S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚE nZEB ÎN MUNICIPIUL DOROHOI, JUDEȚUL BOTOȘANI

Beneficiar:	**MUNICIPIUL DOROHOI** **Prin Primar ing. Dorin Alexandrescu**
Amplasament:	județul BOTOȘANI, municipiul DOROHOI, strada 1 DECEMBRIE, fn

Proiectant general:	**S.C. GT ARHITECT S.R.L.**
Șef proiect:	**arh. Gelu GOPȘA**
Arh. urbanism:	**arh. Angela IOAN**
Număr proiect:	5/2023
Data elaborării:	2023

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investiții:
PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE LOCUINȚE nZEB ÎN MUNICIPIUL DOROHOI, JUDEȚUL BOTOȘANI"

Amplasament:
județul BOTOȘANI, municipiul DOROHOI, strada 1 DECEMBRIE, fn

Beneficiar:
MUNICIPIUL DOROHOI prin Primar ing. Dorin Alexandrescu
Sediu social: jud. BOTOȘANI, municipiul DOROHOI, strada Grigore Ghica, nr. 34
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
tel.: 0231 610 133

Proiectant general:
S.C. GT ARHITECT S.R.L.
adresa: Judeţul IAȘI, Municipiul IAȘI, Str. Iancu Flondor, Nr. 6C
e-mail: gtarhitectbirou@gmail.com
reprezentant: arh. Gelu GOPȘA

Colectiv de elaborare:

Proiectant general - S.C. GT ARHITECT S.R.L.

Șef proiect: **arh. Gelu GOPȘA**

Urbanism: **arh. Angela IOAN**

Întocmit: **arh. Alina SAHAIDAC**

Instalații: **ing. Adrian BOLOGA**

Studiu topografic – S.C. GEOTOP CAD COHAL S.R.L.

Întocmit: **ing. Cătălin COHAL**

Studiu geotehnic – S.C. GEOLOGICAL SERVICES S.R.L.

Întocmit: **ing. Vlad ROMANIUC**

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - Relieful
  - Rețeaua hidrografică
  - Clima
  - Condiții geotehnice
  - Riscuri naturale
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
  - Obiective de utilitate publică
  - Proprietatea asupra bunului imobil
  - Determinarea circulației terenurilor între deținători

4. CONCLUZII

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I – DISPOZIȚII GENERALE
1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE

U.0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
U.1 - SITUAȚIE EXISTENTĂ
U.2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
U.3 - REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ
U.4 - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Întocmit,
Arh. Alina SAHAIDAC
S.C. GT ARHITECT S.R.L.

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiții:

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE LOCUINȚE nZEB ÎN MUNICIPIUL DOROHOI, JUDEȚUL BOTOȘANI"

Amplasament:

Terenul aferent investiției propuse este situat în județul Botoșani, în intravilanul municipiului Dorohoi, strada 1 Decembrie, fn, număr cadastral 57728.

Beneficiar:

MUNICIPIUL DOROHOI prin Primar ing. Dorin Alexandrescu
Sediu social: jud. BOTOȘANI, municipiul DOROHOI, strada Grigore Ghica, nr. 34
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
tel.: 0231 610 133

Proiectant:

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
adresa: Judeţul Iaşi, Municipiul Iaşi, Str. Iancu Flondor, Nr. 6C
e-mail: gtarhitectbirou@gmail.com
reprezentant: arh. Gelu GOPȘA - 0743 012 012

1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

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.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Dorohoi, aprobat prin H.C.L. nr. 65/2007 și prelungit prin HCL 52/2017, terenul studiat se încadrează în zona gospodărie comunală (G) – subzona salubritate (G.s), a unității teritoriale de referință U.T.R. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport.

Întrucât în ultimii ani întreaga zonă a cunoscut o puternică revitalizare prin schimbarea destinațiilor terenurilor învecinate în zone de locuințe, pe terenul studiat se dorește amplasarea unor locuințe colective care să se încadreze în specificul arhitectural al zonei nou dezvoltate.

Clădirile propuse, ce fac obiectul prezentului studiu, vor fi proiectate cu măsuri de creștere a performanței energetice și vor respecta cerintele nZEB. Astfel, proiectul își propune să îmbunătățească o serie de probleme identificate la nivelul fondului de locuințe a localității, după cum urmează:

- Reducerea cheltuielilor cu întreținerea;
- Reînnoirea fondului locativ cu clădiri construite cu materiale și tehnologii noi, conform standardelor de exigență in vigoare;
- Suprafețe locuibile în conformitate cu prevederile Legii Locuinței – nr. 114/1996, actualizată;
- Reducerea pierderilor de căldură prin asigurarea unei etanșeități sporite a clădirii;

- Consum redus de energie pentru încălzire și răcire prin asigurarea unei izolații adecvate;

Pentru realizarea obiectivului mai sus menționat este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care să se reglementeze modul de ocupare a terenului, implicit modul de amplasare a viitoarelor construcții precum și modul de rezolvare a circulațiilor pe amplasament.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Dorohoi, aprobat prin H.C.L. nr. 65/2007 și prelungit prin HCL 52/2017, cuprinde propuneri de dezvoltare a Municipiului Dorohoi în perspectiva următorilor 10 ani. Zona în care se încadrează teritoriul studiat se găsește în intravilan, în zona gospodărie comunală (G) – subzona salubritate (G.s), a unității teritoriale de referință U.T.R. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport.

În vederea realizării obiectivului propus pe amplasamentul studiat, se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective:

- Schimbarea destinației terenului studiat, în vederea construirii de locuințe colective, din zonă gospodărie comunală (G) – subzona salubritate (G.s), în zonă de locuințe (L) – Zonă de locuințe colective în blocuri propuse (L.p.p.);
- Extinderea și modernizarea arterelor de circulație;
- 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.

