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

S.C. ADIM 2012 S.R.L.
tel/fax 0230/520965 adim2012@gmail.com
Str. Emil Cioran, Nr. 1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

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

PROIECT NR. 702/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MULTIFUNCTIONALA – STR. 1 DECEMBRIE 1918

(PENTRU TERENURILE INSCRISE IN C.F. 57974, 57972, 57970, 57971)

ETAPA II

MUN. DOROHOI, JUD.BOTOSANI

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL DOROHOI**
Str. Grigore Ghica nr. 34, Mun. Dorohoi, Jud. Botosani

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

SOCIETATEA COMERCIALA J33/983/2011 ADIM 2012 S.R.L. RO 29275298 SUCEAVA

URUK Ing. Eusebie P. LAȚIȘ urbanist CDE

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL: S.C. ADIM 2012 S.R.L.

SEF DE PROIECT: ARH. IONUT STRAJER

COORDONATOR URBANISM: ARH. URB. EUSEBIE LATIS

PROIECTAT: ARH. IONUT STRAJER

DIRECTOR: EC. CIORNEI VERONICA

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

- Foaie de garda
- Lista semnaturilor
- Borderou General (piese scrise si desenate)
- Memoriu de prezentare + Regulament Local de Urbanism
- Copie Certificat de Urbanism

B. PIESE DESENATE

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

C. STUDII DE FUNDAMENTARE/STUDII DE SPECIALITATE

- STUDIU TOPOGRAFIC vizat O.C.P.I.
- STUDIU GEOTEHNIC + REFERAT VERIFICARE Af.

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8256
Constantin Ionuț STRĂJER
Arhitect cu drept de semnătură

Intocmit,
Arh. Ionut Strajer

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT DE URBANISM – ZONA MULTIFUNCTIONALA (PENTRU TERENURILE INSCRISE IN C.F. 57974, 57972,57970, 57971) – etapa II.
Str. 1 Decembrie 1918, Mun. Dorohoi, Jud. Botosani

Initiator(beneficiar):
MUNICIPIUL DOROHOI
Str. Grigore Ghica nr. 34, Mun. Dorohoi, Jud. Botosani

Elaborator:
S.C. ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA

Data elaborarii: **febr.2022**

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Terenul, in suprafata totala de 26.560,00 mp este situat in intravilanul Mun. Dorohoi, pe str. 1 Decembrie 1918 si este proprietatea Municipiului Dorohoi.

Terenurile inscrise in CF 57974, 57972, 57970. 57971 sunt cuprinse in PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Dorohoi (aprobat prin HCL Dorohoi nr. 65/2007) in UTR-10. Destinatia acestor terenuri, stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate: zona cu destinatie speciala – terenuri apartinand fostelor unitati militare.

Pe acest amplasament se doreste realizarea unei zone multifunctionale care va cuprinde trei subzone:

- subzona locuinte colective;
- subzona institutii si servicii;
- subzona cai de comunicatie rutiera;

Astfel pentru realizarea obiectivului amintit anterior este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin care sa se reglementeze modul de rezolvare a accesului pe proprietate, modul de rezolvare a circulatiilor auto si pietonale precum si modul de realizare a constructiilor viitoare. Totodata prin aceasta documentatie se vor stabili si alte reglementari privind modul de ocupare a terenului (retrageri fata de limita de proprietate, distante fata de aliniament ori fata de alte elemente ce caracterizeaza terenul/zona in clipa de fata: constructii vecine, cai de circulatie publica, retele edilitare, etc.).

Pentru a indeplini cerintele enuntate anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre:

- Folosirea unei solutii volumetrice care sa integreze constructiile propuse;
- Asigurarea accesibilliatii eficiente la nivel local si a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare - auto si pietoni;
- Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregii localitati.

