

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM- PENTRU OBTINEREA
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE STATIE ITP,
ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE SI
IMPREJMUIRE**

BENEFICIAR PERSOANE FIZICE

IUNIE 2023

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII – PLAN URBANISTIC
ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM-
PENTRU OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE
CONSTRUIRE STAȚIE ITP, ATELIER
GEOMETRIE DIRECTIE SI IMPREJMUIRE

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

C.U.I.-17801623

ELABORATOR ARH IRINA GARET

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

NUMĂRUL PROIECTULUI

23-5/2023

DATA ELABORĂRII

IUNIE 2023

RESPONSABILITATI

ARHITECTURA

ARH IRINA GARET

TOPOGRAFIE

ING.MELINTE EDERA

GEOLOG

ING.IULIAN DIACONESCU

INGINER INSTALATII

ING.TRAIAN FILIP

DESENAT

ING.MIHAI VALERIU

VOLUMUL II. REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM- PENTRU OBTINEREA
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE STATIE ITP,
ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE SI
IMPREJMUIRE

BENEFICIAR PERSOANE FIZICE

IUNIE 2023

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL+ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE	
1.1.2	Inițiator PERSOANE FIZICE –mun.Dorohoi, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC MIRT ALVA SRL DOROHOI COORDONATOR RUR – ELABORATOR arh.IRINA GARET (DE)	
1.1.4	Data elaborării IUNIE 2023- PROIECT NR.23-5/2023	
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei suprafete de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in partea centrala a municipiului Dorohoi, judetul	

	<p>Botosani, strada Traian nr.15.</p> <p>Prin tema de proiectare se solicita schimbarea functiunii existente de locuire in functiune de servicii si modificarea indicatorilor urbanistici aprobati pe parcela de teren in limitele maxime prevazute de RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 pentru zone institutii si servicii de interes general , in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE de catre PERSOANE FIZICE si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de servicii, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime maxim admis, numar de niveluri supraterane, retragerea fata de aliniament, alinierea laterale si posterioare fata de vecinatati, retragerea posterioara pentru suprafata de teren proprietatea PERSOANE FIZICE identificata in Cartea Funciara nr.54048.</p>	
1.3.	<p>Surse documentare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 - 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. 	

Evoluția zonei

Zona studiată se află situată în intravilanul municipiului Dorohoi, în partea centrală, cu acces din strada Traian. Zona în prezent are o funcțiune mixtă compusă din parcele de teren cu funcțiune rezidențială în locuințe individuale precum și în blocuri de locuințe colective cu spații pentru comerț la parterul blocurilor de locuințe, zone cu funcțiuni de servicii comerț cu dotări aferente, zona cu destinație specială-autogară, zona pentru prestări servicii, zone situate în intravilanul municipiului Dorohoi UTR nr.4, POT 32% și CUT 0,9. Din punct de vedere funciar lotul de teren se învecinează cu proprietăți private aparținând persoane fizice pe laturile laterale și posterioare a parcelei și străzile Train și Sasa Pană, lot de teren pe care se află în prezent realizat un imobil cu regim de înălțime P cu destinație de locuire .

2.1.

Prin documentația de urbanism se dorește o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 32 % cât este în prezent la 33%, respectându-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona pentru servicii pentru care se poate reglementa un procent de maxim 50%. Prin documentația de urbanism se vor soluționa condițiile urbanistice de construire și anume- regimul de aliniere, retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime, înălțimea maximă a construcției în raport cu imobilele învecinate, în concordanță cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

Zona studiată beneficiază de un interes deosebit pentru o dezvoltare majoră din punct de vedere a serviciilor adresate populației în special cele legate de servicii auto. Zona studiată prin propunerile PUZ se va integra în documentațiile de urbanism aprobate fiind într-o zonă ce aparține intravilanului municipiului Dorohoi –UTR nr.4 cu funcțiuni mixte(locuire, servicii comerț, prestări servicii, etc) cu dotări aferente din