În vederea elaborării prezentului studiu s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 14 / 03.02.2023, emis de către Primăria Municipiului Dorohoi.

1.3 Surse de documentare

La baza întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal au stat următoarele studii și documentații:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Dorohoi, aprobat prin H.C.L. nr. 65/2007 și prelungit prin HCL 52/2017
- Studiu geotehnic
- Studiu topografic
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ GM-007 – 2000
- H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul nr. 2.701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare

- Ordinul nr. 839 din 2009 al Ministrului Dezvoltarii Regionale si Locuintei pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 10 din 1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1378 din 2018 pentru modificarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 422 din 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificarile si completarile ulterioare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona studiată se află în zona de Vest a municipiului Dorohoi, fiind accesibilă din strada 1 Decembrie. În prezent, conform documentațiilor de urbanism aprobate, terenul studiat se încadrează în zona gospodărie comunală (G) – subzona salubritate (G.s).

Amplasamentul se învecinează pe laturile de SV și NV cu proprietăți private pe care sunt construite locuințe individuale și colective, iar pe laturile de SE și NE este limitat de proprietăți private ale unei societăți pentru servicii de colectare și transport a deșeurilor.

Municipiul Dorohoi este unul dintre cele mai vechi așezări urbane din zona Moldovei. Dovezile de locuire pe aceste pământuri datează încă din Paleolitic. Prima menţiune documentară a Dorohoiului datează tocmai din secolul XV, din data de 6 octombrie 1407. La 8 octombrie 1408, Dorohoiul este menționat ca punct vamal pentru negustorii care exportau cai la Camenița și în scurt timp, oraşul devine centrul administrativ al Moldovei de nord. Timp de peste două secole funcționează administrativ sub denumirea de ţinut, iar în urma reformei administrative moderne din vremea domniei lui Cuza, Dorohoiul trece la rangul de judeţ. Odată cu instaurarea regimului comunist în România, la reorganizarea administrativ-teritorială din anul 1950, Dorohoiul devine reședință a raionului cu acelaşi nume din cadrul regiunii Botoşani, iar din 1952, tot reşedinţă de raion, dar în cadrul regiunii Suceava.

În cele din urmă, își păstrează titlul de oraș în cadrul județului Botoșani, iar din 1994 este ridicat la rangul de municipiu fiind încadrat în categoria localităţilor de rang II.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Întrucât zona din care face parte amplasamentul studiat este în plină dezvoltare și și-a schimbat caracterul de-a lungul ultimilor ani, prin documentații de urbanism zonale, se identifică necesitatea uniformizării întregii zone, din punct de vedere estetic și funcțional. Astfel, reglementările Planului Urbanistic General aflat în vigoare, nu mai reflectă transformările petrecute în zona de Vest a municipiului Dorohoi.

Zona studiată prezintă următoarele caracteristici:

- Terenul este stabil, conform studiului geotehnic;
- Are asigurat comunicarea cu zona centrală a municipiului Dorohoi prin intermediul strazii 1 Decembrie;
- Zona dispune de următoarele echipări edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, transport urban.

Potențial de dezvoltare

Prin Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2021-2027 a Municipiului Dorohoi, s-au identificat o serie de probleme ale fondului de locuințe existent:

- Cost ridicat al cheltuielilor cu întreținerea;
- Vârsta ridicată a fondului locativ;
- Suprafață locuibilă redusă în blocurile construite în perioada comunistă;
- Pierderi energetice în blocurile construite în aceeași perioadă;
- Eficiență energetică redusă a fondului locativ;
- Izolații termice și fonice neconforme;
- Grad redus de conectare la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare în localitățile aparținătoare;

Astfel, se identifică necesitatea realizării unor locuințe care să răspundă cerințelor de calitate actuale, și care să aibă costuri reduse de întreținere. Prin implementarea proiectului propus, se urmărește sporirea calității fondului de locuințe a municipiului Dorohoi și asigurarea cadrului necesar unei dezvoltări durabile a municipiului.

2.2 Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona în care se încadrează teritoriul studiat se găsește în intravilan, în zona gospodărie comunală (G) – subzona salubritate (G.s), a unității teritoriale de referință U.T.R. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport.

Relaționarea zonei cu localitatea

Accesul la terenul studiat se face prin strada 1 Decembrie. Amplasamentul se învecinează pe laturile de SV și NV cu parcele pe care sunt construite locuințe individuale și colective, iar pe laturile de SE și NE este limitat de proprietăți ale unei societăți pentru servicii de colectare și transport a deșeurilor.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful

Caracteristic zonei municipiului Dorohoi este relieful cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii netede ca nişte platouri şi cu energie de relief redusă (60-70m), ceea ce imprimă de altfel acest aspect de câmpie. Altitudinea scăzută în raport cu unităţile de relief limitrofe care o domină cu 100-300m, fac din Câmpia Moldovei o unitate depresionară denumită adesea Depresiunea Jijia-Bahlui; dar densitatea fragmentării (0,7-1,1km) se apropie de valorile specifice unei câmpii proriu-zise, în schimb, energia medie de relief menţionată anterior (100-150m) depăşeşte valorile de câmpie. De asemenea, reţeaua hidrografică cu orientare preponderentă consecventă (NNV-SSE), dă naştere unei fragmentări tipic colinare, motiv pentru care Câmpia Moldovei mai este cunoscută şi sub numele de Câmpia colinara a Jijiei, având o suprafaţă de 8000km, adică ¾ din teritoriul județului Botoșani.