Prezenta documentaţie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare a unor imobile şi a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru eliberarea autorizaţiei de construire:

- condiţiile de amplasare ale construcţiilor si amenajarilor noi, cu functiuni si caracteristici diferite, regimul de înălţime şi conformarea volumetrico-spaţială;
- relatia dintre constructiile si amenajarile noi cu cele existente;
- asigurarea tuturor utilităţilor necesare obţinerii condiţiilor igienico-sanitare şi de confort în cladirile si amenajarile ce vor mobila zona studiata;
- asigurarea accesului pietonal şi carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora şi la punctele gospodăreşti din incintă;
- modalităţile de utilizare eficientă a terenului.
- crearea unor spatii verzi in zona investitiei sau pastrarea celor existente, pe amplasament
- stabilirea indicilor urbanistici pentru noua zona create si stabilirea regimului de inaltime, de aliniere, etc.
- dezvoltarea si extinderea infrastructurii edilitare
- stabilirea statutului juridic si circulatia terenurilor.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Parcelele studiate sunt reprezentate in P.U.G. ca fiind terenuri cu destinatie speciala (fosta unitate militara).

In momentul realizarii prezentei documentatii, in zona au fost identificate alte doua studii urbanistice, aflate in imediata apropiere a parcelelor studiate: PUZ - zona multifunctionala – aprobat prin HCL 13/25.01.2018 si PUZ – realizare baza sportiva tip 1, aprobat prin HCL 63/31.03.2020, de care se va tine seama la intocmirea planului urbanistic zonal.

Zona in care se regasesc parcele studiate, este o zona multifunctionala care cuprinde mai multe zone, cu diferite destinatii, cum ar fi:

- zona destinatie speciala;
- zona locuinte colective/individuale)
- zona institutii si servicii;
- zona cai de comunicatie rutiera;
- zona agreement, sport si spatii verzi;
- zona gospodarie comunala;
- zona terenuri agricole;

1.3. Obiectul lucrarii

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- PLAN URBANISTIC GENERAL al Mun. Dorohoi;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificata si completata;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a P.U.Z;
- GM-010-2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Codul Civil Român;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinţei, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completarile ulterioare;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Hotărâre nr. 101 din 03/04/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară.
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- STUDIU TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

1.3.3. Date Statistice

- Nu este cazul.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

- Nu este cazul.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Imobilul (teren constructii) , identic cu parcelele cadastrale 57970, 57971 si 57972, terenuri curti-constructii, impreuna cu constructiile numerotate C4 (S+P), C5 (P); C6 (P+E); C7(S+P), C8(P); C9 (P); C10 (S+P);C11 (S); C12 (P); C13 (S); C18 (P); C19 (S+P+E); C22 (P), se afla in proprietatea domeniului public al municipiului Dorohoi. Constructiile existente pe teren fac parte din incinta unei foste unitati militare care s-a desfiintat, iar in momentul de fata au diverse functiuni (magazii, anexe, atelier, remiza PSI).

Constructiile notate cu C4, C7, C8 si C19, se pastreaza iar toate celelalte sunt propuse pentru demolare.

Terenul cu nr.cadastral 57974, a fost studiat in planul urbanistic zona aprobat in 2018 si are destinatia de zona cai de comunicatie.

Toate parcelele studiate prin prezenta documentatie fac parte din intravilanul Mun. Dorohoi, si se afla in UTR-10, conform HCL nr.65 din 29.03.2007.

Zona studiata nu prezinta probleme deosebite (nu se afla in zona inundabila sau zona cu alunecari de teren). Totodata aceasta zona nu se afla in aria de protectie a monumentelor istorice de arhitectura.