	<p>teritoriul municipiului Dorohoi si cu relationare cu orasul prin intermediul strazii Sasa Pana.</p>	
<p>2.2.</p>	<p>Încadrare în localitate</p> <p><u>Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.</u></p> <p>Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea centrala a localitatii, delimitat de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - strada Sasa Pana la sud, - de strada Traian la est, - teren proprietate persoane fizice la Nord - teren proprietate privata la vest. <p><u>Relationarea zonei cu localitatea.</u></p> <p>Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii Sasa si strada Traian.</p> <p>Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - strada Sasa Pana la sud, - de strada Traian la est, - teren proprietate persoane fizice la Nord - teren proprietate privata la vest. <p>Suprafata totala studiata prin PUZ este de 1.000 mp</p>	
<p>2.3.</p>	<p>Elemente ale cadrului natural</p> <p>Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscurile naturale.</p>	

Conform studiului Geotehnic efectuat,

Adancimea de inghet: conform STAS 6054-77 "Adâncimi maxime de îngheț. Zona teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100÷110 cm.

Tip climatic: În conformitate cu STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite I_m , în zona studiată este $I_m = 0 \div 20$, corespunzător tipului climatic II.

Seismicitate: Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – "Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României" – la gradul 7_1 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.

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

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

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

Riscul geotehnic:

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – **NP 074/2007**”, care stabilește criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în **categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus**

Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.

Toate rețelele de aductiune si evacuare a apelor vor fi verificate si intretinute in stare buna, pentru a evita orice aport de apa in terenul de

	<p>fundare.</p> <p>Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor.</p> <p>Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200.</p>	
2.4.	<p>Circulația</p> <p>Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii Sasa Pana si strada Traian existente in intravilanul municipiului Dorohoi avand profil de cca 6-7,00 m, prevazuta cu circulatie carosabila in doua sensuri, circulatii pietonale pe ambele parti ale strazii, scuar si spatii verzi. Strada Sasa Pana si strada Traian sunt strazi de categoria a-IV-a.</p> <p>Accesul se va realiza prin intermediul strazilor Sasa Pana si strada Traian avand cu latimea partii carosabile variabila de cca 6-7,00 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Sasa Pana.</p>	
2.5.	<p>Ocuparea terenurilor</p> <p>Terenul studiat are categoria curti constructii.</p> <p>In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii studiata din punct de vedere urbanistic.</p> <p>Conform Temei de proiectare se se doreste o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 32% cât este in prezent la 33%, respectandu-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona pentru servicii aferente pentru care se poate reglementa un procent de maxim 50%.</p>	
2.6.	<p>Echipare edilitară</p> <p>Zona studiata dispune de retea electrica existent ape stalpi din beton de 0,4kV existenti pe strada sasa Pana, retea de apa si canalizare nou realizata prin Programul de extindere a retelelor de apa si canalizare derulat in municipiul Dorohoi precum retea de gaze naturale din sistem public. Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de</p>	

	<p>echipare tehnico edilitara si nu vor fi necesare lucrari de extindere sau redimensionare a retelelor existente.</p>	
<p>2.7.</p>	<p>Probleme de mediu</p> <p><u>Relatia cadrul natural-construit.</u></p> <p>Funcțiunile propuse nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluare a mediului. Propunerea urbanistica va participa la protectia mediului si la implementarea unor principii de ecologie si dezvoltare durabila.</p> <p><u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u></p> <p>In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.</p> <p><u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u></p> <p>Nu este cazul.</p>	
<p>2.8.</p>	<p>Opțiuni ale populației</p> <p>Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propusa participa la modificare indicatorului urbanistic POT de la 32% in prezent la 33%, inasa acest lucru se va realiza punctual neinfluentand gradul de ocupare a terenurilor si nu va influenta relatia parcelă-zonă pastrând caracterul predominant mixt cu dotarile aferente.</p>	

