VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE ANEXA

BENEFICIAR TURCOMAN ANDREI IONUT

MAI 2022

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII – **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM**- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE ANEXA

PROIECTANT GENERAL
SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA
CUI 37942562
ELABORATOR C.ARH MIHAI MIHAILESCU

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU DE PREZENTARE

NUMARUL PROIECTULUI 42/2022

DATA ELABORARII MAI 2022

RESPONSABILITATI

ARHITECTURA	C.ARH MIHAI MIHAILESCU
TOPOGRAFIE	ING.COHAL CATALIN
GEOLOG	ING.DIACONESCU IULIAN
INGINER INSTALATII	ING.PRECOB DANIEL
DESENAT	ING.OLINSCHI TIBERIU

VOLUMUL II. REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE ANEXA

BENEFICIAR TURCOMAN ANDREI IONUT

MAI 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei	
1.1.1	Denumirea proiectului **Elaborare PUZ+RLU**- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,MANSARDARE LOCUINTA si ANEXA	
1.1.2	Iniţiator TURCOMAN ANDREI IONUT – strada Manolesti Deal nr.8, comuna Mihai Eminescu, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA COORDONATOR RUR – ELABORATOR c.arh.MIHAILESCU MIHAI (D_2E_1)	
1.1.4	Data elaborării MAI 2022- PROIECT NR.42/2022	
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei suprafete de teren situata in extravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in partea de mediana a municipiului Dorohoi, judetul Botosani, strada George Enescu nr.71. Prin tema de proiectare se solicita modificarea indicatorilor urbanistici aprobati in limitele maxime prevazute de RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv POT max 40% si pastrarea indicatorului urbanistic CUT in limitele maximale aprobate pentru UTR nr10, in vederea	

	extinderii si mansardarii locuintei existente de catre fam.Turcoman Andrei Ionut si Turcoman Emanuela si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime maxim admis, numar de niveluri supraterane, retragerea fata de aliniament, alinierile laterale si posterioare fata de vecinatati, retragerea posterioara pentru suprafata de teren proprietatea Turcoman Andrei Ionut si Turcoman Emanuela identificata in Cartea Funciara nr.53872.	
1.3.	Surse documentare – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 – Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, prelungit prin HCL nr.51/2017 – Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi – Studiul Geotehnic – Studiul Topografic – Alte date si surse culese din teren si preluate de la UAT municipiul Dorohoi.	

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.	Evoluția zonei Zona studiata se afla situata in intravilanul municipiului Dorohoi, in partea centrala a localitatii – zona mediana, cu acces din strada George Enescu. Zona in prezent are o functiune proponderent rezidentiala cu dotari aferente, situata in intravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se invecineaza cu proprietati private apartinand persoane fizice pe laturile laterale si posterioare a parcelei si	

	strada George Enescu, lot de teren pe care se afla in prezent realizata o locuinta cu regim de inaltime P in regim cuplat cu locuinta proprietate persoana fizica pe una din laturi si o anexa dispusa spre fatada posterioara. Prin documentatia de urbanism se doreste o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 30% cât este in prezent la 40%, respectandu-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona predominant rezidentiala cu dotari aferente pentru care se poate reglementa un procent de maxim 40%. Prin documentatia de urbanism se vor solutiona conditiilor urbanistice de construire si anume- regimul de aliniere, retragerile laterale si posterioare, regimul de inaltime, inaltimea maxima a constructiei in raport cu locuinta cuplată, in concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. Zona studiata beneficiaza de un interes deosebit pentru o dezvoltare majora din punct de vedere economic si social etc. Zona studiata prin propunerile PUZ se va integra in documentaiile de urbanism aprobate fiind intr-o zona ce apartine intravilanului municipiului Dorohoi –UTR nr.10 cu functiune preponderent rezidentiala cu dotari aferente din teritoriul municipiului Dorohoi si cu relationare cu orasul prin intermediul strazii George Enescu.	
2.2.	Încadrare în localitate <u>Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.</u> Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea centrala a localitatii, delimitat de : - strada George Enescu la est, - de proprietatea privata la sud, - teren proprietate privata la nord inscris in CF 56556 si	

