

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM**- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI
PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE IN FUNCTIUNI
PENTRU SERVICII ASOCIATE LOCUINTEI SI CONSTRUIRE
FOISOR

BENEFICIAR PERSOANE FIZICE

SEPTEMBRIE 2023

I. FOAIE DE GARDĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE IN FUNCTIUNI PENTRU SERVICII ASOCIATE LOCUINTEI SI CONSTRUIRE FOISOR

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

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

COORDONATOR RUR C.ARH MIHAI MIHAILESCU

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

NUMARUL PROIECTULUI

15-6/2023

DATA ELABORARII

SEPTEMBRIE 2023

RESPONSABILITATI

ARHITECTURA

C.ARH MIHAI MIHAILESCU

TOPOGRAFIE

ING.DORIN COSAREANU

GEOLOG

ING.DIACONESCU IULIAN

INGINER INSTALATII

ING.TRAIAN FILIP

DESENAT

ING. VALERIU MIHAI

VOLUMUL II. REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE IN FUNCTIUNI PENTRU SERVICII ASOCIATE LOCUINTEI SI CONSTRUIRE FOISOR

BENEFICIAR PERSOANE FIZICE

SEPTEMBRIE 2023

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare PUZ+RLU- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE IN FUNCTIUNI PENTRU SERVICII ASOCIATE LOCUINTEI SI CONSTRUIRE FOISOR	
1.1.2	Inițiator PERSOANE FIZICE –municipiul Dorohoi, strada Nicolae Titulescu nr.21, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL- SC MIRT ALVA SRL DOROHOI COORDONATOR RUR – ELABORATOR c.arh.MIHAILESCU MIHAI (D ₂ E ₁)	
1.1.4	Data elaborării SEPTEMBRIE 2023- PROIECT NR.15-6/2023	
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 de mediana a municipiului Dorohoi, judetul Botosani, strada Nicolae Titulescu nr.21.

Prin tema de proiectare se solicita modificarea indicatorilor urbanistici aprobati in limitele maxime prevazute de RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv POT max 50% si CUT 0.,9 in limitele maxime aprobate de HGR nr.525/1996 – functiuni pentru servicii comert pentru UTR nr.12, in vederea schimbare functiuni existente in functiuni pentru servicii asociate locuintei si construire foisor de catre proprietari Persoane Fizice si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunilor pentru comert si servicii asociate functiunii dominante a zonei respective de locuire, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime maxim admis, numar de niveluri supraterane, retragerea fata de aliniament, alinierile laterale si posterioare fata de vecinatati, retragerea posterioara pentru suprafata de teren identificata in Cartea Funciara nr.58521 si 58591.

Surse documentare

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, prelungit prin HCL nr.51/2017
- Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi
- Studiul Geotehnic
- Studiul Topografic
- Alte date si surse culese din teren si preluat de la UAT municipiul Dorohoi.

1.3.

2.1.

Evoluția zonei

Zona studiată se află situată în intravilanul municipiului Dorohoi, în partea centrală a localității – zona mediană, cu acces din strada Nicolae Titulescu. Zona în prezent are o funcțiune preponderent rezidențială cu dotări aferente, situată în intravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se învecinează cu proprietăți private aparținând persoanelor fizice pe laturile laterale și posterioare a parcelei și strada Nicolae Titulescu, lot de teren pe care se află în prezent realizată o locuință cu regim de înălțime Parter, o Anexă Parter și un Spațiu comercial cu regim de înălțime P+1^E.

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 50%, respectându-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona mixtă pentru care se poate reglementa un procent de maxim 70%. 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 locuințele 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 economic și social etc. Zona studiată prin propunerile PUZ se va integra în documentațiile de urbanism aprobate fiind într-o zonă ce aparține intravilanului municipiului Dorohoi –UTR nr.12 cu funcțiune preponderent rezidențială cu dotări aferente din teritoriul municipiului Dorohoi și cu relaționare cu orașul prin

	intermediul strazii Nicolae Titulescu .	
2.2.	<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 Nicolae Titulescu la VEST, - de proprietatea privata NORD, - teren proprietate privata la SUD - teren proprietate privata la EST. <p><u>Relationarea zonei cu localitatea.</u></p> <p>Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii Nicolae Titulescu.</p> <p>Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :</p> <p>strada Nicolae Titulescu la VEST,</p> <ul style="list-style-type: none"> - de proprietatea privata NORD, - teren proprietate privata la SUD - teren proprietate privata la EST. <p>Suprafata totala studiata prin PUZ este de 13.600 mp</p>	
2.3.	<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> <p>Conform studiului Geotehnic efectuat,</p> <p>Adancimea de inghet: conform STAS 6054-77 “Adâncimi maxime de îngheț.</p>	

Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100÷110 cm.

