VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU MODIFICARE FUNCTIUNE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SERVICII COMERT SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIN

BENEFICIAR LUNGU ANDREI BENEAMIN

MARTIE 2023

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII – PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU MODIFICARE FUNCTIUNE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SERVICII COMERT SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIN

PROIECTANT GENERAL
SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA
CUI 37942562
ELABORATOR ARH IRINA GARET

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU DE PREZENTARE

NUMARUL PROIECTULUI 119/2023

DATA ELABORARII MARTIE 2023

RESPONSABILITATI

ELACORATOR ARH IRINA GARET

TOPOGRAFIE ING.COHAL CATALIN

GEOLOGIE ING.VASILE JURAVLE

DESENAT ING.OLINSCHI TIBERIU

VOLUMUL II. REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU MODIFICARE FUNCTIUNE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SERVICII COMERT SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIN

BENEFICIAR LUNGU ANDREI BENEAMIN

MARTIE 2023

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei	
1.1.1	Denumirea proiectului **Elaborare** PUZ+RLU MODIFICARE FUNCTIUNE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SERVICII COMERT IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIN	
1.1.2	Iniţiator LUNGU ANDREI BENEAMIN – mun.Galati, jud.Galati, strada Calugareni nr.2, bl.K5A, et.4, ap.74	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA COORDONATOR RUR – ELABORATOR arh.IRINA GARET (DE)	
1.1.4	Data elaborării MARTIE 2023- PROIECT NR.119/2023	
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei suprafete de teren aflata sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD situata in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in partea de Sud a municipiului Dorohoi, judetul Botosani,in localitatea componentă Dealu Mare. Prin tema de proiectare se solicita modificarea functiunii de locuire a parcelei de teren intr-o zona pentru servicii-comert pentru o suprafeta de teren de 1.500 mp in vederea construirii unui Magazin pentru	

	desfacere produse alimentare si nealimentare cu dotari complementare de catre fam.Lungu Andrei Beneamin si Lungu Damaris Larisa si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de servicii comert, 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 Lungu Andrei Beneamin si Lungu Damaris Larisa identificata in Cartea Funciara nr.55199.	
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 de sud a localitatii in Localitatea componenta a municipiului Dorohoi- Dealu Mare, cu acces din strada DN 29 B si DS 32. Zona in prezent are functiune de locuire in intravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se invecineaza cu DN 29B, DS	

	32 si proprietati private care au functiuni de locuire. Prin documentatie se doreste modificarea functiunii existente in functiune pentru servicii comert pentru terenul proprietatea Lungu Andrei Beneamin si Lungu Damaris Larisa si stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere la care se poate amplasa spatiul comercial propus in raport cu spalatoria existent ape teren, retragerile laterale si posterioare in concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. De asemeni se va avea in vedere retragerile legale privind amplasarea obiectivelor in raport cu reteaua electrica de 0,4 kV care se afla in vecinatatea amplasamentului si care impune retrageri in conformitate cu normele si legile care reglementeaza retelele de transport energie electrica de joasa tensiune. De a asemeni se va tine cont si de retragerile minime obligatorii fata de DN 29B Dorohoi – Botosani. 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 documentatiile de urbanism aprobate fiind intr-o zona centrala a localitatii Dealu Mare cu functiune exclusiv rezidentiala din teritoriul intravilan a municipiului Dorohoi si cu relationare cu orasul prin intermediul DN 29B.	
2.2.	Încadrare în localitate <u>Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.</u> Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilan Localitatea Dealu Mare a municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de sud a localitatii, delimitat de DN 29B la est, DS 32 la Nord, proprietatea Ghitau Irimiea la vest si Iacob Ovidiu Catalin la sud. <u>Relationarea zonei cu localitatea.</u> Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul DN 29B si DS 32. Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :	

	a) Nord – DS 32 b)Est – DN 29B c) Vest – Ghitau Irimiea d) Sud – Iacob Ovidiu Catalin Suprafata totala studiata prin PUZ este de 7.200 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 ***Riscuri naturale*** Conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național, secțiunea a V-a –	

	zone de risc natural, municipiul Dorohoi se află sub incidenţa cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei. Conform studiului geotehnic pus la dispoziție de beneficiar, amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se pot realiza investițiile propuse. Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor. **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 DN 29B si DS 32 drumuri situate in intravilanul municipiului Dorohoi. DN 29B cu profil strdal de cca 7,00 m iar DS 32 cu profil stradal de 5,60 m Accesul se va realiza prin intermediul DN 29B si DS 32 drumuri situate in	

