

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

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

BENEFICIAR VATAMANESCU IONUT

DECEMBRIE 2022

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII –
PUZ+RLU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ CU
DOTĂRI COMPLEMENTARE

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVĂ SRL DOROHOI

C.U.I.-17801623 J 07 / 492 / 21.07.2005

ELABORATOR C.ARH MIHAI MIHAILESCU

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

NUMĂRUL PROIECTULUI

8-11/2022

DATA ELABORĂRII

DECEMBRIE 2022

RESPONSABILITATI

ARHITECTURA

C.ARH MIHAI MIHAILESCU

TOPOGRAFIE

ING.DORIN COSEREANU

GEOLOG

ING.IULIAN DIACONESCU

INGINER INSTALATII

ING.TRAIN FILIP

DESENAT

ING.MIHAI VALERIU

VOLUMUL II. REGULAMENT DE URBANISM

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

BENEFICIAR VATAMANESCU IONUT

DECEMBRIE 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare PUZ+RLU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE	
1.1.2	Inițiator VATAMANESCU IONUT – strada VIILOR nr.28, mun.DOROHOI, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC MIRT ALVA SRL DOROHOI COORDONATOR RUR – ELABORATOR c.arh.MIHAILESCU MIHAI (D ₂ E ₁)	
1.1.4	Data elaborării DECEMBRIE 2022- PROIECT NR.8-11/2022	
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 Nord-Vest a municipiului Dorohoi, judetul Botosani, in extinderea intravilanului existent, extins prin PUZ+RLU aprobat prin HCL /nr.70/2018. Prin tema de proiectare se solicita introducerea partiala in intravilan a unei suprafete de teren de 655 mp in vederea construirii unei locuințe	

	<p>individuale pe lot cu dotari complementare de catre Vătămănescu Ionuț 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, alinierea laterale si posterioare fata de vecinatati, pentru suprafata de teren proprietatea Vătămănescu Ionuț identificata in Cartea Funciara nr.54532.</p>	
1.3.	<p>Surse documentare</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 municipiului Dorohoi. 	

2.	<p>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</p>	
2.1.	<p>Evoluția zonei</p> <p>Zona studiată se afla situată în extravilanul municipiului Dorohoi, în partea de nord-vest a localității în extinderea intravilanului existent, cu acces din strada Țerinca – drum înscris în CF 56063. Zona în prezent are funcțiune agricolă situată în extravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se învecinează cu terenuri agricole situate în extravilanul mun.Dorohoi și intravilanul mun.Dorohoi. Terenul în prezent este liber de construcții având funcțiunea agricolă.</p> <p>Prin documentație se dorește introducerea parțială în intravilan a</p>	

suprafetei de 655 mp din totalul de 1150 mp teren proprietatea Vătămănescu Ionuț si stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere, a pastrarii distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale constructiilor existente in concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, pentru construirea unei Locuinte individuale pe lot propriu cu dotari complementare.

Zona studiata beneficiaza in ultimii ani de un interes deosebil pentru o dezvoltare majora din punct de vedere economic si social etc. Zona studiata prin propunerile PUZ se va integra in documentaile de urbanism aprobate fiind intr-o zona aflata limitrof intravilanului existent cu functiune exclusiv rezidentiala din teritoriul intravilan a municipiului Dorohoi si cu relationare cu orasul prin intermediul strazii Terinca.

Încadrare în localitate

Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.

Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in extravilan in imediata vecinatate a teritoriului intravilan existent a municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de nord-vest a localitatii, delimitat de strada Terinca CF 56063 la Est, proprietate privata inregistrata in CF nr.54513 la sud, teren proprietate inregistrat in CF 54533 la Nord si teren proprietate inregistrat in CF 55168 la vest.

Relationarea zonei cu localitatea.

Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii Terinca.

Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :

- a) nord – teren proprietate inregistrat in CF 54533
- b) sud – proprietate privata inregistrata in CF nr.54513
- c) est – strada Terinca CF 56063
- d) vest - teren proprietate inregistrat in CF 55168

Suprafata totala studiata prin PUZ este de 11.700 mp

2.2.

Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale.

Conform studiului Geotehnic efectuat,

Adâncimea de îngheț: conform STAS 6054-77 “Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț 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 $I_m = 0 \div 20$, 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.

2.3.

Normativul P100–1/2006 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_C (a_g –coeficient seismic; T_C –perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0,15g$
- $T_C = 0,7 s$

Risc la alunecari de teren: În conformitate cu „Legea 575/22–10–2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potențial scăzut de producere a alunecărilor.

Riscul geotehnic:

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – **NP 074/2007**”, care stabilește 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**

	<p>geotehnică 1, cu risc geotehnic redus</p> <p>Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.</p> <p>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.</p> <p>Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor.</p> <p>Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200.</p>	
2.4.	<p>Circulația</p> <p>Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii de categoria a-IV-a inscrisa-CF 56063 strada existenta in extravilanul si intravilanul municipiului Dorohoi avand profil variabil de cca 5,0 m.</p> <p>Accesul se va realiza prin intermediul strazii avand latimea partii carosabile variabila de cca 5,00 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Terinca.</p>	
2.5.	<p>Ocuparea terenurilor</p> <p>Terenul studiat este in prezent este liber de constructii avand functiune pentru activitati agricole.</p> <p>In prezent zona studiata se afla in extravilanul localitatii nestudiata din punct de vedere urbanistic. Conform Temei de proiectare se propune introducerea partial a unei suprafete de teren in intravilan si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire pentru construire locuintă unifamiliala cu dotari complementare locuirii.</p>	
2.6.	<p>Echipare edilitară</p> <p>Zona studiata dispune de retea electrica 0,4kV existent pe strada CF 56063, retele de apa si gaze naturale. Apele uzate vor fi colectate si stocate intr-un bazin vidanjabil betonat propus. Prin PUZ nu se va</p>	

	<p>interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara .</p>	
2.7.	<p>Probleme de mediu</p> <p><u>Relatia cadrul natural-construit.</u></p> <p>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.</p> <p><u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u></p> <p>In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.</p> <p><u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u></p> <p>Nu este cazul.</p>	
2.8.	<p>Opțiuni ale populației</p> <p>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.</p>	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	<p>Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare</p> <p><u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></p> <p>Clima este de tip temperat continentală influențată de vecinătatea Munților Orientali, iar toamna și iarna se resimt și influențele stepei</p>	
------	--	--

	<p>Rusesti.</p> <p>Categoria de importanta a cladirilor este D(reduca) conform HG 766/1997.</p>	
3.2.	<p><u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u></p> <p>Zona se afla in extravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, avand un parcelar regulat, cu cai de circulatie subdimensionate si fara circulatie pietonala. Activitatea principala pe sit este agricola insa tendinta de expansiune urbanistica va schimba fundamental zona, din zona cu destinatie agricola in zona pentru locuinte. Strada dispune de retele tehnico edilitare de tip urban, exceptie facand numai reseaua de canalizare menajera care se afla la cca 80 ml , dar care va face obiectul lucrarilor de extindere in viitorul apropiat</p>	
3.3.	<p>Valorificarea cadrului natural</p> <p>Constructiile propuse vor fi edificate limitele edificabilului propus adaptandu-se la forma si profilul terenului.</p>	
3.4.	<p>Modernizarea circulației</p> <p>Accesul in zona se face prin strazile de accesibilitate situate pe zona de intravilan, respectiv strada Terinca care deserveste terenurile din zona. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.</p> <p>Profilul strazii are o latimea variabila de cca 5,00 m asigurand circulatia in doua sensuri, fara trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.</p>	
3.5.	<p>Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici</p> <p>Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientarea corecta a locuintei fata de punctele cardinale; - posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal; 	

- 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 cu un volum care se poate inscrie in peisajul natural ;

Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unor zone functionale in concordanta cu tema de proiectare si a bilantul teritorial propus.