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

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

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 aducțiune și evacuare a apelor vor fi verificate și întreținute în stare bună, pentru a evita orice aport de apă în terenul de fundare.

Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua

	<p>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 Nicolae Titulescu existenta in intravilanul municipiului Dorohoi avand profil de cca 7.13 m, prevazuta cu circulatie carosabila pe doua sensuri cu circulatii pietonale pe ambele parti ale strazii,</p> <p>Strada Nicolae Titulescu este o strada de categoria a-IV-a in interiorul localitatii.</p> <p>Accesul se va realiza prin intermediul strazii Nicolae Titulescu avand latimea partii carosabile variabila de cca 7.13 m. Relationarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Nicolae Titulescu.</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 doreste o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 32% cât este in prezent la 50%, respectandu-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona mixta pentru care se poate reglementa un procent de maxim 70%.</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 Nicolae Titulescu, 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 echipare tehnico edilitara si nu vor fi necesare lucrari de extindere sau redimensionare a retelelor existente.</p>	

2.7.	<p>Probleme de mediu</p> <p><u>Relatia cadrul natural-construit.</u></p> <p>Funcțiunile propuse nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare a mediului. Propunerea urbanistică va participa la protecția mediului și la implementarea unor principii de ecologie și dezvoltare durabilă.</p> <p><u>Evidențierea riscurilor naturale și antropice</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție</u></p> <p>În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.</p> <p><u>Evidențierea potențialului balnear sau turistic.</u></p> <p>Nu este cazul.</p>	
2.8.	<p>Opțiuni ale populației</p> <p>Datorită dezvoltării cu caracter mixt, documentația propusă participă la modificarea indicatorului urbanistic POT de la 32% în prezent la 50%, însă acest lucru se va realiza punctual neinfluențând gradul de ocupare a terenurilor și nu va influența relația parcelă-zonă păstrând caracterul predominant de locuire cu dotări aferente locuirii.</p>	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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 locuinta si dotari complementare in limita procentului maxim admis de 50% si coeficient de utilizare de maxim 0,9, conform Anexa nr.2 la RGU aprobat prin HGR nr.525/1996; regim de inaltime propus locuinta P+1E, inaltimea maxima admisa de 9.00 m</p> <p>Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va realiza din strada Nicolae Titulescu.</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 rezidential. Strada Nicolae Titulescu dispune 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>Constructiile propuse prin documentatia propusa vor fi adaptate 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 Nicolae Titulescu. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.</p> <p>Profilul strazii Nicolae Titulescu are o latimea de cca 7.13 m asigurand circulatia in doua sensuri, cu trotuare spre limitele de proprietate.</p>	
3.5.	<p>Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici</p> <p>Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ orientarea corecta a locuintei fata de punctele cardinale; ✓ posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal 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 locuinta : Parter + 1E cu un volum care se poate inscrie in frontal construit existent ; <p>-Cladirea de locuit existent impreuna cu anexa avand regim de inaltime Parter sunt amplasate la frontul strazii Nicolae Titulescu iar spatial comercial existent cu regim de inaltime P+1E este realizat pe aliament.</p> <p>-Tema de proiectare propune desfiintarea constructiei cu destinatie de locuinta si anexa, pastrarea constructiei –Spatiu comercial cu regim de inaltime parter si realizarea unei constructii noi in spatele spatiului comercial existent intr-un edificabil stabilit si avand functiuni asociate</p>	

functiunii de locuire, respectiv un spatiu pentru petrecere timp liber copii compus din spatii de joaca si loisir.