Din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare, zona dispune de urmatoarele utilitati: alimentare cu apa,canalizare, retea de distributie a energiei electrice si a gazului natural si retea de telefonie si internet.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In Planul Urbanistic General aflat în vigoare pentru mun. Dorohoi, zona, este reglementata urbanistic insa, pe fundalul unei situaţii diferite de cea existenta, care nu mai reflectă exigenţele şi evoluţiile actuale ale municipiului, se doreste realizarea PUZ-ului pentru a reglementa urbanistic zona, conform actualelor cerinte. Transformarile petrecute în municipiul Dorohoi in ultima perioada şi ca efect al acestora, schimbarea parametrilor ce stau la baza planificării urbanistice, nu mai susţin valabilitatea reglementarilor exietente. Lucrarea de faţă se referă la elaborarea unui PUZ pentru o zona de dezvoltare a municipiului, plan ce va stabili obiectivele, acţiunile şi măsurile de dezvoltare ale acestei zone pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente si se va orienta în aplicarea măsurilor, în vederea obţinerii unei prosperităţi economice, a unui echilibru social şi a unui mediu sănătos, precum si a dezvoltării economice a municipiului.

Zona studiata nu prezinta niste particularitati ori caracteristici semnificative, marcante, care ar putea reprezenta niste puncte de interes ori iconice in relatie cu evolutia Mun. Dorohoi. Multifunctionalitatea acesteia rezida din faptul ca regasim destinatii din cele mai diverse: locuinte individuale cu regim mic si mediu de inaltime, locuinte collective, zone de comert si servicii , sport, agreement, spatii verzi.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Din punct de vedere al dezvoltarii, zona studiata ar putea sa se axeze pe 4 directii:

- dezvoltare ca zona de institutii publice si servicii
- dezvoltare ca zona de locuinte mixte (individuale si colective) cu regim mic-mediu de inaltime;
- dezvoltare ca zona de functiuni mixte - locuire si functiuni compatibile cu locuirea.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata in cadrul acestui PUZ se afla intr-o zona periferica a Mun. Dorohoi, chiar la limita administrativa dintre Mun. Dorohoi si Com. Sendriceni si automat la limita intravilanului.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Accesul pe terenul studiat se face din Strada 1 Decembrie 1918 prin intermediul unor alei carosabile, ramase de la vechea unitate militara. Daca strada 1 Decembrie 1918 prezinta un profil stradal corespunzator, aceasta fiind dealtfel si una dintre principalele artere de circulatie din localitate, nu acelasi lucru se poate spune despre aleile carosabile mentionate anterior. Acestea au un profil necorespunzator si din acest motiv se recomanda modernizarea acestora pentru a avea rol de circulatii mixte (carosabil si pietonal). Astfel, aleile principale de acces se vor reface si se vor moderniza, avand un profil de 7,00 m precum si trotuare pe ambele sensuri de mers.

Din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare, in proximitatea zonei studiate exista retea publica de alimentare cu apa, canalizare, retea de alimentare cu energie electrica, gaze naturale si retea de telefonie/internet.

Accesul la toate celelalte institutii de interes general din municipiu este facilitat de str.1 Decembrie 1918, care duce inspre centru.

2.3. Elemente ale cadrului natural

GEOGRAFIC, teritoriul Municipiului Dorohoi este așezat în partea de nord-vest a județului Botoșani, bazinul superior al pârâului Jijia. Din punct de vedere fizico-geografic se află în zona de contact a Câmpiei Moldovei cu Podișul Sucevei, microzonă numită Dealurile Ibăneștilor.

Prin așezarea geografică, teritoriul Municipiului Dorohoi aparține zonei depresionare Botoșani-Dorohoi, la contactul dintre Câmpia Moldovei și Dealurile Ibăneștiului (afirmație făcută de V. Băcăuanu-Studiu geografic-Câmpia Moldovei).

Dealurile de la nord, nord-vest și vest de oraș sunt Măgura Ibănești (385 m), Pietriș-Dersca (472 m), Hapai (472 m). Spre vest, la 15 km este Valea Siretului iar spre nord-est, la 35-40 km este Valea Prutului.

Presiunea conventionala, calculata conform Normativului NP112 din 2014 este de 140kPa, iar riscul geotehnic, conform Normativului NP074/2014, este moderat, obtinand 14 puncte astfel incadrandu-se in categoria geotehnica 2.

