

Se admite operatiunea de parcelare a terenului in conditiile respectarii RGU .

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fată de ambele aliniamente.

Garajele se vor realiza in edificabilul propus retras fata de aliniament, pentru a permite parcarea unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 8 m (clădiri însiruite):

- cladirile se vor alipi in mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;

- lungimea calcanelor, masurata de la aliniament, nu va depasi 20 m, acceptandu-se cladiri cu plan in forma de L, cu latura scurta spre strada;

- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Pentru parcelele cu front la strada de minim 12 m (cladiri izolate sau cuplate):

- in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa calcanului existent cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

- in cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar cu nu mai putin decat 3 m.

- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumuri de servitute)

- cladirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage fata de toate limitele parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

Pentru toate situatiile

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel putin 5 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA DE CEALALTA PE ACEEASI PARCELA:

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 6,00 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE:

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR:

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane parter si etaj

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi S+P+1E

(semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, P – parter, E- etaj).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 10 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpants vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 45º. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii etc) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii/extinderii aceste elemente se vor ingloba in conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

Spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, minim 20% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii medii.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMUIRI : gardurile de la strada vor avea inaltimea de 1,80m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta de 1,50m; Partea transparenta va fi realizara din fier forjat ornamental sau teava rectangulara si eventual se poate opta pentru dublare cu grad viu.

– gardurile spre limitele separative pot fi opace cu inaltimi de maxim 2,00m. Materialul folosit pentru unchidere va fi lemnul

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

POT conform PUZ :

- L.m.p = 25%
- Szp = 50%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT conform PUZ

- L.m.p = 0,5%
- Szp = 0,5%
-
- **BILANT TERITORIAL**

TEREN	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA BURLACU MIHAI	5.000,00	5.000,00	100
ZONA EDIFICABILA	0,00	2.148,40	42,96
PARCAJE	0,00	296,87	5,93
CIRCULATIE INTERIOARA	0,00	296,87	5,93
TEREN ARABIL	5.000,00	2.852,00	57,04
P.O.T. $_{existent}$ = 0,00% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,00**	5.000,00	5.000	100
LOCUIRE			
P.O.T. $_{propus}$ = 25,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,50**	**H. max coama : 10,00 m** **H.max admisa: 12,00m**	**TEREN PROPUS A SE INTRODUCE ÎN INTRAVILAN** **S= 1.074,00 mp**	
PRODUCTIE			
P.O.T. $_{propus}$ = 50,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,50**	**H.max admisa: 6,00m**	**TEREN PROPUS A SE INTRODUCE ÎN INTRAVILAN** **S= 1.074,00 mp**	

aprilie 2021 c.arh.Mihai Mihailescu