	- teren proprietate privata la vest. <u>Relationarea zonei cu localitatea.</u> Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii George Enescu. Vecinitatile terenului supus PUZ sunt : a) est- strada Terinca b)vest – proprietatea privata c) nord – proprietate privata CF 56556 d) sud – proprietatea privata Suprafata totala studiata prin PUZ este de 355 mp	
2.3.	Elemente ale cadrului natural Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reteaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscurile naturale. Conform studiului Geotehnic efectuat, Adancimea de inghet**:** conform STAS 6054-77 “Adâncimi maxime de îngheţ. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheţ pentru zona studiată este de 100÷110 cm. **Tip climatic:** În conformitate cu STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite I_m, în zona studiată este I_m= 0÷20, corespunzător tipului climatic II. **Seismicitate:** Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” –la gradul 7_1 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani. Normativul P100–1/2006 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcţiilor de locuinţe social-culturale, agrozootehnice şi industriale” indică următoarele valori pentru coeficienţii ag şi T_C (ag–coeficient	

	seismic; T_C–perioadă de colţ [s]): • ag = 0,15g • T_C = 0,7 s **Risc la alunecari de teren:** În conformitate cu „Legea 575/22–10–2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potenţial scazut de producere a alunecărilor. **Riscul geotehnic:** În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigenţele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – **NP 074/2007**”, care stabileşte criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în **categoria geotehnică 1**, cu **risc geotehnic redus** Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna. Toate retelele de aductiune si evacuare a apelor vor fi verificate si intretinute in stare buna, pentru a evita orice aport de apa in terenul de fundare. Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor. Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200.	
2.4.	Circulația Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii George Enescu existenta in intravilanul municipiului Dorohoi avand profil de cca 7,00 m, prevazuta cu circulatie carosabila in doua sensuri, circulatii pietonale pe ambele parti ale strazii, scuar si spatii verzi.Strada George Enescu este o strada de categoria a-IV-a. Accesul se va realiza prin intermediul strazii George Enescu avand	

	latimea partii carosabile variabila de cca 7,00 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii George Enescu.	
2.5.	Ocuparea terenurilor Terenul studiat are categoria curti constructii. In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii studiata din punct de vedere urbanistic. Conform Temei de proiectare se se doreste o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 30% cât este in prezent la 40%, respectandu-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona predominant rezidentiala cu dotari aferente pentru care se poate reglementa un procent de maxim 40%.	
2.6.	Echipare edilitară Zona studiata dispune de retea electrica existent ape stalpi din beton de 0,4kV existenti pe strada George Enescu, retea de apa si canalizare nou realizata prin Programul de extindere a retelelor de apa si canalizare derulat in municipiul Dorohoi precum retea de gaze naturale din sistem public. Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara si nu vor fi necesare lucrari de extindere sau redimensionare a retelelor existente.	
2.7.	Probleme de mediu <u>Relatia cadrul natural-construit.</u> Functiunile propuse nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluare a mediului.Propunerea urbanistica va participa la protectia mediului si la implementarea unor principii de ecologie si dezvoltare durabila. <u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u> Nu este cazul. <u>Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din</u>	

	categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona Nu este cazul. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric. Evidentierea potentialului balnear sau turistic. Nu este cazul.	
2.8.	Opțiuni ale populației Datorita dezvoltarii cu caracter preponderent rezidential , documentatia propusa participa la modificare indicatorului urbanistic POT de la 30% in prezent la 40%, insa acest lucru se va realiza punctual neinfluientand gradul de ocupare a terenurilor si nu va influienta relatia parcelă-zonă pastrând caracterul predominant de locuire cu dotari aferente locuirii.	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	Concluzii (*și recomandări*) ale studiilor de fundamentare Concluzii ale studiilor de fundamentare S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a edificabilului maxim admis pentru locuinta si dotari complementare in limita procentului maxim admis de 40% si coefficient de utilizare de maxim 0,8, conform Anexa nr.2 la RGU aprobat prin HGR nr.525/1996; regim de inaltime propus locuinta P+M, inaltimea maxima admisa de 6,90 m Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va realiza din strada George Enescu. Terenul este plan si stabil, iar pe baza analizei din capitolele anterioare, rezulta ca este construibil cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism PUZ si RLU aferent. Clima este de tip temperat continentala influientata de vecinatatea	

