VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

FAZA PUZ

BENEFICIAR COJOCEANU ANETA

NOIEMBRIE 2022

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII

PUZ+RLU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR C.ARH MIHAI MIHAILESCU

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

NUMARUL PROIECTULUI 9-11/2022

DATA ELABORARII NOIEMBRIE 2021

RESPONSABILITATI

ARHITECTURA	C.ARH MIHAI MIHAILESCU
TOPOGRAFIE	ING.DORIN COSEREANU
GEOLOG	ING.IULIAN DIACONESCU
INGINER INSTALATII	ING.TRAIAN FILIP
DESENAT	ING.VALERIU MIHAI

VOLUMUL II. REGULAMENT DE URBANISM

FAZA PUZ

BENEFICIAR COJOCEANU ANETA

NOIEMBRIE 2021

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei	
1.1.1	Denumirea proiectului **Elaborare Plan Urbanistic Zonal si** Regulament Local de Urbanism Introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala cu dotari complementare	
1.1.2	Iniţiator COJOCEANU ANETA – STRADA NICOLAE TITULESCU NR.54, mun.DOROHOI	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC MIRT ALVA SRL DOROHOI COORDONATOR RUR – ELABORATOR c.arh.MIHAILESCU MIHAI (D_2E_1)	
1.1.4	Data elaborării Noiembrie 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 est a municipiului Dorohoi, judetul Botosani. Tema de proiectare solicita introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 1.958 mp in vederea construirii unei locuinte unifamiliale de catre dna Cojoceanu Aneta si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire.	

	Prin tema de proiectare se solicita introducerea in intravilan a suprafetei de 1.240 mp teren si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT precum si alinierea laterala , posterioara si retragerea fata de aliniament pentru suprafata de teren proprietatea Cojoceanu Aneta.	
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 – 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 extravilanul municipiului Dorohoi, in partea de est a localitatii in extinderea intravilanului existent, cu acces din Drum exploatare existent ce face legatura cu strada Nicole Titulescu. Zona in prezent are functiune agricola situata in extravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se invecineaza cu terenuri situate in extravilanul mun.Dorohoi insa in imediata vecinatate a limitei de intravilan, zonă in care sunt realizate in prezent locuinte individuale pe lot propriu cu regim mic de inaltime, Prin documentatie se doreste introducerea in intravilan a suprafetei de 1.240 mp teren proprietatea Cojoceanu Aneta si stabilirea regimului de aliniare la care se poate amplasa locuinta, retragerile laterale si	

	posterioare in concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. Zona studiata beneficiaza in ultimii ani 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 aflata in imediata vecinatate a intravilanului existent cu functiune preponderent rezidentiala din teritoriul intravilan a municipiului Dorohoi si cu relationare cu orasul prin intermediul strazii Nicolae Titulescu.	
2.2.	Încadrare în localitate <u>Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.</u> Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in extravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de est a localitatii, delimitat de Drumul de Exploatare situat in extravilan la sud, teren proprietate privata inscris in CF nr.54801 la vest, teren proprietate privata inscris in CF 52528 la Nord si teren proprietate privata la est fara CF 50964. <u>Relationarea zonei cu localitatea.</u> Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii Nicolae Titulescu si ulterior prin intermediul Drumului de Exploatare DE 699/1 existent in extravilan. Vecinitatile terenului supus PUZ sunt : a)Nord – teren proprietate CF 52528 b)Sud –Drum de Exploatare DE 699/1 c) est – teren proprietate fara CF d) vest – proprietatea inscrisa in CF nr.54801 Suprafata totala studiata prin PUZ este de 1.958 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 pe strada Nicolae Titulescu si ulterior prin intermediul Drumului de Exploatare DE 699/1 existent avand profil de 6,30 m. Accesul se va realiza din Drumul de Exploatare existent DE 699/1, avand latimea partii carosabile de 6,30 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Nicolae Titulescu avand profil de 7m cu trotuare de 1m de ambele parti ce asigura circulatie in dublu sens a autovehiculelor si a pietonilor.	
2.5.	Ocuparea terenurilor Terenul studiat este in prezent este liber de constructii . In prezent zona studiata se afla in extravilanul localitatii nestudiata din punct de vedere urbanistic. Conform Temei de proiectare se propune introducerea partial a terenului in intravilan si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire.	
2.6.	Echipare edilitară Zona studiata dispune numai de retea electrica 0,4kV, celelalte utilitati se afla la capatul strazii Nicolae Titulescu aflat la o distanta de cca 130 m. Pe amplasamentul supus studiului nu exista retele de apa si canalizare menajera si gaze naturale.	

	Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara .	
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 categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u> Nu este cazul. <u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u> In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric. <u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u> Nu este cazul.	
2.8.	Opțiuni ale populației Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propusa participa la realizarea unei zone cu caracter majoritar de locuire cu functiuni complementare , precum si asigurarea unor dotari necesare locuirii.	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	Concluzii (*și recomandări*) ale studiilor de fundamentare	

	Concluzii ale studiilor de fundamentare 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.	Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi Zona se afla in extravilanul municipiului Dorohoi, avand un parcelar regulat, cu cai de circulatie subdimensionate si fara circulatie pietonala.Activitatea principala pe sit este agricola. Zona nu dispune de retele tehnico edilitare de tip urban, exceptie facand numai reteaua de electricitate de 0,4kV existent pe aliniamentul Drumului de Exploatare DE 699/1.	
3.3.	Valorificarea cadrului natural Constructiile propuse prin documentatia propusa vor fi adaptate la teren fara a fi necesare modificari ale pantelor naturale , datorita faptului ca terenul este relativ plat cu usoara declivitate spre Sud.	
3.4.	Modernizarea circulației Accesul in zona se face prin strazile de accesibilitate situate pe zona de intravilan, respectiv strada Nicolae Titulescu si ulterioa pe o lungime de cca 130 m pe Drumul de Exploatare existent care deserveste terenurile din zona. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor. Profilul strazii se compune din drumuri de exploatare din extravilan cu latimea de 6,30 m asigurand circulatia intr-un singur sens, fara trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.	
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unor zone functionale in concordanta cu tema de proiectare in concordanta cu bilantul teritorial	

propus.

Prin urmare regimul de inaltime propus pentru zona de studiu va fi de maxim S/D+P+M/1^E cu inaltimea maxima admisa de 10,00 m

Retragerile pentru zona de studiu se propun la 5,00 m fata de aliniament

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis 30%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis de 0,9%

Regim de inaltime maxim admis S/D+P+M/1^E

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m iar Inaltimea maxima admisa la coama va fi H=10,00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SITUATIE EXISTENTA	1.958	100	-	
TAA- teren arabil	1.958	100	-	
SITUATIE PROPUSA	-	-	1.240	63,32
Lmp- zona destinata locuirii din care:	-	-	1.240	63,32
Zona construibila	-	-	411	20,99
Spatii verzi, amenajari exterioare	-	-	268	13,68
Cc – zona destinata cailor de comunicatie din care:	-		39	1,99
Total suprafata	1.958	**100**	1.958	**100**
P.O.T. $_{existent}$ = 0,00% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,00**	-		-	
P.O.T. $_{propus}$ = 30,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,9**	**H.max cornisa: 6,00m** **Hmax coama 10,00 m**			

3.6.

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

se va face din retea proprie –put forat.

Reteaua de canalizare menajera

se va face cu colectare intr-un bazin vidanjabil betonat

Apele pluviale

Nu exista retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face

	natural . Alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta zonei Telecomunicatii. Zona dispune de acoperire GSM la reteaua nationala Alimentarea cu gaze naturale Nu exista retea de alimentare cu gaze naturale Gospodarie comunala Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.	
3.7.	Protecția mediului Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, 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 bazinul vidanjabil betonat propus. Apele pluviale vor avea curgere naturala. 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	

	transpaortate 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. <u>Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.</u> 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. <u>Organizarea sistemelor de spatii verzi</u> Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate sau plantate cu spatii verzi si arbori <u>Protejarea bunurilor de patrimoniu prinn instituirea de zone protejate</u> Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de parimoniu care sa necesite protectie <u>Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana</u> Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana <u>Valorificarea potentialului turistic si balnear</u> Nu este cazul. <u>Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore</u> 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,** INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTA de catre dna COJOCEANU ANETA. Se propune realizare unei zone functionale pentru construirea unei LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS S/D+P+M/1^E cu dotari complementare si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 30% si CUT de 0,9+. Regim de inaltime maxim admis S/D+P+M/1^E si RH max admis la coama de 10 m.

NOIEMBRIE 2022

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ing.Mihai Valeriu

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.

2.BAZA LEGALA

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

- Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi

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

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

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

PRESCRIPȚII UTR 11 – 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 EXTINDEREA TERENULUI CE FACE OBIECTUL STUDIULUI.

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 COJOCEANU ANETA care face parte din extravilanul municipiului Dorohoi si va cuprinde parcela de teren pentru care se solicita INTRODUCEREA PARTIALA A TERENULUI IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DOROHOI PROPRIETATEA COJOCEANU ANETA DIN DOROHOI, CF 50964, IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTA 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 destiantie 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.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

Terenul studiat este situat in PUG Dorohoi – in extravilan insa in imediata vecinatate a intravilanului municipiului Dorohoi in UTR nr.11, 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.11 – aferent PUG Dorohoi

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT REALIZATE PE UN PARCELAR DE TIP RURAL CU ECHIPARE DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS DE S/D+P+M/1^{E} si INALTIME MAXIMA ADMISA DE (Rhmax) = 10,00 m.

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

UTR 11

Teritoriul studiat este aflat in extinderea UTR 11 aferent PUG Dorohoi 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,

Ise- gradinita, scoli generale

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

Utilizarile permise pentru terenurile si cladirile din UTR nr.11 sunt urmatoarele:

- **Lmp** – locuinte individuale cu regim mic mediu de inaltime
- **ISp**- amenajari de spatii prestari servicii si comert la parterul cladirilor existente sau propuse

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiţii

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

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicţii definitive,permanente)

- Sunt interzise constructiile cu caracter industrial sau cale care prin natural or produc zgomot, noxe si vibratii care afecteaza sanatatea populatiei asa cum sunt descries in prevederile Ordinului 119/2014, privind norma de viata si sanatatea populatiei.
- Se interzice realizarea altor tipuri de constructii decat cele prevazute la Articolul 1, situatie exceptionala numai conditionat de aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ.