Terenul studiat este amplasat în partea de Vest a municipiului Dorohoi și prezintă o pantă pe direcția SV – NE, marcată printr-un taluz la limita de SV a amplasamentului.

Rețeaua hidrografică

Reţeaua hidrografică a Municipiului Dorohoi este formată din râul Jijia cu un debit mediu multianual de 0.665 mc/s şi afluenţii săi: pâraiele Buhai cu un debit mediu multianual de 0.168 mc/s, Jijioara (Morii, Dorohoi), Lădăriţa – Zahorna, Ţipişca – Bezercu şi Ghilauca – Putreda, care au dimensiuni reduse ca lungime şi ca suprafaţă. Râul Jijia îşi are izvoarele la distanţa de 23.3 km spre nord-vest de municipiu şi curge pe lângă satele Hilişeu Crişan, Corjăuţi, Hilişeu Cloşca, mărindu-şi debitul cu apele pâraielor Tinca,

Mihăilău, Ivan şi Martin, trecând prin zona mlăştinoasă a fostului Iezer, străbătând Dorohoiul pe o lungime de 4 - 5 km.

Clima

Municipiul Dorohoi se găseşte în depresiunea Botoşani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situaţie care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentaism specific). Tipul de climat menţionat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna şi a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente şi secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1 ° C (ianuarie) şi temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitaţiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm.

Precipitaţiile care cad în zonă sunt direct proporţionale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influenţate şi de orografia şi localizarea geografică a judeţului Botoşani. Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitaţii să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

În zona mun. Dorohoi şi comunele limitrofe, dominante sunt vânturile de nord – vest (23,6 %) sud-est (18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) şi cele dinspre nord – est (6,4 %), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic, pus la dispoziție de către beneficiar, pentru investigarea amplasamentului, s-au efectuat 8 lucrări geotehnice, cu Penetrometrul Dinamic Pagani DPM 3020, cu adâncimi cuprinse între de 8.00 – 9.00 m. Având în vedere caracteristicile construcţiei, precum şi condiţiile de teren, se estimează pentru ansamblul construcţie – teren, o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic moderat.

În urma lucrărilor geotehnice, rezultă că terenul are următoarea litologie:

Descrierea litologică Fg 1:

- 0.00m – 0.70m - Sol vegetal negru;
- 0.70m – 1.20m - Argila prafoasa, galbena, plastic vartoasa cu interc. de CaCO3,degradat;
- 2.00m – 3.30m - Nisip argilos, galben, mediu indesat;
- 3.30m – 6.00m - Argila, galbena, plastic vartoasa, cu intercalatii de nisip;
- 6.00m – 9.00m - Argila marnoasa, verzuie, plastic vartoasa la tare.

Descrierea litologica Fg 2:

- 0.00m – 0.80m - Sol vegetal negru (cu resturi de caramida);
- 0.80m – 2.90m - Argila prafoasa, galbena, plastic vartoasa cu interc. de CaCO3,degradat;
- 2.90m – 5.90m - Argila, galbena, plastic vartoasa, cu intercalatii de nisip;
- 5.90m – 8.00m - Argila marnoasa, verzuie, plastic vartoasa la tare.

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.

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

2.4 Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Accesul pe amplasamentul studiat se face atât prin circulații auto, cât și prin circulații pietonale, prin intermesiul căilor de acces asfaltate din partea de SV, care leagă terenul studiat de strada 1 Decembrie. Circulațiile auto existente au lățime variabilă cuprinsă între 3,97 m și 6,18 m, prevăzute cu trotuar pe o singură parte, având lățimea de 1.20 m -1.30 m.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipuri de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În prezent, căile de circulație existente pe amplasament se caracterizează prin:

- Străzi necorespunzător amenajate, cu lățime insuficientă pentru desfășurarea traficului în dublu sens, având dimensiuni variabile, cuprinse între 3,97 m și 6,18 m;
- Lipsa locurilor de parcare;
- Lipsa unei semnalizări adecvate a străzilor.

Prin prezentul P.U.Z. se propune lărgirea căii de acces rutier și modernizarea acesteia, propunându-se un drum de acces cu lățimea de 7,00 m, cu trotuar doar pe o parte, păstrându-se cel existent, cu lățime de 1.20 m -1.30 m. În vederea lărgirii circulației auto, este necesară sprijinirea taluzului de pe latura de SV a amplasamentului cu un zid de sprijin.

De asemenea, se propune pe amplasament amenajarea a 18 locuri de parcare, la nivelul solului, care să deservească locuințele propuse.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat prin P.U.Z este amplasat în Vestul municipiului Dorohoi și are următoarele vecinătăți:

- Nord-Vest – proprietate privată a municipiul Dorohoi
- Nord-Est – proprietate privată CF 57024
- Sud-Est – proprietate privată CF 57024
- Sud-Vest – proprietăți private CF 55815 și 55810

Terenul este neconstruit, parțial împrejmuit și are folosința actuală de curți construcții.

Conform Hotărârii nr. 22 / 23.02.2002, emisă de Consiliul Local Dorohoi, terenul se află integral în domeniul privat al Municipiului Dorohoi.

Proprietar	*Număr cadastral*	*Folosința terenului*	*Suprafață*
Municipiul Dorohoi	57728	curți construcții	**3726,00 mp**

Relaționări între funcțiuni

Terenul studiat relaționează cu celelalte zona învecinate – zone de locuințe și cu zona centrală a municipiului Dorohoi prin intermediul strazii 1 Decembrie

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este neconstruit și parțial împrejmuit. Pe amplasament există alei de acces auto și pietonal în suprafață de 1258,95 mp și o platformă betonată în suprafață de 64,11 mp propusă spre desființare.