	Muntilor Orientali, iar toamna si iarna se resimt si influientele stepei Rusesti. Categoria de importanta a cladirilor este D(redusa) conform HG 766/1997.	
3.2.	<u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u> Zona se afla in intravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, avand un parcelar regulat, cu cai de circulatie dimensionate cu circulatie pietonala. Activitatea principala pe sit este de tip rezidential. Strada George Enescu dispune de retele tehnico edilitare de tip urban. Prevederile prezentului PUZ+RLU va tine cont de regulile din Regulamentul General de Urbanism, respectiv HG 525/1996 republicat.	
3.3.	Valorificarea cadrului natural Constructiile propuse prin documentatia propusa vor fi adaptate la teren fara a fi necesare modificari ale pantelor naturale , constructia adaptandu-se la forma si profilul terenului. In zona nu exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice care sa necesite protectie, ceea ce reprezinta inca un motiv pentru justificarea demersurilor beneficiarei.	
3.4.	Modernizarea circulației Accesul pe parcela se face prin strada George Enescu. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor. Profilul strazii George Enescu are o latimea de cca 7,00 m asigurand circulatia in doua sensuri, cu trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.	
3.5.	**Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**	

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :

- ✓ orientarea corecta a locuintei fata de punctele cardinale;
- ✓ posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal pana la cladire;
- ✓ amplasarea si conformarea constructiilor astfel incat sa nu afecteze parcelele vecine si sa permita accesul pentru autospeciale: pompieri si salvare;
- ✓ regim de inaltime propus locuinta : Parter + Mansarda cu un volum care se poate inscrie in frontal construit existent ;

- Cladirea de locuit se amplaseaza in frontul strazii George Enescu retras fata de aliniament de 8,0 m.

- Fatada principala se orienteaza spre latura vest a proprietatii perceputa din spatiul public.
- Se propune retragerea edificabilului propus pentru cladirea de locuit la minim 8,00 m fata de aliniament

- Se propune realizarea obiectivului in edificabil in limita construita de maxim 142,00 mp

- Regimul de inaltime maxim admis propus este : Hcornisa= 3,07 m; Hcoama= 6,90 m;
- Functiuni complementare propuse - constructiilor usoare(anexa, foisor) vor respecta prevederile Codului Civil actualizat si se vor incadra in limita POT de 40% propus.

- Accesul principal in cladire se va realiza pe fatada principala a cladirii de locuit, iar accesul secundar se poate face pe fatada posterioara a cladirii.

- Se propune realizarea unei porti glisante la intrarea pe proprietate, astfel incat deschiderea acesteia sa nu incomodeze traficul auto si pietonal desfasurat pe strada George Enescu.

- Restul terenului, ramas liber (excluzand cladirile, platforma betonata, trotuare de garda si circulatie pietonala in incinta) se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de 91,00 mp ; se recomanda vegetatie perimetrala de talie medie si gazon, arbusti

decorativi si flori. Pe latura posterioara a parcelei se recomanda amenajarea de spatii verzi-tip gazon

Pe parcela beneficiarului se va realiza o platforma de precolectare deseuri menajere, proprietarul avand obligatia sa incheie contract cu furnizorul specializat in ridicarea si colectarea deseurilor menajere si transportul acestora.

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Zone preponderent rezidentiale cu dotari aferente va fi de maxim admis 40%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Zone preponderent rezidentiale cu dotari aferente va fi de maxim admis de 0,8 indicator care se integreaza in prevederile UTR nr.10 a PUG Dorohoi avand CUT de 1% .

Regim de inaltime maxim admis P+M

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 3,07 m iar Inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta va fi H=6,90 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXISTENT - mp	PROPUS - mp	%
INTRAVILAN	355,00	355,00	100
ZONA EDIFICABILA	100,00	231,00	65,07
PARCAJE	12,00	12,00	3,38
CIRCULATIE INTERIOARA	26,00	33,85	9,53
TEREN DESTINAT SPATII VERZI	80,00	91,00	25,63
P.O.T. $_{existent}$ = 28,17%	-	-	-