3.1.	<p>Concluzii (<i>și recomandări</i>) ale studiilor de fundamentare</p> <p><u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></p> <p>S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a edificabilului maxim admis pentru magazia propusa in limita procentului maxim admis de 33% si coeficient de utilizare de maxim 0,33, conform Anexa nr.2 la RGU aprobat prin HGR nr.525/1996; regim de inaltime propus P, inaltimea maxima admisa de 7,00 m</p> <p>Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va realiza din strada Sasa Pana si strada Traian</p> <p>Terenul este plan si stabil, iar pe baza analizei din capitolele anterioare, rezulta ca este constructibil cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism PUZ si RLU aferent.</p> <p>Clima este de tip temperat continental influentata de vecinatatea Muntilor Orientali, iar toamna si iarna se resimt si influentele stepei Rusesti.</p> <p>Categoria de importanta a cladirilor este D(reduca) conform HG 766/1997.</p>
3.2.	<p><u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u></p> <p>Zona se afla in intravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, avand un parcelar regulat, cu cai de circulatie dimensionate cu circulatie pietonala. Activitatea principala pe sit este de tip mixt(locuire,invatamant, servicii, comert). Strada Sasa Pana si strada traian dispun de retele tehnico edilitare de tip urban.</p> <p>Prevederile prezentului PUZ+RLU va tine cont de regulile din Regulamentul General de Urbanism, respectiv HG 525/1996 republicat.</p>
3.3.	<p>Valorificarea cadrului natural</p> <p>Constructia propusa prin documentatia prezentata va fi adaptata la teren fara a fi necesare modificari ale pantelor naturale , constructia</p>

	<p>adaptandu-se la forma si profilul terenului.</p> <p>In zona nu exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice care sa necesite protectie, ceea ce reprezinta inca un motiv pentru justificarea demersurilor beneficiarei.</p>	
3.4.	<p>Modernizarea circulației</p> <p>Accesul pe parcela se face prin strada Sasa Pana si strada Traian. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.</p> <p>Profilul strazilor Sasa Pana are o latimea de cca 6-7,00 m asigurand circulatia in doua sensuri, cu trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.</p>	
3.5.	<p>Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici</p> <p>Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ orientarea corecta a spatiului propus fata de punctele cardinale; ✓ posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal pana la cladire; ✓ amplasarea si conformarea constructiilor astfel incat sa nu afecteze parcelele vecine si sa permita accesul pentru autospeciale: pompieri si salvare; ✓ regim de inaltime propus Parter cu un volum care se poate inscrie in frontal construit existent ; <p>-Spatiul pentru servicii auto se amplaseaza in spatele frontului construit existent retras fata de aliniament de 13,38 m.</p> <p>- Fatada principala se orienteaza spre latura Sud a proprietatii percepta din spatiul public respective spre strada Sasa Pană.</p> <p>- Se propune retragerea edificabilului propus pentru cladirea - Spatiul</p>	

pentru servicii auto la minim 13,38 m fata de aliniament strada Sasa Pana si la 4,87 m fata de aliniament strada Traian.

- Se propune realizarea obiectivului in edificabil in limita construita de maxim 323,00 mp

- Regimul de inaltime maxim admis propus este : Hcornisa= max 6,00 m;
Hcoama= max 7,00 m;

- Functiuni complementare – nu este cazul

- Accesul principal in cladire se va realiza pe fatada principala a cladirii propuse, iar accesul secundar se poate face pe fatada laterala dreapta a cladirii propuse.

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

- Restul terenului, ramas liber (excluzand cladirile, platforma betonata, trotuare de garda si circulatie pietonala in incinta) se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de 162,00 mp ; se recomanda vegetatie perimetrata de talie medie si gazon, arbusti decorativi si flori. Pe latura posterioara a parcelei se recomanda amenajarea de spatii verzi-tip gazon

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

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Zone pentru servicii va fi de maxim admis 50%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996, in cazul de fata 33%

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Zone pentru servicii va fi de maxim admis de 0,3 indicator care se integreaza in prevederile UTR nr.4 a PUG Dorohoi avand CUT de 0,9% .