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul Municipiului Dorohoi aparține Platformei Moldovenești, reprezentată prin depresiunea de contact Vaculești-Șendriceni-Pomarla, situată între culmile dl. Bour aflat în stânga Siretului și campia Bașeului în parte de est.

Suprafața generală a reliefului, fragmentată sub formă de platouri joase și coline sculpturale cu poduri largi, se menține la altitudini în jur de 200 m. Adâncimile medii au valori cuprinse între 160 și 180 m, iar energia medie a reliefului oscilează în jur a 60 - 70 m. Deși evoluția acestui subraion geomorfologic a început mai devreme decât partea sudică (la sfârșitul Volhinianului), totuși relieful său pare mai puțin evoluat, având înălțimi mai mari, interfluvii mai largi separate de o rețea de văi orientate în cea mai mare parte în conformitate cu înclinarea stratelor geologice (reconsecvente).

2.4. Circulatia

Accesul pe terenul studiat se face atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal prin intermediul aleilor auto ramase de la vechea unitate militara. Deoarece aceast teren are o pozitie marginala atat in cadrul localitatii cat si in cadrul zonei din care face parte, toate caile de circulatie se infunda in acest punct. Din acest motiv, pe terenul ce face obiectul prezentei documentatii exista cai de circulatie (rutiere sau pietonale) studiate prin alte documentatii urbanstice si care sunt in curs de realizare (parcela 57974 – zona de cai de comunicatie, care face jonctiunea cu str. 1 Decembrie 1918) si, de asemeni, vor fi studiate si propuse in prezentul plan urbanistic, alte alei de acces in interiorul parcelelor.

Prin prezentul P.U.Z. se doreste refacerea si modernizarea cailor de acces existente dar, in acelasi timp, se urmareste dezvoltarea infrastructurii atat auto cat si pietonale pentru a se asigura un acces facil catre obiectivele propuse. Astfel, se va realiza un drum de acces de 7,00 m latime carosabila si trotuare de 1,5 m pe ambele directii, care va conecta parcelele studiate cu drumul existent.

2.5. Ocuparea Terenurilor

Pe amplasament exista mai multe constructii cu diverse regimuri de inaltime, ramasite ale vechiului fond construit de la unitatea militara (magazii, anexe, ateliere) .O parte din constructiile existente sunt propuse spre desfiintare/demolare in vederea eliberarii terenului , altele se pastreaza si se integreaza in noul context al zonei.

Terenul ramas neocupat reprezinta teren viran, degradat si care este ocupat de vegetatie de talie joasa si medie si de plantatii de arbori inalti.

2.6. Echiparea edilitara

Retele apa

In imediata vecinatate a terenului studiat exista retea publica de alimentare cu apa. Astfel noua zona propusa se va racorda la reteaua oraseneasca de alimentare cu apa prin extinderea retelelor aflate in zona. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara.

Retelele de canalizare menajera si pluviala

In imediata vecinatate a amplasamentului studiat exista retea de canalizare. Astfel viitoarele obiective de investitie se vor racorda la reteaua oraseneasca prin extinderea acesteia. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara.

Retele electrice exterioare

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

Retele de gaz natural

Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu gaze naturale. Acestea sunt prezenta in apropiere, astfel ca noile constructii se vor bransa la reteaua de alimentare cu gaze prin extinderea retelelor aflate in zona.

Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorulretelei, intr-o etapa ulterioara.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul autoritatii locale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Totusi tinand cont de densitatea relativ mare de constructii aflate in centrul localitatii si nu numai, precum si lipsa terenurilor libere pe care sa se poata amenaja noi zone destinate activitatilor sportive si de agrement, se poate afirma ca zona studiata s-ar preta foarte bine functiunii propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare efectuate pentru amplasamentul studiat se pot trage urmatoarele concluzii:

- Conform studiului topografic, vizat de OCPI, terenul este lipsit de sarcini si servituti. Acesta este intabulat si este proprietatea Municipiului Dorohoi. Din punct de vedere topografic, terenul prezinta o suprafata cvasiorizontala, cu o mica panta de-a lungul axei Sud-Nord.
- Conform studiului geotehnic pe terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z., nu au fost interceptate alunecari de teren, decrosari, hrube sau alte deranjamente naturale sau artificiale. Totodata nu s-au observat probleme legate de nivelul apelor freatice.