	C.U.T. $_{existent}$ = 0,28			
	LOCUINTA CU DOTARI COMPLEMENTARE			
	P.O.T. $_{propus}$ = 40,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,8**	**H.max cornisa: 3,07m** **Hmax coama 6,90 m**	**Construire Locuinta unifamiliala cu dotari complementare.**	
3.6.	**<u>Dezvoltarea echipării edilitare</u>** <u>Alimentarea cu apa</u> se va face din retea publica existent pe strada George Enescu. <u>Reteaua de canalizare menajera</u> se va face prin legatura la reteaua publica a strazii George Enescu <u>Apele pluviale</u> Retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face dirijat spre strada George Enescu . <u>Alimentarea cu energie electrica</u> se va face din reteaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta zonei <u>Telecomunicatii</u>. Zona dispune de acoperire GSM la reteaua nationala <u>Alimentarea cu gaze naturale</u> Reteaua de gaze naturale existent ape strada George Enescu <u>Gospodarie comunala</u> Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.			
3.7.	Protecția mediului <u>Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari,</u>			

etc)

Datorita functiunilor propuse fiecare din functiuni nu necesita faze tehnologice si nu exista risc de poluare, Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.Obiectivele propuse in zona de studiu nu vor avea efecte negative asupra mediului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiate riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi bransate la reteaua publica a strazii George Enescu.

Apele pluviale vor avea curgere dirijata spre strada George Enescu care dispune de canalizare pluviala.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se vor incheia contracte de salubritate cu firma de salubritate, resturile rezultate din santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la rampa de gunoi a localitatii.Deseurile rezultate sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate prin contract de salubritate. In incinta proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator atat ca functiuni aferente circulatiei aferente circulatiei auto si pietonale. De asemeni se vor amenaja spatii verzi plantate atat ca vegetatie de aliniament cat si in interiorul parcelelor de teren propuse, neexistand terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

	Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate sau plantate cu spatii verzi si arbori Protejarea bunurilor de patrimoniu prinn instituirea de zone protejate Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de parimoniu care sa necesite protectie Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana Valorificarea potentialului turistic si balnear Nu este cazul. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelel edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.	
3.8.	Obiective de utilitate publică Lista obiectivelor de utilitate publica In zona nu sunt obiective de utilitate publica, acesta zona fiind o zona cu caracter urban. Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zona Tipuri de proprietate existent in zona studiata este de tip public in cazul drumurilor de acces si privat in cazul suprafetelor de teren studiate. Drumurile existente vor fi si cele propuse.	

4.	**CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE** PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, MODIFICARE INDICATORILOR URBANISTICI POT DE LA 30% la 40% pentru parcela de teren

proprietatea Turcoman Andrei Ionut si Turcoman Emanuela in vederea extinderii locuintei existente si mansardarii, locuinta existent pe terenul proprietatea acestora inscrisa in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.53872

Se propune realizare unei zone functionale pentru functiuni de locuire cu dotari aferente si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 40% si CUT de 0,8

Regim de inaltime maxim admis P+M, cu inaltimea maxima admis ape linia cea mai inalta de 6,90 m

- **Proiectantul propune modificarea pe parcela a indicatorului urbanistic POT, de la 30% in prezent la 40%** , teren inscris in CF 53872(se respecta prevederile maximale prevazute de Anexa nr.2 HGR nr.525/1996 – zona preponderant rezidentiala cu dotari aferente)
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a locuintei propuse ;
- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada George Enescu
- Construirea locuintei in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale si nu conduce la perturbarea functiunii zonei.

MAI 2022

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA — ing.Tiberiu Olinschi

ELABORATOR PUZ — c.arh.Mihai Mihailescu

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.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,MANSARDARE LOCUINTA si CONSTRUIRE ANEXA" strada George Enescu nr.71 , CF 53872, municipiul Dorohoi, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre Consiliul Local al municipiului Dorohoi.

2.BAZA LEGALA

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;

- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;

● Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;

● Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare; ● Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;

● Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;

● PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru municipiul Dorohoi ;

PRESCRIPȚII UTR 10 – PUG Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA CARE A FOST LUATA IN CALCUL IN STABILIREA REGLEMENTARILOR SI CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU PARCELA SUPUSA PUZ, INTRUCAT SE AFLA IN INTR-O ZONA PREPONDERENT CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE PENTRU CARE SE POT INTRUNI CONDITIILE DE APROBARE A UNOR NOI INDICATORI URBANISTICI CARE SA SATISFACA NECESITATILE BENEFICIARULUI SI CARE SA NU INTRE IN CONTRADICTIE CU LEGISLATIA IN DOMENIU SI SA NU DEPRECIEZE CARACTERUL GENERAL.