	intravilanul municipiului Dorohoi. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul DN 29B.	
2.5.	Ocuparea terenurilor Terenul studiat in prezent este liber de constructii avand categoria ARABIL + CURTI CONSTRUCTII . In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii nestudiata din punct de vedere urbanistic. Conform Temei de proiectare se propune schimbarea functiunii zonei de locuit in zona pentru servicii comert a unei suprafete de teren in intravilan si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire pentru realizarea unui Magazin pentru desfacere produse alimentare si nealimentare. De asemeni se poate avea in vedere si faptul ca Localitatea Dealu Mare se afla la o distanta fata de centrul localitatii la cca 4 km , construirea unui Magazin in acesta localitate componenta va rezolva aprovizionarea celor care locuiesc si nu va mai fi nevoie pentru a se deplasa spre mun.Dorohoi.	
2.6.	Echipare edilitară Din punct de vedere al echipării cu utilități, zona dispune de următoarele rețele edilitare: ▪ Alimentare cu apă de la S.C. Nova Apaserv S.A. ▪ Canalizare menajera – nu exista ▪ Alimentare cu energie electrică asigurată de E.on Energie ▪ Gaze naturale –nu exista ▪ Telefonie asigurată de Telekom Romania Communications S.A. ▪ Salubritate ▪ Televiziune prin cablu ▪ Transport urban Zona studiata dispune de retea electrica 0,4kV existent pe DS 32 si DN 29B. Din datele obtinute la nivelul UAT Dorohoi in viitorul apropiat se va implementa un Proiect de investitii pentru apa si canalizare si extindere a retelei de 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 de servicii comert, precum si asigurarea unor dotari necesare functionarii zonei.	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	Concluzii (*și recomandări*) ale studiilor de fundamentare <u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u>	

	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> Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi, aprobat prin H.C.L nr. 65/2017 și prelungit prin H.C.L. nr. 52/2017, terenul studiat este situat în intravilanul localității, făcând parte din U.T.R. 15 – Zonă de locuințe. Din punct de vedere al zonificării funcționale, acest U.T.R. cuprinde: ▪ Zonă de locuințe; ▪ Zonă instituții publice și servicii Teritoriul studiat se găsește în intravilan, în **zona locuinte (Lme)** , a unității teritoriale de referință U.T.R. 15, având următoarele utilizări funcționale: *<u>Utilizări permise:</u>* ▪ Construcții pentru locuinte individuale pe lot propriu. *<u>Utilizări permise cu condiții:</u>* ▪ Zone în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri pentru protecția impusă: zonă construită protejată; ▪ Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăriri a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv; ▪ Puțul sec (cimitir de animale) și depozit de reziduuri solide cu respectarea prevederilor din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viată al populației”; Aceste utilizări vor respecta soluțiile și reglementările propuse prin proiecte de specialitate, ce vor fi avizate și aprobate conform legislației în vigoare, fiind necesare și obținerea avizelor sau acordurilor conform prevederilor cap. 7, art. 5 din R.L.U.	

	Terenurile incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scopul alimentarși furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante, pot fi vătămătoare pentru om sau animale. *Interdicții temporare:* Amplasamentul supus studiului de afla sub interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ. *Interdicții permanente:* În interiorul zonelor de gospodărie comunală se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă. *Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T):* P.O.T maxim = 30 % *Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)* C.U.T. maxim = 1 Prin prezentul P.U.Z. se urmărește încadrarea terenului studiat în **ZONĂ PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**	
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.	
3.4.	Modernizarea circulației ***Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)*** Accesul pe amplasamentul studiat se face atât prin circulații auto, cât și prin circulații pietonale, prin intermediul căilor de acces asfaltate din partea de est, care leagă terenul studiat de DN 29B si DS 32. Circulațiile	

auto existente au lățime variabilă cuprinsă între 5,60 m și 7,00 m.

Prin prezentul P.U.Z. nu se intervine la lărgirea căii de acces rutier sau modernizarea acesteia, propunându-se doar amenajare de accese rutiere si pietonale din DS 32.

Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare – garare, etc.)

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice, etc.)

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați)

Pentru accesul pietonal pe amplasament, acesta se va realiza din DS 32

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Totodată, se propune pe amplasament amenajarea a 3 locuri de parcare, la nivelul solului, care să deservească activitatile de comert propuse. Conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012, un loc din cele 3 locuri de parcare vor fi dimensionate pentru a putea fi uitilizate de către persoane cu dizabilități.

Accesul in zona se face prin strazile de accesibilitate situate pe zona de intravilan, respectiv DN 29B si DS 32 care deservesc terenurile din zona.

	Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor. Profilul DS 32 din care se va face accesul la spatiul comercial propus are o latimea variabila de cca 5,60 m asigurand circulatia in doua sensuri, fara trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.Accesul principal in incinta se va realiza din DN 29B, drum national cu profil de 7,00 m.	
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 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 pentru spatiu comercial 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 P cu inaltimea maxima admisa de 7,50 m Magazinul propus se amplaseaza spre frontul strazii DS 32. Retragerile pentru zona de studiu se propun la minim 3,86 m fata de aliniament DS 32, 3,34 m fata de limita laterala dreapta. **<u>Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului</u>** Zone pentru servicii si comert 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 UTR nr.15 a PUG Dorohoi având POT de 30% .	

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Zone pentru servicii si comert va fi de maxim admis de 0,25 indicator care se integreaza in prevederile UTR nr.15 a PUG Dorohoi având CUT de 0,9 .

Regim de inaltime maxim admis P

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m iar Inaltimea maxima admisa la coama va fi H=7,50 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL PROPUS CF 55199

TEREN	**EXISTENT -mp**	**PROPUS - mp**	**%**
INTRAVILAN	1500,00	1500,00	100
EDIFICABIL	91,00	311,00	20,73
PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA	618,00	987,00	65,81
TEREN DESTINAT SPATII VERZI	791,00	202,00	13,46
P.O.T. $_{existent}$ = 6,10% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,06**	-	-	-
ISco, ISps			
P.O.T. $_{propus}$ = 25,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,25**	**H.max cornisa: 6,00m** **Hmax coama 7,50 m**		

3.6.

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa se va face din sursa proprie – Put Forat.

Reteaua de canalizare menajera se va face in bazinul vidanjabil betonat care deserveste Spalatoria auto existent ape amplasament

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 retele de gaze naturale in Localitatea Dealu Mare. 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 existent. 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 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** **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile din P.U.G** Construcțiile și amenajările propuse corespund obiectivelor pe termen lung ale Municipiului Dorohoi. Obiectul P.U.Z constă în propuneri de organizare funcțională a zonei, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi, aprobat prin H.C.L nr. 65/2017 și prelungit prin H.C.L. nr. 52/2017, terenul studiat este situat în intravilanul localității, făcând parte din U.T.R. 15 – Zonă de locuințe Individuale . Funcțiunile propuse se încadrează în prescripțiile specifice acestei unități teritoriale de referință. În vederea implementării proiectului, se consideră necesară încadrarea terenului studiat în **ZONĂ PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)** **Categoriile principale de intervenție, care să sustină materializarea programului de dezvoltare** Principalele categorii de intervenții ale PUZ-ului care răspund direct necesităților de dezvoltare a zonei s-au structurat după cum urmează: ▪ Schimbarea destinației terenului studiat, în vederea construirii de Institutii si Servicii (IS), – subzona comerciala (ISco) si subzona destinata serviciilor (ISps)

- Extinderea și modernizarea circulatiei interioare;
- Reglementarea modului de ocupare a terenului (retrageri față de aliniamente, retrageri laterale și posterioare, înălțimi maxime propuse, etc);
- Reglementarea acceselor pietonale și auto, precum și asigurarea spațiilor de parcare;
- Asigurarea nivelului de echipare edilitară necesar obținerii condițiilor de confort prevăzute de normele în vigoare;
- Modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare existente în zonă, după caz;
- Crearea unor spații verzi cu amenajarea unor zone exterioare de relaxare și petrecere a timpului liber;
- Stabilirea statutului juridic și al proprietății asupra terenurilor.

Priorități de intervenție

Dintre categoriile de intervenție mai sus menționate, prioritare sunt următoarele:

- în vederea construirii de Institutii si Servicii (IS), – subzona comerciala (ISco) si subzona destinata serviciilor (ISps)
- Reglementarea modului de ocupare a terenului (retrageri față de aliniamente, retrageri laterale și posterioare, înălțimi maxime propuse, etc);
- Reglementarea acceselor pietonale și auto, precum și asigurarea spațiilor de parcare;
- Modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare existente în zonă, după caz;

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Documentația urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și stabilirea unei unități estetice și funcționale în zona studiată. Prin prezentul P.U.Z se propune organizarea funcțională, estetică și tehnică a amplasamentului studiat, urmărindu-se relaționarea coerentă a acestuia cu zonele învecinate.

În vederea înscrierii clădirilor propuse în caracterul general al zonei, pe amplasamentul studiat se propune:

- Tratarea calității spațiilor create prin folosirea de materiale de bună calitate cu texturi și culori în vederea integrării în dominanța arhitecturală a zonei;

- Tratarea atentă a suprafețelor verzi și a celor plantate care vor contribui la realizarea unei zone unitare cu un caracter individualizat;
- Clădirile propuse, ce fac obiectul prezentului studiu, vor fi proiectate cu măsuri de creștere a performanței energetice și vor respecta cerintele privind economia de energie.