3.2. Prevederi din P.U.G.

Conform PUG al Mun. Dorohoi, terenul studiat este situat in intravilanul localitatii, facand parte din UTR-10.
Din punct de vedere al zonificarii functionale, acest UTR este format din:

- Zona de locuinte cu regim mic si mediu de inaltime (colective si individuale)
- Zona cu destinatie speciala
- Zona institutii si servicii
- Zona gospodarie comuna.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de agrement, sport 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, 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 documentatia urbanistica propusa se doreste a se rezolva si problema circulatiilor in zona. In clipa de fata pe terenul studiat, accesul auto si pietonal se face din drumul prevazut pe terenul notat in CF cu nr. 57974 (modernizat) care debuseaza in str. 1 Decembrie 1918. In interiorul parcelelor studiate, accesul se face prin intermediul vechilor alei carosabile de la fosta unitate militara, care vor fi reconfigurate precum si prin intermediul unui drum nou creat in interiorul parcelei notate in CF 57970;

Deoarece accesul pe proprietate se poate face doar prin intermediul aleilor mentionate anterior, acestea se vor mentine insa se propun urmatoarele modificari

- largirea profilului stradal al aleei auto prin intermediul careia se face conexiunea intre parcele, rezultand un **profil stradal de 12.00m**, care va deservi atat circulatia auto cat si cea pietonala.
- caile de circulatie auto din cadrul parcelelor studiate vor avea latimea de **min. 7,00 m**
- caile de circulatie pietonale din cadrul parcelelor studiate vor avea latimea de **min.1.5m**
- in cadrul parcelelor se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme . Fiecare loc de parcare va fi dimensionat conform normativului P132-93, respectiv NP24-97 SI NP25-97.

Se vor respecta indicatiile prevazute in plansa U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

3.5. Zonificare functionala; reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona noua creata si reglementata ar putea fi impartita in mai multe subzone astfel:
- zona aferenta circulatiilor (auto, inclusiv parcari si pietonale)
- zona locuinte colective;
- zona institutii si servicii .

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA TEREN=26560 m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona cu Destinatie Speciala	**20,968.00**	78.95	-	-
Zona Cai de Comunicatie	*5,592.00*	21.05	*9,676.22*	**36.43**
Zona Institutii Publice si Servicii	-	-	**11,488.64**	**43.26**
Zona Locuinte Colective	-	-	**5,395.14**	**20.31**
TOTAL	**26,560.00**	**100.00**	**26,560.00**	**100.00**
***Nota:** Subzone propuse in documentatii de urbanism (PUZ) elaborate anterior si care se afla in cadrul imobilelor studiate*				

Retrageri fata de limita de proprietate:

- Se va pastra o distanta de min. 5,00m fata de toate aliniamentele la drumurile existente si propuse in parcele;
- De asemeni, distantele fata de limitele laterale si posterioare vor fi de min.2,00 m.

INDICI URBANISTICI

Zona locuinte colective :

- P.O.T. maxim = 30%
- C.U.T. maxim =2

Regimul de inaltime: 7 niveluri

Zona institutii publice si servicii

- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim =1

Regimul de inaltime: P+2E

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Retele apa
In imediata vecinatate a terenului studiat exista retea publica de alimentare cu apa. Astfel noua zona propusa se va racorda la reteaua oraseneasca de alimentare cu apa prin extinderea retelelor aflate in zona. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara.

Retelele de canalizare menajera si pluviala
In imediata vecinatate a amplasamentului studiat exista retea de canalizare. Astfel viitoarele obiective de investitie se vor racorda la reteaua oraseneasca prin extinderea acesteia. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara.