Prin urmare regimul de inaltime propus pentru zona de studiu va fi de maxim $S/D+P,P+M/1^E$ cu inaltimea maxima admisa de 9,00 m

Retragerile pentru zona de studiu se propun la minim 8,00 m fata de aliniament si la minim 2,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale lotului de teren care se propune a fi introdu-se in intravilan.

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis 25%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996. Zona de studiu se afla in imediata de altfel in vecinatatea UTR nr.10 a PUG Dorohoi avand POT de 30% , insa se are in vedere si documentatia PUZ aprobata prin HCL nr.70/2018 prin care s-au introdus in intravilam suprafete de teren pentru construire de locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime cu POT 25% situatie care poate fi admisa si in cazul de față.

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis de 0,75 indicator care se integreaza in prevederile UTR nr.10 a PUG Dorohoi avand CUT de 1% .

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

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m iar Inaltimea maxima admisa la coama va fi 9,00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
ZONE FUNCTIONALE				
SITUATIE EXISTENTA	1.150	100	-	
TAA- teren arabil	1.150	100	-	
SITUATIE PROPUA	-	-	655	100
Lmp- zona destinata locuirii din care:	-	-	655	100
<i>Teren arabil in extravilan</i>	495	43,04	-	-
<i>Zona construibila</i>	-	-	369	56,34
<i>Spatii verzi,vegetatie</i>	-	-	228	34,81
Cc – zona destinata cailor de comunicatie din care:	-	-	58	8,85
<i>Cale de acces auto</i>	-	-	42	6,40
<i>Cale de acces pietonala</i>	-	-	16	2,44
Total suprafata	495	100	655	100
P.O.T. existent = 0,00%	-		-	
C.U.T. existent = 0,00				
P.O.T. propus = 25,00%	H.max cornisa: 6,00m			
C.U.T. propus = 0,75	Hmax coama 9,00 m			

Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.

Alimentarea cu apa se va face din retea publica existent pe strada Terinca.

Reteaua de canalizare menajera se va face prin legatura la Bazinul

vidanjabil betonat propus in incinta.

Apele pluviale

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

Alimentarea cu energie electrica

se va face din reseaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta zonei

Telecomunicatii.

Zona dispune de acoperire GSM la reseaua nationala

Alimentarea cu gaze naturale

Se realizeaza din reseaua publica existenta in spatiul public strada Terinca

Gospodarie comunala

Lotul de teren destinat construirii de locuinte va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.

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 evidentiata riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

3.7.

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 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 prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu 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

	<p><u>rețelelor edilitare majore</u></p> <p>Nu s-au evidenciat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la rețele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.</p>
3.8.	<p>Obiective de utilitate publică</p> <p><u>Lista obiectivelor de utilitate publică</u></p> <p>În zonă nu sunt obiective de utilitate publică, această zonă fiind o zonă cu caracter urban.</p> <p><u>Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zonă</u></p> <p>Tipuri de proprietate existente în zonă studiată este de tip public în cazul drumurilor de acces și privat în cazul suprafețelor de teren studiate. Drumurile existente vor fi și cele propuse.</p>

4.	<p>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</p> <p>PREZENTA DOCUMENTAȚIE ÎN FAZĂ PUZ A FOST ÎNTOCMITĂ ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ȘI REALIZĂRII CERINTELOR DE TEMA, INTRODUCEREA PARȚIALĂ A UNEI SUPRAFETE DE TEREN ÎN ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CU DOTĂRI COMPLEMENTARE de către VATAMANESCU IONUȚ pe terenul proprietatea acestuia înscris în Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.54532</p> <p>Se propune realizarea unei zone funcționale pentru funcțiuni de locuire cu dotări complementare și stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 25% și CUT de 0,75</p> <p>Regim de înălțime maxim admis S/D+P+M/P+1^E cu înălțimea maximă admisă de 9,00 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proiectantul propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 655 mp pentru construirea unei Locuințe individuale pe lot propriu cu dotări complementare.
----	--

- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a locuintei propuse ;
- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Terinca CF 56063;
- Integrarea locuintei propuse 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, zona de locuit existenta fiind in vecinatatea apropiata.