Regim de inaltime maxim propus P

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m iar Inaltimea maxima

admisa la coama pe linia cea mai inalta va fi H=7,00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL PROPUS CF 54084

TEREN(masurat)	EXISTENT - mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	1.000,00	1.000,00	100
SUPRAFETE CONSTRUITE	66,00	323,00	32,30
CIRCULATIE INTERIOARA	-	515,00	51,50
SPATII VERZI AMENAJATE	-	162,00	16,20
TOTAL	1.000,00	1.000,00	100
CLADIRE SERVICII AUTO - PARTER			
P.O.T. max propus = 33%		H.max admis: 7,00m	
C.U.T. max propus = 0,33			

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa se va face din retea publica existent pe strada Sasa Pana sau strada Traian

Reteaua de canalizare menajera se va face prin legatura la retea publica a strazii Sasa Pana sau strada Traian.

Apele pluviale

Retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face dirijat spre strada Sasa Pana.

Alimentarea cu energie electrica

se va face din retea publica a municipiului Dorohoi, aferenta zonei

3.6.

	<p>existent ape strada Sasa Pana</p> <p><u>Telecomunicatii.</u></p> <p>Zona dispune de acoperire GSM la reseaua nationala</p> <p><u>Alimentarea cu gaze naturale</u></p> <p>Reteaua de gaze naturale existent ape strada Sasa Pana.</p> <p><u>Gospodarie comunala</u></p> <p>Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.</p>	
3.7.	<p>Protecția mediului</p> <p><u>Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, etc)</u></p> <p>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.</p> <p><u>Prevenirea producerii riscurilor naturale</u></p> <p>In zona nu au fost evidentiatae riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.</p> <p><u>Epurarea si preepurarea apelor uzate</u></p> <p>Imobilele propuse vor fi bransate la reseaua publica a strazii Sasa Pana.</p> <p>Apele pluviale vor avea curgere dirijata spre strada Sasa Pana care dispune de canalizare pluviala.</p> <p><u>Depozitarea controlata a deseurilor</u></p> <p>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</p>	

proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate sau plantate cu spatii verzi si arbori

Protejarea bunurilor de patrimoniu prinn instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de parimoniu care sa necesite protectie

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelel edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

3.8.

Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publica

In zona nu sunt obiective de utilitate publica, acesta zona fiind o zona cu

caracter urban.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zona

Tipuri de proprietate existent in zona studiata este de tip public in cazul drumurilor de acces si privat in cazul suprafetelor de teren studiate. Drumurile existente vor fi si cele propuse.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, MODIFICARE INDICATORILOR URBANISTICI POT DE LA 32% la 33% pentru parcela de teren proprietatea PERSOANE FIZICE in vederea Construirii unui spatiu pentru servicii auto pe terenul proprietate inregistrata in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.54048

Se propune realizarea unei zone functionale pentru functiuni pentru servicii si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 33% si CUT de 0,33

Regim de inaltime maxim admis P, cu inaltimea maxima admis a liniei cea mai inalta de 7,00 m

- **Proiectantul propune modificarea pe parcela a indicatorului urbanistic POT, de la 32% in prezent la 33%,** teren inregistrat in CF 54048 (se respecta prevederile maxime prevazute de Anexa nr.2 HGR nr.525/1996 – zone pentru servicii)
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a functiunilor existente si propuse ;
- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Sasa Pana.

- Construirea Spatiului pentru servicii auto in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale si nu conduce la perturbarea functiunii zonei.

IUNIE 2023

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ing.Mihai Valeriu

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 Urbanism
- 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, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " **Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL+ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE**" strada Traian nr.15 , CF 54048, municipiul Dorohoi, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre Consiliul Local al municipiului Dorohoi.