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

Retele de gaz natural
Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu gaze naturale. Acestea sunt prezenta in apropiere, astfel ca noile constructii se vor bransa la reteaua de alimentare cu gaze prin extinderea retelelor aflate in zona.
Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorulretelei, intr-o etapa ulterioara.

3.7. Protectia Mediului

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediul inconjurator 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. Pe amplasamentul studiat se vor monta costuri de gunoi.

3.8. Obiective de utilitate publica

In parcela cu nr.cadastral 57971, a fost studiata amplasarea a doua obiective de utilitate publica: o cresa cu 7 grupe si o gradinita.

Se propune construirea unei crese pentru 70 copii. Constructia va avea regimul de inaltime parter, separata in 3 nuclee functionale dupa cum urmeaza: nucleul administrativ (zona de acces), nucleul copii si nucleul tehnico-gospodaresc.

Constructia propusa are urmatoarele dimensiuni: latime 34,10 m si o lungime totala de 71,90 m. Inaltimea maxima a acoperisurilor inclinate este de 7,75 m de la c.t.n.

Accesele in cladire sunt separate pentru copii si personal. Con structia este configurata pentru accesul si utilizarea acesteia de catre persoanele cu dizabilitati – rampa acces, grupuri sanitare, coridoare etc., configurate corespunzator.

Gradinita, cu regim de inaltime P+1E, va avea capacitatea de 4 grupe cu program prelungit, care va beneficia de spatiu de servire a mesei, oficiu pentru sistemul de catering, sala de mese pentru cadrele didactice, sala multifuncionala, cabinet medical + izolator, cancelarie, administrator, director, contabil, verstiar personal, grupuri sanitare pentru copii si cadre didactice.

Salile de grupa vor fi dimensionate pentru 20 copii , prin asigurarea unui cubaj de aer de min. 5 mc. Pentru un copil, acestea fiind utilizate numai pentru procesul instructiv-educativ.Cladirea va fi prevazuta cu încaperi pentru primire (filtru-vestiar), iluminate şi ventilate natural şi dimensionate astfel încât să se evite aglomerarea la orele de vârf (primire, plecare). Grupurile sanitare vor fi dimensionate si dotate in cf. cu „Normele de igienă privind unităţile pentru ocrotirea, educarea şi instruirea copiilor şi tinerilor", cele ale personalului fiind separate de ale copiilor.

Ambele constructii vor beneficia de amenajari exterioare specifice: imprejmuire, spatii verzi si locuri de joaca.

4. CONCLUZII

Motivaţia principală a elaborării şi implementării acestui proiect in mun. Dorohoi , este îmbunătăţirea calităţii vieţii populaţiei. Pentru acoperirea nevoilor de existenţă ale locuitorilor trebuie aduse îmbunătăţiri semnificative atât din punct de vedere economic, cât şi din punct de vedere social, cultural sau instituţional. Punctul de plecare al îmbunătăţii calităţii vieţii populaţiei din oraşul Dorohoi este valorificarea superioară a resurselor existente. Valorificarea acestor elemente trebuie să fie, în primul rând, una de ordin economic, de dezvoltare economică a orasului depinzând nivelul remuneraţiei medii, calitatea locurilor de muncă, calitatea infrastructurii rutiere şi tehnico-edilitare, calitatea serviciilor publice (culturale, sociale, invatamant etc.).

Dezvoltarea socială reprezintă una dintre priorităţile care privesc drepturi fundamentale ale populaţiei din oras: dreptul la educaţie, la sănătate şi la servicii sociale. Rolul acestei priorităţi este foarte important întrucât vizează crearea unei societăţi democratice, non-discriminatorii, care oferă şanse egale de dezvoltare tuturor cetanilor.

Dezvoltarea infrastructurii reprezintă una dintre provocările cheie ale orasului în următorii 10 ani, această prioritate presupunând eforturi financiare considerabile din partea administraţiei publice locale.