Pe terenurile învecinate se găsesc locuințe individuale cu reginul de înălțime Parter, locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și clădiri industriale cu regim de înălțime Parter.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile de locuit de pe terenurile învecinate, atât locuințele colective cât și cele individuale, sunt relativ noi, în stare foarte bună. Clădirile industriale, aparținând societății pentru servicii publice locale sunt vechi cu un aspect exterior deteriorat.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate

Zona de locuințe adiacentă amplasamentului este deservită de dotări și servicii cu rază de deservire locală. Terenul învecinat pe laturile de NE și SE cuprinde clădiri industriale deservind o societate ce se ocupă cu servicii de colectare și transport a deșeurilor.

Asigurarea cu spații verzi

Atât pe terenul studiat, cât și pe terenurile adiacente există spații verzi neamenajate. Amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 100 m de Parcul Brazi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Municipiul Dorohoi se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei. Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se pot realiza investițiile propuse. Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

Principalele disfuncționalități

Categorie	*Disfuncționalități*	*Priorități*
Circulații	Străzi necorespunzător amenajate (Circulațiile auto existente au lățime variabilă cuprinsă între 3,97 m și 6,18 m, prevăzute cu trotuar pe o singură parte, având lățimea de 1.20 m -1.30 m)	Rdimensionarea căii de acces existente - lărgirea și modernizarea acesteia, propunându-se un drum de acces cu lățimea de 7,00 m, cu trotuar doar pe o parte, păstrându-se cel existent, cu lățime de 1.20 m -1.30 m)
	Lipsa parcajelor	Amenajarea a 18 locuri de parcare la nivelul solului
Funcțiuni	Lipsa zonelor de agrement	Amenajarea unor zone exterioare de relaxare cu loc de joacă pentru copii
Relief	Teren natural taluzat	Se vor prevedea lucrări de sistematizare a terenului amenajat
Protecția mediului	Surse de poluare	Se vor amenaja puncte gospodărești pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasate pe platforme betonate, impermeabile
		Parcajele se vor amenaja pe platforme betonate, impermeabile
Rețele edilitare	Rețele avariate - Un cămin cu racorduri la rețele edilitare era inundat la momentul întocmirii studiului geotehnic	Modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare existente în zonă

2.6 Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz

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 asigurată de S.C. Nova Apaserv S.A.
- Alimentare cu energie electrică asigurată de E.on Energie
- Gaze naturale furnizate de Delgaz Grid S.A.
- Telefonie asigurată de Telekom Romania Communications S.A.
- Salubritate
- Televiziune prin cablu
- Transport urban

Principalele disfuncționalități

Din punct de vedere al echipării cu utilități, zona nu dispune de rețea de energie termică centralizată, încălzirea clădirilor din împrejurimi realizându-se cu ajutorul centralelor termice proprii.

Conform studiului geotehnic, pe latura SE a amplasamentului, la aproximativ 55 m din calea de acces asfaltată - zona DP(3020)4 se află un cămin cu racorduri la rețelele edilitare care, la data efectuării lucrărilor geotehnice, era inundat (rețeaua fiind avariată) ceea ce favorizează apariția infiltrațiilor, rezultând astfel efecte negative asupra indicilor geotehnici. La proiectarea și realizarea lucrărilor de construcție se vor lua măsuri pentru eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele şi din eventualele construcţii ce înmagazinează apa.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În ceea ce privește poluarea aerului - cea mai comună sursă de poluare o constituie traficul. Aleile de circulație din vecinătatea amplasamentului studiat sunt tranzitate doar de riverani, în consecință traficul este unul redus. Strada 1 Decembrie se află la o distanță de aproximativ 90 m față de terenul studiat, fiind mărginită de perdele de vegetație.

Referitor la poluarea solului și a apelor, nu se cunosc informații referitoare la posibile contaminări.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată nu au fost semnalate pericole majore.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu există căi de comunicație și echipamente edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul studiat nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice. Cel mai propiat monument este Situl arheologic de la Sendriceni – Pârâul Întors, aflat la o distanta de peste 500 m de zona studiată.

Evidențierea potențialului balnear și tursitic – după caz

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Informarea și consultarea publicului se vor face în conformitate cu Ordinul nr. 2.701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. În urma procesul de informare și consultare a publicului, se va întocmi raportul informării și consultării publicului.

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ca etapă premergătoare realizării prezentei documentații s-au întocmit următoarele studii:

- Studiu geotehnic – conform căruia amplasamentul studiat are stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundaţiilor sau viiturilor de apă din precipitaţii.
- Studiu topografic – conform căruia amplasamentul se află în proprietatea privată a municipiul Dorohoi și este liber de sarcini.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

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. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, acest U.T.R. cuprinde:

- Zonă de locuințe;
- Zonă instituții publice și servicii
- Zonă gospodărie comunală;
- Zonă unități agricole;
- Zonă unități industriale și depozitare;
- Zonă cu destinație specială;

Teritoriul studiat se găsește în intravilan, în **zona gospodărie comunală (G)** – subzona salubritate (G.s), a unității teritoriale de referință U.T.R. 10, având următoarele utilizări funcționale:

Utilizări permise:

- Construcții și instalații nevcesare bunei gospodăriri a localității (transportul în comun, depozite de combustibil, sistemul de salubritate, etc.)

Utilizări permise cu condiții:

- 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 viață 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:

Acestea s-au stabilit pentru necesitatea întocmirii unui studiu privind modul de soluționare a activității de salubritate și a depozitării deșeurilor, actuala groapă de gunoi este amplasată necorespunzător din punct de vedere al legislației în vigoare.

