REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

1.DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasare si amenajarea constructiilor in zona studiata in concordanta cu Regulamentul General de Urbansim

- RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora

- prezentul regulament reprezinta un instrument ajutator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studiata in viitor.

- Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, acccese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.

2.BAZA LEGALA

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM 101-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/august 2000

- Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi

- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata

- HGR nr.525/1996, privind Regulamentul General de Urbanism

-Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul

PRESCRIPȚII UTR 10 – PUG Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiata proprietatea Cosman AnaMaria care face parte din intravilanul municipiului Dorohoi si va cuprinde parcela de teren pentru care se solicita MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PRIN PUG DOROHOI AFERENTI TERENULUI PROPRIETATEA COSMAN ANAMARIA DIN DOROHOI, ALEEA CASTANILOR NR.12, IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTA P+M.

R E C O M A N D Ă R I C U C A R A C T E R S P E C I F I C

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

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

Terenul studiat este situat in PUG Dorohoi - UTR nr.10, subzona LMe- locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu Regim de inaltime P+2^E si RHmax de 10 m.

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT REALIZATE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU ECHIPARE DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME P+1^E si INALTIME MAXIMA ADMISA DE (Rhmax) = 7,50 m.

LMp- Zona preponderent rezidentiala(locuinte cu functiuni complememntare)

UTR 10

Teritoriul studiat in UTR 10 reprezinta o zona mediana a municipiului Dorohoi si reprezinta categoria urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

LMe-Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime,

Lpe-Zona locuinte in blocuri existente,

Ise- gradinita, scoli generale, unitati militare

Pe –Zona de agreement si Cabana Brazi

Ps- Zona stadion,

Gc- Cimitire

Gs- Platforma Goscom

ARTICOLUL 1 – utilizări premise

Utilizarile permise pentru terenurile si cladirile din UTR nr.10 sunt urmatoarele:

- **Lpp**- locuinte colective in blocuri propuse
- **Lmp** – locuinte individuale cu regim mic mediu de inaltime

- **ISp**- amenajari de spatii prestari servicii si comert la parterul cladirilor existente sau propuse
- **Pp**- amenajare zona de agrement , amenajare stadion
- **CCr** - amenajare intersectii si amenajare alei pietonale

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiţii

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

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicţii definitive,permanente)

- Sunt interzise constructiile cu caracter industrial sau cale care prin natural or produc zgomot, noxe si vibratii care afecteaza sanatatea populatiei asa cum sunt descries in prevederile Ordinului 119/2014, privind norma de viata si sanatatea populatiei.
- Se interzice realizarea altor tipuri de constructii decat cele prevazute la Articolul 1, situatie exceptionala numai conditionat de aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ.
- In zonele in care se vor realiza artere noi de circulatie carosabila sau pietonala sau in care se vor largi arterele de circulatie existente se instituie interdictie permanenta de construire
- in zonele plantate propuse sau rezultate in urma amplasarii altor functiuni

SECȚIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

- parcelele de teren se vor delimita astfel incat sa asigure necesarul de spatiu de construire in raport cu suprafata terenului, cu incadrarea in prevederile PUG Dorohoi si cu respectarea RGU aprobat prin HGR nr.525/1996.
- In functie de regimul de constructire tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt urmatoarele:
- Cladire izolata – IZ
- Cladire cuplata la o limita laterala (cu un calcan) a parcelei – CL
- Cladire cu front inchis spre strada cuplata pe doua limite laterale ale parcelei(doua calcane) FI
- Dimensiunile minime ale fiecarui tip de cladire de pe parcela sunt urmatoarele:
- IZ suprafata construite minim 64 mp, lungime spre strada 8,00 m
- CL suprafata construita minim 48 mp, lungime spre strada 6,00 m
- FI suprafata construita minim 54 mp , lungime spre strada 9,00 m

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- avand in vedere caracterul construit al intregului fond studiat prin PUZ se arata ca in continuare cladirile se vor alinia la aliniamentul cladirilor invecinate pastrandu-se astfel coerenta si caracterul fronturilor stradale. Totodata la autorizarea lucrarilor se va respecta prevederile art.23 din RGU nr.525/1996, respectiv , care precizeaza ca autorizarea lucrarilor va fi posibila numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- amplasarea constructiilor in cadrul fiecarei parcele se face in conditiile in care sunt respectate prevederile art.24 din RGU nr.525/1996.
- Cladirile principale pentru locuinte si functiuni complementare locuirii se amplaseaza in partea dinspre strada a parcelei.
- Anexele gospodaresti care adapostesc functiuni complementare locuirii se amplaseaza in partea din spate a parcelei.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

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

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

- accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele de teren trebuie sa se realizeze din drumul public si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitate cladirilor.Accesele carosabile trebuie organizate astfel incat sa sublinieze reprezentativitatea functiunilor si a cladirilor de pe parcela.Accesul pietonal in interiorul parcelelor trebuie sa fie obligatoriu din spatial public de circulatie pietonala si dimensionat corespunzator astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitatea cladirilor.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

- se vor asigura spatii de parcaje in interiorul parcelelor astfel incat ele sa acopere nevoile persoanelor si capacitatile constructiilor propuse- dupa caz

ARTICOLUL 10 – înălţimea construcţiilor

- regimul de inaltime maxim propus este de max P+1E iar inaltimea maxima a constructiilor propuse va fi de 7,50 m,

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

- cladirile propuse trebuie sa aiba un aspect estetic si compozitional specific programelor de locuire.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

- cladirile vor fi racordare la retelele de apa si canalizare menajera si vor fi asigurate sursele de racordare la energie electrica si gaze naturale.

ARTICOLUL 13 – spaţii verzi și elemente de design urban

- se impune pe fiecare parcela amenajarea de spatii verzi plantate proportional cu suprafata de teren si adecvate functiunii respective.
- ARTICOLUL 14 – împrejmuiri.
- Realizarea imprejmuirilor se va face spre drumul public din elemente care sa asigure transparenta si eventual dublate de gard viu. Inaltimea maxima admisa la drumul public nu va depasi 1,80 m. Imprejmuirea la drumul public va avea cel mult un soclu opac de inaltime maxima 40 cm. Pe fatadele laterale sau posterioare se admit imprejmuiri opace (material folosit lemnul) cu inaltime maxima de 2,00 m.
- Sunt interzise realizarea unor imprejmuiri din materiale sau elemente de inchidere care depreciaza caracterul urban al zonei.
- Autorizarea executării construcţiilor, care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradictie cu aspectul general al zonei şi depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

Lmp = 40%

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

Lmp= 0,8

IUNIE 2021

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI **COORDONATOR RUR**

ing.Mihai Valeriu c.arh.Mihai Mihailescu