Nivelul de educație este factor-cheie al dezvoltării atat naționale cat si locale, deoarece determină în mare măsură activitatea economică și productivitatea, precum și mobilitatea forţei de muncă, creând premisele, pe termen lung pentru existenţa unui nivel mai ridicat de trai și de calitate a vieții. Având în vedere tendințele demografice negative, profilul educațional al populației este o condiție esențială pentru o creștere inteligentă, durabilă și favorabilă incluziunii.Acest deziderat nu se poate realiza însă fără o infrastructură adecvată /corespunzătoare ciclurilor educaționale. Infrastructura educațională este esențială pentru educație, dezvoltarea timpurie a copiilor, pentru construirea de abilități sociale și a capacității de integrare socială.

Prin prezentul P.U.Z. ce prevede modul de reglementare si realizare a constructiilor si amenajarilor viitoare, precum si prin stabilirea zonificarii functionale, se poate observa o serie de oportunitati atat pentru beneficiarul investitiei cat si pentru restul comunitatii. Dintre acestea putem enumera urmatoarele:

- ridicarea nivelului educaţional la nivel de localitate si zona polarizata;
- creşterea calităţii actului educaţional;
- asigurarea condiţiilor corespunzătoare desfăşurării procesului educaţional;
- cresterea gradului de urbanizare al localitatii
- prin construirea obiectivelor propuse si prin amenajarea spatiilor verzi se aduce o imbunatatire din punct de vedere estetic zonei
- extinderea retelelor de utilitati aflate in zona studiata
- stabilirea unor reglementari prin care se poate construi astfel incat sa nu se schimbe caracterul general al localitatii, tinandu-se cont de specificul local, caracterul local al zonei studiate, etc.

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.

Intocmit,

Arh. Ionut Strajer

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8256
Constantin Ionuț STRĂJER
Arhitect cu drept de semnătură

Coordonator Urbanism,

Arh. Eusebie Latis

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

ZONA MULTIFUNCTIONALA – STRADA 1 DECEMBRIE - MUNICIPIUL DOROHOI PRIN
PENTRU TERENURILE INSCRISE IN CF 57974, 57972, 57970 SI 57971 – ETAPA II





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
L2 – Zonă pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare
IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
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 .

PUZ – **ZONA MULTIFUNCTIONALA STRADA 1 DECEMBRIE – PENTRU TERENURILE INSCRISE IN C.F. 57974, 57972, 57970 SI 57971 – ETAPA II -** are ca obiect stabilirea regulilor si indicatorilor urbanistici ce vor permite realizarea unei zone de locuinte colective si a unei zone de institutii si servicii – obiective de utilitate publica (cresa, gradinita). Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat 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.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General

-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 **ZONA MULTIFUNCTIONALA STRADA 1 DECEMBRIE – PENTRU TERENURILE INSCRISE IN C.F. 57974, 57972, 57970 SI 57971 – ETAPA II -**

In cadrul PUZ- ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :
-organizarea accesului pe parcele;
-schimbarea zonificarii functionale;
-indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere,edificabil, regim de inaltime, POT, CUT) ;
-dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
-masuri de protectia mediului ;
-asigurarea parcarii 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 si destinatia stabilita in PUG de zona cu destinatie speciala – terenuri apartinand fostelor unitati militare.
Suprafata zonei studiate este de 26.560 mp si este proprietatea municipiul Dorohoi, cu drept de administrare Condiliul local Dorohoi.

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 destinatie speciala.

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+3, P+4, P+5, P+6 (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 obiectivele propuse si pozitionari de containere pentru gunoiul stradal si menajer;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoilui animalier.