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 = 1,00 mpADC/mp

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește încadrarea terenului studiat în **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE (L) – Zonă de locuințe colective în blocuri propuse (L.p.p.).**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prin P.U.Z dispune în prezent de condiții de mediu bune, neexistând posibile surse de poluare majoră. Însorirea este maximă, întrucât orientarea cardinală este favorabilă (cu deschidere majoră spre Sud), iar constrcțiile din imediata vecinătate au regim de înălțime redus.

Amenajările exterioare se vor proiecta detaliat la faza D.T.A.C și vor urmări:

- Asigurarea circulațiilor auto și pietonale și a numărului necesar de locuri de parcare;
- Asigurarea de spații verzi, plantate și amenajarea unor zone exterioare de relaxare, cu locuri de joacă pentru copii;
- Sistematizarea terenului natural și asigurarea evacuării apelor meteorice de pe teren.

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 intermesiul căilor de acces asfaltate din partea de SV, care leagă terenul studiat de strada 1 Decembrie. Circulațiile auto existente au lățime variabilă cuprinsă între 3,97 m și 6,18 m, prevăzute cu trotuar pe o singură parte, având lățimea de 1.20 m -1.30 m.

Prin prezentul P.U.Z. se propune lărgirea căii de acces rutier și modernizarea acesteia, propunându-se un drum de acces cu lățimea de 7,00 m, cu trotuar doar pe o parte, păstrându-se cel existent, cu lățime de 1.20 m -1.30 m. În vederea lărgirii circulației auto, este necesară sprijinirea taluzului de pe latura de SV a amplasamentului cu un zid de sprijin. Colectarea apelor meteorice care pot proveni atât de pe drumul de acces, cât și de pe taluzul existent de-a lungul drumului, se va face printr-o rigolă pluvială.

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, se păstrează trotuarul existent, cu lățime de 1.20 m -1.30 m, prevăzut pe o latură a circulației auto, și se propun circulații noi, pietonale, între clădirile propuse prin proiect, cu lățimea de 1,50 m.

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

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

Totodată, se propune pe amplasament amenajarea a 18 locuri de parcare, la nivelul solului, care să deservească locuințele propuse. Conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012, două din cele 18 locuri de parcare vor fi dimensionate pentru a putea fi uitilizate de către persoane cu dizabilități.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește încadrarea terenului studiat în **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE (L) – Zonă de locuințe colective în blocuri propuse (L.p.p.).**

Funcțiunea dominantă:

- Locuirea

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- Spații verzi amenajate pentru turismul ecologic, cultural
- Accese pietonale și carosabile
- Parcaje

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

***Art. 1** Utilizări permise:*

- Locuințe P, P+1, P+1E+M (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc)
- Construcții și amenajări necesare funcțiunilor complementare locuințelor (terenuri de tenis, volei, etc)
- Lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare
- Amenajarea benzilor și spațiilor verzi de protecție, precum și de amenajare peisagistică (parcuri), mobilier urban, parcaje
- Amenajări de platforme gospodărești

***Art. 2** Utilizări permise cu condiții:*

- Modernizări ale clădirilor de locuit existente
- Zone în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri pentru protecția impusă:
  - Zone naturale protejate de interes local
  - Zone expuse la riscuri naturale
  - Zone de protecție sanitară

***Art. 3** Utilizări interzise:*

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- Construcții pentru unități industriale
- Creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

***Art. 4** Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):*

- Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
c) adâncime mai mare sau cel puţin egala cu lăţimea parcelei.

Art. 5 *Amplasarea clădirilor față de aliniament*

- Aliniamentul este la 4,80 m față de axul drumului de acces
- Se va păstra o retragere de 5,00 m față de aliniamentul stradal

Art. 6 *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare*

- Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minim 3,00 m

Art. 7 *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*

- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 - amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m

Art. 8 *Circulații și accese*

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitaatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute și dacă se asigură accese pietonale
- Accesele carosabile vor avea un profil cu lătimea de minim 7,00 m (câte 3,50 m lațime pentru fiecare sens de mers)
- Accesele pietonale vor fi conformatea stfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Se păstrează trotuarul existent pe o latură a drumul de acces, cu lățime variabilă de 1,20 m – 1,30 m.

Art. 9 *Staționarea vehiculelor*

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice
- Se propune pe amplasament amenajarea a 18 locuri de parcare, la nivelul solului, care să deservească locuințele propuse. Conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012, două din cele 18 locuri de parcare vor fi dimensionate pentru a putea fi uitilizate de către persoane cu dizabilități

Art. 10 *Înălțimea maximă admisă a clădirilor:*

- Se va respecta înălțimea maximă de 9,00 m la cornișă, de la cota terenului natural
- Regim de înălțime maxim: P+1E+M

Art. 11 *Aspectul exterior al clădirilor:*

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje

Art. 12 *Condiții de echipare edilitară:*

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile învecinate

***Art. 13** Spații libere, spații plantate:*

- Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori

***Art. 14** Împrejmuiri*

- Gardurile la strada vor avea înălțimea maximă de 1,80 m, din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,50 m
- Gardurile spre limita laterală și posterioară vor putea fi opace, cu înălțimi de maxim 2,20 m

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Funcțiuni	*Existent*		*Propus*	
	Suprafață (mp)	*Procent (%)*	*Suprafață (mp)*	*Procent (%)*
Suprafață construcții	0	0	**484,38**	**13,00**
Suprafață amenajată (circulații, parcaje, loc de joacă, etc)	1323,06	35,50	**2328,50**	**62,50**
Suprafață spații verzi	2402,94	64,50	**913,21**	**24,50**
TOTAL TEREN STUDIAT	**3726,00**	**100**	**3726,00**	**100**
Locuri de parcare	0		18	

INDICI URBANISTICI

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

***Art. 15** Procent maxim de ocupare a terenului*

- Procent maxim de ocupare a terenului: **P.O.T. max = 13,00 %**

***Art. 16** Coeficient maxim de utilizare a terenului*

- Coeficient maxim de utilizare a terenului: **C.U.T. max = 1 mpADC/mp**

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- Pentru aliniamentul la stradă, clădirile vor respecta aliniamentul indicat cu linie roșie în plan, conform cotelor din planșa U.2. Alinierile laterale vor respecta prevederile din regulamentul P.U.Z.