În urma implementării proiectului propus, se urmărește atingerea următoarelor obiective:

- Crearea unor spatii comerciale de calitate care sa raspunda exigentelor prezente;
- Asigurarea accesului populatiei din localitatea componenta Dealu Mare la alimente de prima necesitate intr-un timp scurt si fara deplasare la cca 4 km in mun.Dorohoi;
- Crestere economica si crearea de noi locuri de munca;
- Creșterea calității vieții locuitorilor din Localitatea Dealu Mare.

PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI DE LOCUIRE IN ZONA DESTINATA PENTRU SERVICII-COMERT SI CONSTRUIREA UNUI MAGAZIN de catre Lungu Andrei beneamin si Lungu Damaris Larisa pe terenul proprietatea acestota inscris in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.55199

Se propune realizare unui Magazin pentru desfacere produse alimentare anbalate si nealimentare si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 25% si CUT de 0,25

Regim de inaltime maxim admis P cu inaltimea maxima admisa de 7,50 m

- Proiectantul propune schimbarea destinatiei terenului din zona pentru locuire in zona pentru servicii comert pentru o suprafata de teren de 1.500 mp pentru amplasarea si functionarea a unui magazin cu dotari complementare.
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a locuintei propuse ;

- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada DS 32;
- Construirea Magazinului 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.

MARTIE 2023

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA

ing.Tiberiu Olinschi

ELABORATOR PUZ

arh.Irina Garet

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 " PUZ+RLU MODIFICARE FUNCTIUNE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SERVICII COMERT IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIN, Localitatea Dealu Mare , mun.Dorohoi, CF 55199, 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 15 – 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.

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 LUNGU ANDREI BENEAMIN – mun.Galati, jud.Galati, strada Calugareni nr.2, bl.K5A, et.4, ap.74, CF 55199, care face parte din intravilanul municipiului Dorohoi, teren aflat sub interdictie temporara de construire pâna la elaborare PUZ, teren amplasat in partea de Sud a municipiului Dorohoi, judetul Botosani,in localitatea componentă Dealu Mare.

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

- Suprafata de 1.500 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata a persoanei fizice LUNGU ANDREI BENEAMIN si LUNGU DAMARIS LARISA.
- Categoria de folosinta actuala a terenului este « arabil », are suprafata de 1500 mp, CF 55199.
- Functiunea dominanta a zonei studiate este "locuinte si functiuni 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

- Prin documentatie se doreste modificarea functiunii existente in functiune pentru servicii comert pentru terenul proprietatea Lungu Andrei Beneamin si Lungu Damaris Larisa inscris in CF 55199 si stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere la care se poate amplasa spatiul comercial propus in raport cu spalatoria existent pe teren, retragerile laterale si posterioare in concordanta cu 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 supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilan Localitatea Dealu Mare a municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de sud a localitatii, delimitat de DN 29B la est, DS 32 la Nord, proprietatea Ghitau Irimiea la vest si Iacob Ovidiu Catalin la sud.

UTR 15, POT 30%, cut 0,9 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII – subzone comert ISco si prestari servicii ISps

IS- Zona Institutii si Servicii de interes general(comert-servicii)

Teritoriul studiat este aflat in UTR 15 aferent PUG Dorohoi si reprezinta o zona periferica a municipiului Dorohoi categorie urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

- subzona comert - ISco

- subzona prestari servicii - ISps

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

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

- **IS** – Institutii si servicii de interes general
  - Subzona ISco – comert
  - Subzona Isps - servicii

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 – Magazinul 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 se orienteaza cu fatada principala spre latura de nord pentru perceperea acesteia dinspre spatiul drumului public.

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 DS 32 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 va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 3,86 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 de 3,00 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 MAGAZIN este de 3,86 m.

Amplasarea magazinului si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite de 3,00 m.

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.

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 magazin minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare cladire de comert in parte. Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinata parcarii amplasat conform plansei " Reglementari urbanistice – zonificare. Necesar minim locuri pentru parcaje 3 locuri

Înălţimea construcţiilor

Regimul de inaltime maxim propus P, cu inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta max 7,50 m.

Aspectul exterior

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

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Cladirile vor fi racordare la retelele publice edilitare existente pe DS 32. Sursele de racordare la energie electrica se vor face din reteaua publica a municipiului Dorohoi existent pe DS 32. Incalzirea spatiilor se va asigura prin Centrale termice cu energie electrica. Se recomanda de asemeni instalarea de panouri fotovoltaice si de preparare a apei calde menajere pe CT pe energie electrica.