In **Planul Urbanistic General** aflat în vigoare pentru mun. Dorohoi, zona este reglementata urbanistic insa, pe fundalul unei situaţii diferite de cea existenta, care nu mai reflectă exigenţele şi evoluţiile actuale ale municipiului, se doreste realizarea PUZ-ului pentru a reglementa urbanistic zona, conform actualelor cerinte. Transformarile petrecute în municipiul Dorohoi in ultima perioada şi ca efect al acestora, schimbarea parametrilor ce stau la baza planificării urbanistice, nu mai susţin valabilitatea reglementarilor exietente. Lucrarea de faţă se referă la elaborarea unui PUZ pentru o zona de dezvoltare a municipiului, plan ce va stabili obiectivele, acţiunile şi măsurile de dezvoltare ale acestei

zone pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente si se va orienta în aplicarea măsurilor, în vederea obţinerii unei prosperităţi economice, a unui echilibru social şi a unui mediu sănătos, precum si a dezvoltării economice a municipiului.

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 .

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .
- Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ
-Sunt interzise activitatile industrial sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege
-Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, stazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala , de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei :
-Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate. Masurile de salubrizare a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional

Avand in vedere zona de protectie sanitara impusa prin PUG se va urmari ca :
-Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati decat cele specific obiectivului .
-Amplasarea de panouri fonoabsorbante invederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului.
Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988-Acustica urbana,si STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

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

Unităţile care adăpostesc funcţiuni rezidenţiale şi institutii publice si 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

Unităţile care adăpostesc funcţiuni rezidenţiale şi institutii publice 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

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 = 30%
   - C.U.T. maxim =2
   - Regim maxim de inaltime: 7 niveluri

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

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.119/2014.

2. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfăşoară o activitate zilnică (administrativă, comercială, educationala) 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.119/2014 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

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.

1.3.3 Amplasarea fata de aliniament

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.**

Retragerea constructiilor fata de aliniament va fi de min.5,00 fata de partea carosabila si 2,00 m fata de limitele laterale si posterioare.

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 de locuinte collective este stabilit până la max. 7 niveluri şi max. P+2E pentru zonele de servicii şi institutii de utilitate publica– 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 locuinte colective este stabilită 22,50; înălţimea la coama acoperişului este determinată de dimensiunea construcţiei, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel dar nu mai mult de 25,00 m;
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.
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.

<u>Fatade</u>

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 industrial;
5. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparenta, lemn, klinker, etc)
6. 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.
7. 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 sau in cadrul unei parcele invecinate (proprietate a aceluiasi beneficiar), conform cerinţelor prezentului Regulament.
2. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament) iar pentru spatiile comerciale ori prestari servicii se va aplica urmatoarea formula de calcul (in conformitate cu H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1):

- 1 loc de parcare la 200m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m^2
- 1 loc de parcare la 100m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m^2;

3. Suprafeţele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată şi a normativelor în vigoare.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietăţii.
8. 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).
9. 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.
10. 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 cadrul ansamblului de locuinte colective se va amenaja un loc de joaca pentru copii care va deservi intreaga zona
7. Pentru zona institutii-servicii se vor prevedea de asemenea zone de joaca copii , spatii verzi si amenajari peisagere cu caracter public.

8. 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.
9. Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după incheierea lucrărilor de construcţie, constand in: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolaţi.
10. 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.
11. 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.
12. 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 2,0 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 26.560 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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. Generalitati

Functiunea dominanta a zonei functionale: zonă multifunctionala (locuinte colective si functiuni complementare acesteia – obiective de utilitate publica (cresa, gradinita).

4.2. Utilizari premise :

Se permite amplasarea urmatoarelor:
-Locuinte colective cu regim mic si mediu de inaltime

-Constructii pentru institutii si servicii cu regim mic de inaltime (P+2E) – cresa, gradinita;
-circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (podete, rigole, etc.)
-parcaje descoperite
-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
-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 (10) mai multe unitati functionale, cu destinaţii divserse - zona rezidenţială cu funcţiuni complementare - dotări şi servicii publice; zona cai de comunicatii. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

COORDONATOR R.U.R.,
ARH.EUSEBIE LATIS

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
8256
Constantin Ionuţ STRĂJER
Arhitect cu drept de semnătură

SEF PROIECT:
ARH. IONUT STRAJER