PROTECȚII

- Închiderile exterioare vor asigura în interiorul clădirii, în condițiile unei temperaturi exterioare de -15ºC, o temperatură de +20ºC, consumând o cantitate de energie de max. 50 KJ. La limita parcelei, nivelul de zgomot admis exterior este de 50 dB, iar in interiorul construcției este de 30 Db. Apele uzate menajere se vor înscrie în normativul C90/1998 și categoriei III de calitate.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face printr-un racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe amplasament de la furnizorul S.C. Nova Apaserv S.A. Se va prevedea câte un cămin de branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă pentru fiecare clădire propusă.

Apa caldă menajeră se va prepara cu ajutorul unor boilere electrice cu funcționare de la panourile solare de pe acoperișurile clădirii.

Conform studiului geotehnic, pe latura SE a amplasamentului, la aproximativ 55 m din calea de acces asfaltată - zona DP(3020)4 se află un cămin cu racorduri la rețelele edilitare care, la data efectuării lucrărilor geotehnice, era inundat (rețeaua fiind avariată) ceea ce favorizează apariția infiltrațiilor. La proiectarea și realizarea lucrărilor de construcție se vor lua măsuri pentru eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din reţele existente, acolo unde este cazul.

Pentru canalizarea menajeră se va prevedea, pentru fiecare clădire propusă, câte un cămin de racord general în rețeaua publică existentă în zonă. În punctele de inflexiune ale rețelei exterioare, de la ieșirea din fundație și până la căminul din branșament, vor fi prevăzute cămine de inspecție și vizitare.

Colectarea apelor meteorice care pot proveni atât de pe drumul de acces, cât și de pe taluzul existent de-a lungul drumului, se va face printr-o rigolă pluvială și vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va face printr-un racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe amplasament de la furnizorul E.on Energie.
Alimentarea cu energie electrică a fiecărei clădiri propuse, se va face dintr-un BMP care alimentează tabloul electric general.

3.6.3. Telecomunicații

Amplasamentul studiat dispune de rețele de telefonie și de rețea de televiziune prin cablu.

3.6.4. Alimentare cu căldură

Din punct de vedere al încălzirii, zona nu dispune de rețea de energie termică centralizată, încălzirea clădirilor propuse făcându-se cu o pompă de căldură aer-aer tip VRF.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Amplasamentul studiat dispune de rețea de gaze naturale. Alimentarea cu gaze a clădirilor propuse se va realiza printr-un racord la rețeaua de alimentare existentă pe amplasament. Toate conductele din oțel pentru distribuție și branșamente se vor monta subteran și proteja anticoroziv.

3.6.6. Gospodărie comunală

Pe amplasamentul studiat se va amenaja un punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasat pe platformă betonată, impermeabilă. Acesta va fi amplasat la o distanță mai mare de 10 m față de încăperile de locuit, respectându-se prevederile Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Deșeurile, astfel colectate, vor fi preluate de o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc)

Cea mai comună sursă de poluare, în zona amplasamentului studiat, o constituie traficul. Aleile de circulație din vecinătatea amplasamentului studiat sunt tranzitate doar de riverani, în consecință traficul este unul redus. Strada 1 Decembrie se află la o distanță de aproximativ 90 m față de terenul studiat, fiind mărginită de perdele de vegetație. Astfel, nu se preconizează posibilitatea ca poluarea aerului să depășească valori normale după implementarea proiectului propus.

Totodată, pentru prevenirea poluării solului, pe amplasamentul studiat se va amenaja un punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasat pe platformă betonată, impermeabilă. Acesta va fi amplasat la o distanță mai mare de 10 m față de încăperile de locuit. De asemenea, parcajele vor fi amenajate pe o platformă betonată, impermeabilă pentru a se preveni infiltrațiile de hidrocarburi în sol.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Lucrările de execuție vor fi adaptate la natura terenului și vor respecta prevederile și recomandările studiului geotehnic.

Terenul studiat prezintă o pantă pe direcția SV – NE, marcată printr-un taluz la limita de SV a amplasamentului. Odată cu lucrările de modernizare a străzii existente propuse, se prevede și realizarea unui zid de sprijin, de-a lungul taluzului existent, care să stabilizeze terenul natural.

Sistematizarea verticală, pantele de scurgere și rigolele de preluare și dirijare a apelor pluviale vor proteja solul de posibile accidente nedorite.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru canalizarea menajeră se va prevedea, pentru fiecare clădire propusă, câte un cămin de racord general în rețeaua publică existentă în zonă.

Colectarea apelor meteorice care pot proveni atât de pe drumul de acces, cât și de pe taluzul existent de-a lungul drumului, se va face printr-o rigolă pluvială și vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Pe amplasamentul studiat se va amenaja un punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasat pe platformă betonată, impermeabilă. Deșeurile, astfel colectate, vor fi preluate de o firmă specializată.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice. Cel mai propiat monument este Situl arheologic de la Sendriceni – Pârâul Întors, aflat la o distanta de peste 500 m de zona studiată.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din demeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin prezentul P.U.Z. se propune lărgirea căii de acces rutier și modernizarea acesteia, propunându-se un drum de acces cu lățimea de 7,00 m, cu trotuar doar pe o parte, păstrându-se cel existent, cu lățime de 1.20 m -1.30 m. În vederea lărgirii circulației auto, este necesară sprijinirea taluzului de pe latura de SV a

amplasamentului cu un zid de sprijin. Colectarea apelor meteorice care pot proveni atât de pe drumul de acces, cât și de pe taluzul existent de-a lungul drumului, se va face printr-o rigolă pluvială.