D E F I N I R E A C A R A C T E R U L U I Z O N E I

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiata proprietatea Turcoman Andrei Ionut si Turcoman Emanuela care face parte din intravilanul municipiului Dorohoi si va cuprinde parcela de teren pentru care se solicita modificarea indicatorului urbanistic POT pe parcela de la 30% la 40%, parcela de teren situate in intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 53872, in vederea obtinerii autorizatiei de construire locuinta cu dotari complementare.
Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- Suprafata de 355 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata a persoanei fizice Turcoman Andrei Ionut si Turcoman Emanuela.

- Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de 355 mp, CF 53872.
- Functiunea zonei studiate este preponderenta functiunii de locuire cu dotari complementare".

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 destinatie de locuinta si incadrare documentatiei 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.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU;

În conformitate cu PUG aprobat, suprafata de teren care face obiectul PUZ nu este expusa la riscuri naturale (inundatii, alunecari, etc).Nu este cazul.

Conform studiului geotehnic realizat si harta de risc si hazard, pentru parcela care face obiectul PUZ, nu au fost identificate riscuri naturale la nivelul zonei.

2.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in **zone de servitute** pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa (puturi captare apa,rezervoare de inmagazinare, statii de pompare apa),canalizare (statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere si feroviare) si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU. Nu este cazul, deoarece in vecinatatea amplasamentului nu exista unitati care prin activitatea desfasurata sa

reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau solului).

Utilizari permise cu conditii

3.Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului. Orice fel de constructii si amenajari care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau de alta natura.

Utilizari interzise

4. Constructiile si amenajarile generatoare de nocivitati, incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru aceasta zona**.**. Constructiile industriale indiferent de suprafata acestora.

5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este **instituita servitute de utilitate publica, ori un anumit tip de protectie** se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16** /RGU si a **Legii nr.213 / 1998.**

5. Pentru modernizarea drumului public ce limiteaza proprietatea strazii George Enescu se propun schimbari ale regimului juridic al terenurilor**,** in sensul trecerii din proprietatea beneficiarului in domeniul public de interes local, in conditiile legii.

6. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU. In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati, cu avizul gestionarilor de utilitati.

Utilizari permise

Orice fel de constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitori interesati.

Utilizari interzise

Orice constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele de echipare tehnico – edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

7. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei : functiunea de « locuire », stabilita prin prezentul RLU.

Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in prezentul RLU.

Integrarea in zona a constructiilor noi(locuinta, garaj, anexa, foisor) se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenurilor, a celor privind conformarea constructiilor, in acord cu destinatia acestora si tinand cont de morfologia in plan a terenului

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

Terenul studiat este situat in PUG Dorohoi – in intravilanul municipiului Dorohoi in UTR nr.10, subzona L.m.e- locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu Regim de inaltime P+2^E si RHmax de 10 m. In aceste conditii conditiile de construibilitate se vor raporta la UTR nr.10 – aferent PUG Dorohoi si a RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat

Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta locuire si functiuni complementare.

Tipul de locuire in zona: urban in cladiri cu regim de inaltime P, P +1 , cu regim de construire cuplat si izolat.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE –U03

- **Zona aferenta activitatii de locuire –** locuintaP+1 unitatea functionala de baza;
- **Zona aferenta activitatilor complementare locuirii :relaxare,**
- **Zona aferenta circulatiei carosabile si pietonale private**
- **Zona aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela**
- **Zona aferenta echiparii tehnico - edilitare**

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT REALIZATE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU ECHIPARE DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS DE P+M cu inaltimea maxima admis ape linia cea mai inalta de 6,90 m

L.m.p- Zona preponderent rezidentiala(locuinte cu dotari complementare de tip urban)

Functiunea dominanta a zonei este "locuire si functiuni complementare";locuirea poate fi cu caracter permanent si /sau nepermanent (sfarsit de saptamana, vacanta etc.).

Functiuni complementare si compatibile locuintei admise pe parcela **:**
echipamente edilitare private, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, garaj, spatii pentru recreere , foisor.

Functiuni interzise: prestari de servicii cu caracter poluant si cu volum mare de transporturi ; constructii industriale.