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 202 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 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.

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 Terinca. 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 PROPUS CF 55199

TEREN	**EXISTENT -mp**	**PROPUS - mp**	**%**
INTRAVILAN	1500,00	1500,00	100
EDIFICABIL	91,00	311,00	20,73
PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA	618,00	987,00	65,81
TEREN DESTINAT SPATII VERZI	791,00	202,00	13,46
P.O.T. $_{existent}$ = 6,10% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,06**	-	-	-
ISco, ISps			
P.O.T. $_{propus}$ = 25,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,25**	**H.max cornisa: 6,00m** **Hmax coama 7,50 m**		

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului

IS = 25%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

IS = 0,25

Martie 2023

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA **ELABORATOR PUZ**

ing.Tiberiu Olinschi arh.Irina Garet

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 " PUZ+RLU MODIFICARE FUNCTIUNE ZONA DE LOCUINTE IN ZONA PENTRU SERVICII COMERT IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE MAGAZIN, Localitatea Dealu Mare , mun.Dorohoi, CF 55199, 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 15 – 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.

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 LUNGU ANDREI BENEAMIN – mun.Galati, jud.Galati, strada Calugareni nr.2, bl.K5A, et.4, ap.74, CF 55199, care face parte din intravilanul municipiului Dorohoi, teren aflata sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD, amplasata in partea de Sud a municipiului Dorohoi, judetul Botosani,in localitatea componentă Dealu Mare.

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

- Suprafata de 1.500 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata a persoanei fizice LUNGU ANDREI BENEAMIN si LUNGU DAMARIS LARISA.
- Categoria de folosinta actuala a terenului este « arabil », are suprafata de 1500 mp, CF 55199.
- Functiunea dominanta a zonei studiate este "locuinte si functiuni 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

- Prin documentatie se doreste modificarea functiunii existente in functiune pentru servicii comert pentru terenul proprietatea Lungu Andrei Beneamin si Lungu Damaris Larisa si stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere la care se poate amplasa spatiul comercial propus in raport cu spalatoria existent ape teren, retragerile laterale si posterioare in concordanta cu 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 supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilan Localitatea Dealu Mare a municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de sud a localitatii, delimitat de DN 29B la est, DS 32 la Nord, proprietatea Ghitau Irimiea la vest si Iacob Ovidiu Catalin la sud.

UTR 15, POT 30%, cut 0,9 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII – subzone comert ISco si prestari servicii ISps

IS- Zona Institutii si Servicii de interes general(comert-servicii

Teritoriul studiat este aflat in UTR 15 aferent PUG Dorohoi si reprezinta o zona periferica a municipiului Dorohoi categorie urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

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

- **IS** – Institutii si servicii de interes general
    - Subzona ISco – comert
    - Subzona Isps - servicii

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 – Magazinul 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 se orienteaza cu fatada principala spre latura de nord pentru perceperea acesteia dinspre spatiul drumului public.

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 DS 32 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 va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 3,86 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 de 3,00 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 MAGAZIN este de 3,86 m.

Amplasarea magazinului si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite de 3,00 m.

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 magazin minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare cladire de comert in parte. Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinata parcarii amplasat conform plansei " Reglementari urbanistice – zonificare. Necesar minim locuri pentru parcaje 2 locuri

Înălţimea construcţiilor

Regimul de inaltime maxim propus P, cu inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta max 7,50 m.

Aspectul exterior

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

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Cladirile vor fi racordare la retelele publice edilitare existente pe DS 32. Sursele de racordare la energie electrica se vor face din reteaua publica a municipiului Dorohoi existent pe DS 32. Incalzirea spatiilor se va asigura prin Centrale termice cu energie electrica. 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 202 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 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.

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 Terinca. 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 PROPUS CF 55199

TEREN	**EXISTENT -mp**	**PROPUS - mp**	**%**
INTRAVILAN	1500,00	1500,00	100
EDIFICABIL	91,00	311,00	20,73
PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA	618,00	987,00	65,81
TEREN DESTINAT SPATII VERZI	791,00	202,00	13,46
P.O.T. $_{existent}$ = 6,10% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,06**	-	-	-
ISco, ISps			
P.O.T. $_{propus}$ = 25,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,25**	**H.max cornisa: 6,00m** **Hmax coama 7,50 m**		

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului

Lmp = 25%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

Lmp= 0,25

MAI 2022

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA **ELABORATOR PUZ**

ing.Tiberiu Olinschi arh.Irina Garet