DECEMBRIE 2022

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

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, explicitaaza 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 ajutorator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studiata in viitor.
- Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA cu DOTARI COMPLEMENTARE " strada Terinca , CF 56063, 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 ;

PRESCRIȚII 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 LIMITROF TERENULUI CE FACE OBIECTUL STUDIULUI.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiata proprietatea Vatamanescu Ionut care face parte din extravilanul municipiului Dorohoi si va cuprinde parcela de teren pentru care se solicita introducerea terenului in intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 54532, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construirea unei Locuinte S/D+P+M/1E, cu dotari complementare.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- Suprafata de 655 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata a persoanei fizice Vatamanescu Ionut.
- Categoria de folosinta actuala a terenului este « arabil », are suprafata de 1150 mp, CF 54532.
- Functiunea dominanta a zonei studiate este "locuinte si functiuni complementare".
-

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

-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.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

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, cu inaltimea maxima admisa de 9,00 m

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

Teritoriul studiat este aflat in imediata vecinatate a UTR 10 aferent PUG Dorohoi si reprezinta o zona periferica a municipiului Dorohoi categorie urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

Lme-Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime,

Schimbarea destinatiei terenului agricol din extravilan 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 condiții

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

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții 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 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4

Amplasarea constructiilor – locuinta 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 de sud-est 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 Terinca 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 minim 8,00 m.

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 conform Codului Civil (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 8,00 m.

Amplasarea locuintelor si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite conform prevederilor Codului Civil.

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 autovehiculelor conform 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

Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime maxim propus S/d+P+M1^E cu inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta de max 9,00 m.

Aspectul exterior

Cladirile propuse trebuie sa aiba un aspect estetic si compositiional 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 in zona. Sursele de racordare la energie electrica se vor face din reseaua publica a municipiului Dorohoi existente in zona. Incalzirea spatiilor se va asigura prin Centrale termice cu combustibil gazos sau cu energie electrica. Se recomanda de asemeni instalarea de panouri fotovoltaice si de preparare a apei calde menajere.

Spații 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 228 mp.

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

circulației auto și pietonale. Sunt interzise realizarea unor împrejmuiri din materiale sau elemente de închidere care depreciază caracterul urban al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii. Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de împrejmuiri transparente dublate de vegetație spre aliniamentul principal spre strada Terinca. Din motive de intimitate, pe laturile posterioare și laterale, împrejmuirile pot fi opace

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
ZONE FUNCTIONALE				
SITUATIE EXISTENTA	1.150	100	-	
TAA- teren arabil	1.150	100	-	
SITUATIE PROPUASA	-	-	655	100
Lmp- zona destinata locuirii din care:	-	-	655	100
<i>Teren arabil in extravilan</i>	495	43,04	-	-
<i>Zona construibila</i>	-	-	369	56,34
<i>Spatii verzi,vegetatie</i>	-	-	228	34,81
Cc – zona destinata cailor de comunicatie din care:	-		58	8,85
<i>Cale de acces auto</i>	-	-	42	6,40

Cale de acces pietonala	-	-	16	2,44
Total suprafata	495	100	655	100
P.O.T. <small>existent</small> = 0,00% C.U.T. <small>existent</small> = 0,00	-		-	
P.O.T. <small>propus</small> = 25,00% C.U.T. <small>propus</small> = 0,75	H.max cornisa: 6,00m Hmax coama 9,00 m			

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului

POT = 25%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

CUT= 0,75

DECEMBRIE 2022

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ing.Mihai Valeriu

ELABORATOR PUZ

c.arh.Mihai Mihailescu