Teritoriul studiat este aflat in UTR 10 aferent PUG Dorohoi POT 30% si CUT 1 si reprezinta o zona mediana a municipiului Dorohoi categorie urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

Lme-Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime,

Modificarea indicatorilor urbanistici POT la 40% in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si a prevederilor din " Reglementari urbanistice – zonificare ”.

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

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

- **Lmp** – locuinte individuale cu regim mic mediu de inaltime

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 care care prin natura lor produc zgomot, noxe si vibratii care afecteaza sanatatea populatiei asa cum sunt descrise 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.

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

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4

Amplasarea constructiilor – interventiile la locuinta prin realizarea lucrarilor de extindere si mansardare in cadrul zonei studiate se face conform plansei " Reglementari urbanistice - zonificare ".

Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU. Cladirea de locuit se orienteaza cu fatada principala spre latura vest pentru perceperea acesteia dinspre spatiul drumului public. Incaperile de locuit vor fi corect orientate din punct de vedere al insoririi.

Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU.

Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe strada George Enescu in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2. RLU .

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), cladirea de locuit va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 6,60 m, distanta care nu se modifica in raport cu situatia existent.

Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si plansei Reglementari urbanistice-zonificare (zona edificabila).

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei de 1,00 m (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Fata de aliniamentul principal al parcelei, zona edificabila propusa pentru locuinta se retrage cu 6,60 m.

Amplasarea locuintelor si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite de 1,00 m.

Anexele gospodaresti care adapostesc functiuni complementare locuirii se amplaseaza in partea din spate a parcelei.

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.

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. Astfel a fost creat un spatiu destinat accesului si parcarii autovehiculelor proprii la fatada principala.

Parcaje și staționarea autovehiculelorconform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinta minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare cladire de locuit in parte. Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinata parcarii amplasat conform plansei " Reglementari urbanistice – zonificare

Înălţimea construcţiilor

Regimul de inaltime maxim propus P+M cu inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta max 6,90 m.

Aspectul exterior

Cladirile propuse trebuie sa aiba un aspect estetic si compozitional specific programelor de locuire iar constructiile anexa vor complete functiunea de locuire.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Cladirile vor fi racordare la retelele publice de apa si canalizare menajera existente pe strada George Enescu. Sursele de racordare la energie electrica se vor face din reteaua publica a municipiului Dorohoi existent pe strada George Enescu. Incalzirea spatiilor se va asigura prin Centrale termice cu combustibil gazos . Se recomanda de asemeni instalarea de panouri fotovoltaice si de preparare a apei calde menajere.

Spaţii verzi și elemente de design urban conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. S-au prevazut spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de 91 mp.La fatada principala se propune realizarea unor gradini de fatada si plante decorative arbusti si flori perene.

Împrejmuiri. conform art. 35 din RGU

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente

formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

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 60 cm. Pe fatadele laterale sau posterioare se admit imprejmuiri opace (material folosit lemnul) cu inaltime maxima de 2,00 m. Deschiderile portilor pentru accesul auto si pietonal se va face spre interior sau culisant astfel incat sa nu fie afectat spatial public destinat circulatiei auto si pietonale. Sunt interzise realizarea unor imprejmuiri din materiale sau elemente de inchidere care depreciaza caracterul urban al zonei(table, beton, placari cu policarbonat etc)

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.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii. Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de imprejmuiri transparente dublate de vegetatie spre aliniamentul principal spre strada George Enescu. Din motive de intimitate, pe laturile posterioare si laterale, imprejmuirile pot fi opace

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXISTENT - mp	PROPUS - mp	%
INTRAVILAN	355,00	355,00	100
ZONA EDIFICABILA	100,00	231,00	65,07
PARCAJE	12,00	12,00	3,38
CIRCULATIE INTERIOARA	26,00	33,85	9,53
TEREN DESTINAT SPATII VERZI	80,00	91,00	25,63

P.O.T. $_{existent}$ = 28,17% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,28**	-	-	-
LOCUINTA CU DOTARI COMPLEMENTARE			
P.O.T. $_{propus}$ = 40,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,8**	**H.max cornisa: 3,07m** **Hmax coama 6,90 m**	**Construire Locuinta unifamiliala cu dotari complementare.**	

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului POT

Lmp = maxim admis 40%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT

Lmp= maxim admis 0,8

MAI 2022

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA **ELABORATOR PUZ**

ing.Tiberiu Olinschi c.arh.Mihai Mihailescu