2.BAZA LEGALA

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;

- Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare; ● Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru municipiul Dorohoi ;

PRESCRIȚII UTR 4 – PUG Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA CARE A FOST LUATA IN CALCUL IN STABILIREA REGLEMENTARILOR SI CONDIȚIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU PARCELA SUPUSA PUZ, INTRUCAT SE AFLA IN INTR-O ZONA PREPONDERENT CU FUNCTIUNI MIXTE PENTRU CARE SE POT INTRUNI CONDIȚIILE DE APROBARE A UNOR NOI INDICATORI URBANISTICI CARE SA SATISFACA NECESITATILE BENEFICIARULUI SI CARE SA NU INTRE IN CONTRADICTIE CU LEGISLATIA IN DOMENIU SI SA NU DEPRECIEZE CARACTERUL GENERAL. DE ASEMENI TENDINTA DE EXPANSIUNE PENTRU DEZVOLTAREA UNOR SERVICII IN LUNGUL CAILOR DE COMUNICATIE PRINCIPALE DIN ULTIMA PERIOADA DE TIMP CONDUC INEVITABIL LA CREAREA DE NOI UNITATI PENTRU SERVICII ADRESATE INTERESULUI GENERAL. IN ACESTA SITUATIE SE AFLA SI ZONA DE STUDIU. ZONA PENTRU CARE SE DORESTE INTERVENTIA URBANISTICA FACE PARTE DINTR-O ZONA CARE A EVOLUAT IN ULTIMII 20 ANI.ASADAR SE POATE OBSERVA CA INITIAL IN ZONA A EXISTA DOAR O SINGURA UNITATE DE SERVICII AUTO- fosta ACR , ULTERIOR ACHIZITIONARII DE TERENURI ACEASTA ZONA PENTRU SERVICII A FOST EXTINSA DE LA INTERSECTIA STRAZII LILIACULUI PANA LA INTERSECTIA CU STRA TRAIAN – ZONA IN CARE SE PROPUNE SCHIMBAREA DE DESTINATIE DIN ZONA PENTRU LOCUINTE IN ZONA PENTRU SERVICII. PRIN URMARE EXTINDEREA ZONEI DE SERVICII DE-A LUNGUL STRAZII SASA PANA DELIMITATA DE CELE DOUA INTERSECTII MAI SUS MENTIONATE A FACUT SA DISPARA ACELE SEGREGATII URBANISTICE INTRE FUNCTIUNI, REZULTAND O ZONA OMOGENA PENTRU SERVICII AUTO.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiata proprietatea PERSOANE FIZICE care face parte din intravilanul municipiului Dorohoi si va cuprinde parcela de teren pentru care se solicita modificarea indicatorului urbanistic POT pe parcela de la 32% la 33%, parcela de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 54048, in vederea obtinerii autorizatiei de construire **STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE.**

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

- Suprafata de 1000 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata PERSOANE FIZICE.
- Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de 1000 mp, CF 54048.
- Functiunea zonei studiate este MIXTĂ".

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

-documentatia de urbanism se doreste a reglementa modul de construire a viitoarei constructii cu destinatie de SERVICII AUTO si incadrare documentatiei PUZ propusa a fi aprobata in prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

Zonificarea functionala a terenului propus a fost stabilit in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea lor pe intreg teritoriul studiat, de omogenitatea functionala a zonei, de configuratia terenului, de studiile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate presupus a se obtine.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

În conformitate cu PUG aprobat, suprafața de teren care face obiectul PUZ nu este expusă la riscuri naturale (inundații, alunecări, etc).Nu este cazul.

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

2.Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum și a celor situate în **zone de servitute** pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă (puturi captare apă, rezervoare de înmagazinare, stații de pompare apă), canalizare (stații de epurare), a căilor de comunicație (zonele de protecție ale infrastructurii rutiere și feroviare) și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU. Nu este cazul, deoarece în vecinătatea amplasamentului nu există unități care prin activitatea desfășurată să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau solului).

Utilizări permise cu condiții

3. Toate tipurile de construcții propuse prin PUZ cu condiția respectării zonelor de protecție conform condițiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilități, a zonelor de protecție a echipamentelor tehnice – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu completările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului. Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau de altă natură.

Utilizări interzise

4. Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă. Construcțiile industriale indiferent de suprafața acestora.