- In zonele in care se vor realiza artere noi de circulatie carosabila sau pietonala sau in care se vor largi arterele de circulatie existente se instituie interdictie permanenta de construire
- in zonele plantate propuse sau rezultate in urma amplasarii altor functiuni

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

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

- parcela de teren se va delimita astfel incat sa asigure necesarul de spatiu de construire in raport cu suprafata terenului, cu incadrarea in prevederile PUG Dorohoi si cu respectarea RGU aprobat prin HGR nr.525/1996.
- In functie de regimul de constructire tipurile de cladiri care se pot realiza pe parcela sunt urmatoarele:
- Cladire izolata – IZ
- Dimensiunile minime ale fiecarui tip de cladire de pe parcela sunt urmatoarele:
- IZ suprafata construite minim 64 mp, lungime spre strada 8,00 m

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- avand in vedere pozitionarea suprafetei de teren in extravilan si datorita faptului ca nu exista un aliniament aprobat cu caracter general pentru zona de studio se propune o retragere fata de aliniament de 5m. Totodata la autorizarea lucrarilor se va respecta prevederile art.23 din RGU nr.525/1996, care precizeaza ca autorizarea lucrarilor va fi posibila numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus dar nu mai putin de 5,00 m fata de aliniament.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- amplasarea constructiilor in cadrul parcelei se face in conditiile in care sunt respectate prevederile art.24 din RGU nr.525/1996, in edificabilul propus dispus la 5,00 m fata de aliniament, 3m retrageri laterale si 27,50 retrageri posterioare. Prin retragerea posterioara se creeaza un spatiu verde plantat si inierbat.
- Cladirile principale pentru locuinte si functiuni complementare locuirii se amplaseaza in partea dinspre strada a parcelei.
- Anexele gospodaresti care adapostesc functiuni complementare locuirii se amplaseaza in partea din spate a parcelei.

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

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

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

- accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele de teren trebuie sa se realizeze din drumul public si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitate cladirilor.Accesele carosabile trebuie organizate astfel incat sa sublinieze reprezentativitatea functiunilor si a cladirilor de pe parcela.Accesul pietonal in interiorul parcelelor trebuie sa fie obligatoriu din spatial public de circulatie pietonala si dimensionat corespunzator astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitatea cladirilor. Astfel a fost creat un spatiu destinat accesului si parcarii autovehiculelor proprii la fatada principala.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

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

ARTICOLUL 10 – înălţimea construcţiilor

- regimul de inaltime maxim propus este de max S/D+P+M/1^{E} iar inaltimea maxima admisa la coama a constructiilor propuse va fi de max 10,00 m,

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

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

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

- cladirile vor fi racordare la retelele de apa proprii din put forat iar deversarea apelor menajere se va realiza in bazin vidanjabil betonat si vor fi asigurate sursele de racordare la energie electrica. Incalzirea spatiilor se va asigura prin Centrale termice cu combustibil solid sau dupa caz avand ca sursa energia electrica. Se recomanda de asemeni instalarea de panouri fotovoltaice si de preparare a apei calde menajere. In zona de asemeni exista posibilitatea ca sa fie executata o extindere de retea de gaze naturale, intrucat reteaua publica a municipiului Dorohoi se afla la cca 135 m de parcela de teren supusa studiului.

ARTICOLUL 13 – spaţii verzi și elemente de design urban

- se impune pe fiecare parcela amenajarea de spatii verzi plantate proportional cu suprafata de teren si adecvate functiunii respective.
- ARTICOLUL 14 – împrejmuiri.
- Realizarea imprejmuirilor se va face spre drumul public din elemente care sa asigure transparenta si eventual dublate de gard viu. Inaltimea maxima admisa la drumul public nu va depasi 1,80 m. Imprejmuirea la drumul public va avea cel mult un soclu opac de inaltime maxima 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.
- **Autorizarea executării construcţiilor, care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradictie cu aspectul general al zonei şi depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.**

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SITUATIE EXISTENTA	1.958	100	-	
TAA- teren arabil	1.958	100	-	
SITUATIE PROPUSA	-	-	1.240	63,32
Lmp- zona destinata locuirii din care:	-	-	1.240	63,32
Zona construibila	-	-	411	20,99
Spatii verzi, amenajari exterioare	-	-	268	13,68
Cc – zona destinata cailor de comunicatie din care:	-		39	1,99
Total suprafata	1.958	**100**	1.958	**100**
P.O.T. $_{existent}$ = 0,00% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,00**	-		-	
P.O.T. $_{propus}$ = 30,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,9**	**H.max cornisa: 6,00m** **Hmax coama 10,00 m**			

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

Lmp = 30%

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

Lmp= 0,9

Noiembrie 2022

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI **ELABORATOR**

ing.Mihai Valeriu c.arh.Mihai Mihailescu