La proiectarea și realizarea lucrărilor de construcție se vor lua măsuri pentru eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din reţele şi se vor moderniza rețelele edilitare, acolo unde este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

	Categoria de interes			*Dimensiuni*	
	Național	*Județean*	*Local*	*Suprafață (mp)*	*Lungime (ml)*
OBIECTIVE ÎN SARCINA MUNICIPALITĂȚII					
reactualizare P.U.G municipiul Dorohoi			da		
CĂI DE COMUNICAȚIE					
extinderea și modernizarea arterelor de circulație			da	**880**	**100**
MĂSURI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI					
amenajare puncte gospodărești pentru colectare selectivă			da	**15**	
amenajare parcaje pe platforme impermeabile			da	**230,50**	
realizare de rigole pluviale			da		**100**
sistematizarea terenului natural – stabilizare taluz			da	**485**	**100**
amenajarea de spații verzi, plantate			da	**913,21**	
ECHIPARE EDILITARĂ					
modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare existente în zonă			da	după caz	

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

Parcela care se studiază prin prezentul P.U.Z se află integral în proprietatea privată a Municipiului Dorohoi. Prin proiect, se propune ca suprafatața aferentă drumului de acces (inclusiv lărgirea propusă) să fie trecută din proprietate privată în proprietate publică.

4. Concluzii

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. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport. 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 LOCUINȚE (L) – Zonă de locuințe colective în blocuri propuse (L.p.p.).**

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

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 locuințe colective, din zonă gospodărie comunală (G) – subzona salubritate (G.s), în zonă de locuințe (L) – Zonă de locuințe colective în blocuri propuse (L.p.p.);
- Extinderea și modernizarea arterelor de circulație;
- 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:

- Schimbarea destinației terenului studiat, în vederea construirii de locuințe colective, din zonă gospodărie comunală (G) – subzona salubritate (G.s), în zonă de locuințe (L) – Zonă de locuințe colective în blocuri propuse (L.p.p.);
- Extinderea și modernizarea arterelor de circulație;
- 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.

Întrucât în ultimii ani întreaga zonă a cunoscut o puternică revitalizare prin schimbarea destinațiilor terenurilor învecinate în zone de locuințe, proiectul propus răspunde nevoilor de dezvoltare comunității.

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 nZEB.

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

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

- Reabilitarea fondului locativ și îndeplinirea cerințelor referitoare la eficiența energetică;
- Rezolvarea deficitului de locuințe;
- Regenerare urbană;
- Creșterea calității vieții locuitorilor din municipiul Dorohoi.

PROIECTANT URBANSIM,
Arh. Angela IOAN

ÎNTOCMIT,
Arh. Alina SAHAIDAC

ȘEF PROEICT,
Arh. Gelu GOPȘA
S.C. GT ARHITECT S.R.L.

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I – Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor precum și de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

2. Baza legală a elaborării

- Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi, aprobat prin H.C.L nr. 65/2017 și prelungit prin H.C.L. nr. 52/2017;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ GM-007 – 2000;
- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbansimul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 839 din 2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea Regulamentului Local de Urbansim pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE LOCUINȚE nZEB ÎN MUNICIPIUL DOROHOI, JUDEȚUL BOTOȘANI".**
Zona în care se încadrează teritoriul studiat se găsește în intravilan, în U.T.R. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport și are următoarele vecinătăți:

- Nord-Vest – proprietate privată a municipiul Dorohoi
- Nord-Est – proprietate privată CF 57024
- Sud-Est – proprietate privată CF 57024
- Sud-Vest – proprietăți private CF 55815 și 55810

Terenul este neconstruit, parțial împrejmuit, are folosința actuală de curți construcții și are suprafața totală de **3726,00 mp**. În prezent, amplasamentul se află în proprietatea privată a Municipiului Dorohoi.

Pentru stabilirea elementelor de regulament a fost necesară clarificarea următoarelor aspecte:

- Schimbarea destinației terenului studiat, în vederea construirii de locuințe colective
- 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;
- Identificare problemelor de circulație și de echipare tehnico-edilitară
- Identificarea situatie juridice a terenurilor;

Reglementările zonei se pot studia în planșa aferentă regulamentului urbanistic **U.2 REGLEMNTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.** Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul P.U.Z este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului R.L.U. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare;
- Construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul arhitectural al zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate;
- Nu sunt permise construcțiile pentru unități industriale, precum și construcțiile ce adăpostesc activități poluante pentru aer, sol, apă, etc.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- Proiectele prin care se vor autoriza lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor;
- În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.;
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform art. 14 din R.G.U.;
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de Urbanism, conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.;
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- În ceea ce privește orientarea față de punctele cardinale, autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 17 din R.G.U. și a Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare; Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, conform Anexei 3 din R.G.U.;

Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii;

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 - amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul este la minim 4,80 m față de axul drumului de acces de pe parcelă. **Față de aliniament, se va păstra o retragere de minim 5,00 m;**