5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este **instituită servitute de utilitate publică, ori un anumit tip de protecție** se face în condițiile respectării prevederilor **Codului Administrativ.**

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

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

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

Utilizari permise

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

Utilizari interzise

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

7. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

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

Integrarea in zona a constructiilor noi(**STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE**) se va face cu respectarea si corelarea atat a

regulilor de baza privind ocuparea terenurilor, a celor privind conformarea constructiilor, in acord cu destinatia acestora si tinand cont de morfologia in plan a terenului

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

Terenul studiat este situat in PUG Dorohoi – in intravilanul municipiului Dorohoi in UTR nr.4, subzona Isp- zona pentru servicii cu regim mic de inaltime, cu Regim de inaltime P+4^E si RHmax de 15 m. In aceste conditii conditiile de constructibilitate se vor raporta la UTR nr.4 – aferent PUG Dorohoi si a RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

Zona studiata in PUZ are functiunea Isp – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL - SERVICII.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE –U03

- **Zona aferenta activitatilor prestatoare de servicii – Imobilul P unitatea functionala de baza;**
- **Zona aferenta activitatilor complementare,**
- **Zona aferenta circulatiei carosabile si pietonale private**
- **Zona aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela**
- **Zona aferenta echiparii tehnico - edilitare**

ZONA Isp PE LOT REALIZATE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU ECHIPARE DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS DE P cu inaltimea maxima admis pe linia cea mai inalta de 7,00 m

I.s.p- Zona Servicii- functiune dominanta Servicii de interes general

Funcțiunea dominantă a zonei este "servicii "; funcțiunea de locuire are caracter permanent in blocurile de locuinte colective din vecinatatea amplasamentului

Funcțiuni complementare și compatibile locuinței admise pe parcela :
echipamente edilitare private, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, garaj, spații pentru recreere , foisor, panouri pentru reclame și publicitate.

Funcțiuni interzise: prestări de servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi ; construcții industriale.

Teritoriul studiat este aflat în UTR 4 aferent PUG Dorohoi POT 32% și CUT 0,9 și reprezintă o zonă mediană a municipiului Dorohoi categorie urbanistică referitoare la teritoriul în care se grupează următoarele subzone funcționale:

I.s.p-Zona - servicii ,

Modificarea indicatorilor urbanistici POT la 33% în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din RGU și a prevederilor din " Reglementări urbanistice – zonificare " .

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

Utilizările permise pentru terenurile și clădirile din UTR nr.4 sunt următoarele:

- **I.s.p** – zone servicii

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

- Se referă la intervențiile privind desființarea unor clădiri și reconstruire lor în condițiile de permisivitate precizate la Articolul 1.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

- Sunt interzise construcțiile cu caracter industrial sau care prin natura lor produc zgomot, noxe și vibrații care afectează sănătatea populației așa cum sunt descrise în prevederile Ordinului 119/2014, privind norma de viață și sănătatea populației.
- Se interzice realizarea altor tipuri de construcții decât cele prevăzute la Articolul 1, situație excepțională numai condiționat de aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ.

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

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4

Amplasarea constructiilor – așezarea obiectivului propus 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. Asigurarea insoririi constructiilor invecinate. Se va intocmi studiu de insorire pentru constructia invecinata cu destinatie de locuire.

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

Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe strada Sasa Pana si strada Traian in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Se vor amplasa semen de circulatie pentru autovehiculele care parasesc incinta supusa studiului.

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 **STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE** va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 13,38 m, distanta care asigura o zona sigura pentru accese si evacuari autoturisme precum si manevre in interiorul parcelei de teren.

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii identificate in Plansa reglementari cu asigurarea distantelor minime admise conform Codului Civil fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin doua fatadade ale cladirii), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Fata de aliniamentul principal al parcelei, zona edificabila propusa pentru Cladirea cu destinatie de servicii auto - **STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE** se va retrage la 13,38 m fata de strada Sasa Pana si 4,87 m fata de aliniament strada Traian.

Amplasarea Cladirii cu destinatie de servicii auto - **STATIE ITP, ATELIER GEOMETRIE DIRECTIE si IMPREJMUIRE** si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite CONFORM PLANSEI U02- REGLEMENTARI URBANISTICE

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu se umbrească reciproc și să se asigure distanțele minime prevăzute de Codul Civil și distanțe minime pentru stingerea incendiilor. Având în vedere faptul că distanța față de construcția învecinată este mai mică decât înălțimea construcției celei mai înalte se va întocmi studiu de însorire.

Accese carosabile și pietonale

Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele de teren trebuie să se realizeze din drumul public și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul carosabil trebuie organizat astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiilor și a clădirilor de pe parcelă. Accesul pietonal în interiorul parcelelor trebuie să fie obligatoriu din spațiu public de circulație pietonală și dimensionat corespunzător astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor. Astfel a fost creat un spațiu destinat accesului și parcarii autovehiculelor la fațada principală.

Parcaje și staționarea autovehiculelor conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte : pentru spațiile propuse minimum 3 locuri de parcare. Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinată parcarii amplasată conform planșei “ Reglementări urbanistice – zonificare

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus P cu înălțimea maximă admisă la coama pe linia cea mai înaltă max 7,00 m.

Aspectul exterior

Clădirile propuse trebuie să aibă un aspect estetic și compositional specific programelor de servicii auto.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare menajeră existente pe strada Sasa Pana și strada Traian. Sursele de racordare la energie electrică se vor face din rețeaua publică a municipiului Dorohoi existent pe strada Sasa Pana. Încalzirea spațiilor se va asigura prin Centrale termice cu combustibil gazos . Se recomandă de asemenea instalarea de panouri fotovoltaice și de

preparare a apei calde menajere. Totodata se recomanda realizarea unei statii de incarcare autoturisme electrice.

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

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor. S-au prevăzut spații verzi cu rol ambiental și de protecție în suprafața de 162 mp. La fațada principală se propune realizarea unor grădini de fațadă și plante decorative arbuști și flori perene în zona de intersecție a străzilor Sasa Pana și strada Traian.

Împrejmuiri. conform art. 35 din RGU

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt : elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare în sistem transparent, elemente decorative, culoare).

Realizarea împrejmuirilor se va face spre drumul public din elemente care să asigure transparența și eventual dublate de gard viu. Înălțimea maximă admisă la drumul public nu va depăși 1,80 m. Împrejmuirea la drumul public va avea cel mult un soclu opac de înălțime maximă 60 cm. Pe fațadele laterale sau posterioare se admit împrejmuiri opace (material folosit lemnul) cu înălțime maximă de 2,00 m. Deschiderile porților pentru accesul auto și pietonal se va face spre interior sau culisant astfel încât să nu fie afectat spațiul public destinat circulației auto și pietonale. Sunt interzise realizarea unor împrejmuiri din materiale sau elemente de închidere care depreciază caracterul urban al zonei (table, beton, placări cu policarbonat etc)

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii. Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de împrejmuiri transparente dublate de vegetație spre aliniamentul principal spre strada Sasa Pana.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

BILANT TERITORIAL PROPUȘ CF 54084

TEREN(masurat)	EXISTENT - mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	1.000,00	1.000,00	100
SUPRAFETE CONSTRUITE	66,00	323,00	32,30
CIRCULATIE INTERIOARA	-	515,00	51,50
SPATII VERZI AMENAJATE	-	162,00	16,20
TOTAL	1.000,00	1.000,00	100
CLADIRE SERVICII AUTO - PARTER			
P.O.T. max propus = 33%		H.max admis: 7,00m	
C.U.T. max propus = 0,33			

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului POT

I.S.p = maxim admis 33%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT

I.S.p = maxim admis 0,33

IUNIE 2023

PROIECTANT GENERAL

ELABORATOR PUZ

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

arh.Irina Garet

ing.Mihai Valeriu