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile propuse se vor amplasa la o distanță de **minim 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale proprietății**;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitaatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute și dacă se asigură accese pietonale;
- Accesele se vor face conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare;
- Accesele carosabile vor avea un profil cu **lătimea de minim 7,00 m** (câte 3,50 m lațime pentru fiecare sens de mers);
- Accesele pietonale vor fi conformatea stfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Se păstrează trotuarul existent pe o latură a drumul de acces, cu **lățime variabilă de 1,20 m – 1,30 m**. Între clădirile propuse prin proiect se propun circulații pietonale noi cu **lățimea de minim 1,50 m**.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică;
- Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- Lucrările de racordare şi de bransare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, etc.;
- Pe amplasamentul studiat se va amenaja un punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasat pe platformă betonată, impermeabilă. Acesta va fi amplasat la o distanță mai mare de 10 m față de încăperile de locuit.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulat următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 8 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori
- Gardurile la strada vor avea înălțimea maximă de 1,80 m, din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,50 m
- Gardurile spre limita laterală și posterioară vor putea fi opace, cu înălțimi de maxim 2,20 m

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

III– Zonificare Funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Zona în care se încadrează teritoriul ce face obiectul prezentului Regulament Local de Urbanism se găsește în intravilan, în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport.**

La nivelul terenului studiat în suprafață de 3726,00 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională: **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE (L) – Zonă de locuințe colective în blocuri propuse (L.p.p.).**

Funcțiunea dominantă:

- Locuirea

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- Spații verzi amenajate pentru turismul ecologic, cultural
- Accese pietonale și carosabile
- Parcaje

IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONA LOCUINȚE (L) se compune din următoarele subzone:

- L.p – zonă locuințe colective în blocuri
  - L.p.e – zonă locuințe colective în blocuri existente
  - L.p.p – zonă locuințe colective în blocuri propuse
- L.m. – zona locuințe individuale cu regim mic de înălțime
  - L.m.e – existent
  - L.m.p – propus

V – Unități teritoriale de referință

Zona în care se încadrează teritoriul ce face obiectul prezentului Regulament Local de Urbanism se găsește în intravilan, în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 10 – Zonă de locuințe cu zonă de agrement, sport.**

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 *Utilizări permise:*

- Locuințe P, P+1, P+1E+M (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc)
- Construcții și amenajări necesare funcțiunilor complementare locuințelor (terenuri de tenis, volei, etc)
- Lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare
- Amenajarea benzilor și spațiilor verzi de protecție, precum și de amenajare peisagistică (parcuri), mobilier urban, parcaje
- Amenajări de platforme gospodărești

Art. 2 *Utilizări permise cu condiții:*

- Modernizări ale clădirilor de locuit existente
- Zone în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri pentru protecția impusă:
  - Zone naturale protejate de interes local
  - Zone expuse la riscuri naturale

- Zone de protecție sanitară

Art. 3 *Utilizări interzise:*

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- Construcții pentru unități industriale
- Creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 *Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):*

- Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
c) adâncime mai mare sau cel puţin egala cu lăţimea parcelei.

Art. 5 *Amplasarea clădirilor față de aliniament*

- Aliniamentul este la 4,80 m față de axul drumului de acces
- Se va păstra o retragere de 5,00 m față de aliniamentul stradal

Art. 6 *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare*

- Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minim 3,00 m

Art. 7 *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*

- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 - amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m

Art. 8 *Circulații și accese*

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitaatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute și dacă se asigură accese pietonale
- Accesele carosabile vor avea un profil cu lătimea de minim 7,00 m (câte 3,50 m lațime pentru fiecare sens de mers)
- Accesele pietonale vor fi conformatea stfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Se păstrează trotuarul existent pe o latură a drumul de acces, cu lățime variabilă de 1,20 m – 1,30 m.

Art. 9 *Staționarea vehiculelor*

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice
- Se propune pe amplasament amenajarea a 18 locuri de parcare, la nivelul solului, care să deservească locuințele propuse. Conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012, două din cele 18 locuri de parcare vor fi dimensionate pentru a putea fi uitilizate de către persoane cu dizabilități

S.C. GT ARHITECT S.R.L.
proiectare și inginerie
J22/2835/2004
RO 17052462
Iași, Str. Iancu Flondor nr. 6C,
județul Iași
Tel: +4 0743 012 012
E-mail: gt arhitectbirou@gmail.com

Art. 10 *Înălțimea maximă admisă a clădirilor:*

- Se va respecta înălțimea maximă de 9,00 m la cornișă, de la cota terenului natural
- Regim de înălțime maxim: P+1E+M

Art. 11 *Aspectul exterior al clădirilor:*

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje

Art. 12 *Condiții de echipare edilitară:*

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile învecinate

Art. 13 *Spații libere, spații plantate:*

- Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori

Art. 14 *Împrejmuiri*

- Gardurile la strada vor avea înălțimea maximă de 1,80 m, din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,50 m
- Gardurile spre limita laterală și posterioară vor putea fi opace, cu înălțimi de maxim 2,20 m

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 *Procent maxim de ocupare a terenului*

- Procent maxim de ocupare a terenului: **P.O.T. max = 13,00 %**

Art. 16 *Coeficient maxim de utilizare a terenului*

- Coeficient maxim de utilizare a terenului: **C.U.T. max = 1 mpADC/mp**

Art. 17 *Modificări ale P.U.Z*

- Orice modificare a P.U.Z-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în cadrul municipiului Dorohoi

SECȚIUNEA IV

Art. 18 *Recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri în zona P.U.Z.-ului*

- Se vor întocmi studii de specialitate (geotehnice și topografice) pentru toate lucrările de construcții

PROIECTANT URBANSIM,
Arh. Angela IOAN

ÎNTOCMIT,
Arh. Alina SAHAIDAC

ȘEF PROEICT,
Arh. Gelu GOPȘA
S.C. GT ARHITECT S.R.L.