- Fatada principala se orienteaza spre latura vest a proprietatii perceputa din spatiul public.

- Se propune edificabilul propus in extinderea spatiului comercial existent la fatada posterioara cu posibilitatea etajarii.

- Se propune realizarea obiectivului in edificabil maxim admis de maxim 251.00 mp

- Regimul de inaltime maxim admis propus este : Hcornisa= 3,00 m;
Hcoama= 9,00 m;

- Functiunile asociate celor de locuire admisa - foisor va respecta limitele edificabilului propus in Plansa U2 si se vor incadra in limita POT de 50% propus si CUT 0.9.

- Accesul principal in cladire se va realiza pe fatada principala a a spatiului comercial, iar accesul secundar se poate face pe fatada posterioara a cladirii.

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

- 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 188 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 mixte va fi de maxim admis 50%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Zone mixte va fi de maxim admis de 0,9 indicator care se integreaza in prevederile UTR nr.12 a PUG Dorohoi avand CUT de 0.9% .

Regim de inaltime maxim admis P+1^E

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 3,00 m iar Inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta va fi H=9.00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ

CF 58521 si CF 58591 – Steren= 628 mp

Steren masurata = 628,00 mp

Sc existenta = 151,00 mp

POT_{existent} = 24,04 %

Scd existenta = 236,00 mp

CUT_{existent} = 0,37

Regim de inaltime existent

P+1E

Suprafata edificabila propusa = 251,00 mp

Sc. propusa = max admis 310,00 mp

POT_{propus} = max 50 %

Scd. propusa = max admis 565,00 mp

CUT_{propus} = 0,9

S.spatii verzi = 188,00 mp (29.93%)

Spropusa amenajare parcare = 104,00 mp

Regim de inaltime max admis

P+1E

3.6.

Dezvoltarea echipării edilitare

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

Reteaua de canalizare menajera se va face prin legatura la retea publica a strazii Nicolae Titulescu

Apele pluviale

Retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face dirijat spre strada Nicolae Titulescu.

Alimentarea cu energie electrica

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

Telecomunicatii.

Zona dispune de acoperire GSM la reseaua nationala

Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale existent ape strada Nicolae Titulescu

Gospodarie comunala

Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.

3.7.

Protecția mediului

Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, etc)

Datorita functiunilor propuse fiecare din functiuni nu necesita faze tehnologice si nu exista risc de poluare, Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.Obiectivele propuse in zona de studiu nu vor avea efecte negative asupra mediului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiatae riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi bransate la reseaua publica a strazii Nicolae Titulescu

Apele pluviale vor avea curgere dirijata spre strada Nicolae Titulescu care dispune de canalizare pluviala.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se vor incheia contracte de salubritate cu firma de salubritate, resturile rezultate din santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi

transportate la rampa de gunoi a localitatii. Deseurile rezultate sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate prin contract de salubritate. In incinta proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu prinn instituirea de zone protejate

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publica

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

Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zona

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, MODIFICARE INDICATORILOR URBANISTICI POT DE LA 32% la 50% pentru parcela de teren proprietatea Persoane Fizice in vederea **MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE IN FUNCTIUNI PENTRU SERVICII ASOCIATE LOCUINTEI SI CONSTRUIRE FOISOR** pe terenul proprietatea acestora inscrisa in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.58521 si CF 58591

Se propune realizare unei zone mixte pentru functiuni asociate locuirii cu dotari aferente si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 50% si CUT de 0,9

Regim de inaltime maxim admis P+1^E, cu inaltimea maxima admis ape linia cea mai inalta de 9,00 m

- **Proiectantul propune modificarea pe parcela a indicatorului urbanistic POT, de la 32% in prezent la 50% , teren inscris in CF 58521 si 58591(se respecta prevederile maximale prevazute de Anexa nr.2 HGR nr.525/1996 – zona mixta)**
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a spatiilor pentru servicii si comert propuse ;
- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Nicolae Titulescu

- Construirea obiectivelor 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.

SEPTEMBRIE 2022

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ing.Valeriu Mihai

ELABORATOR PUZ

c.arh.Mihai Mihailescu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

1.DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasare si amenajarea constructiilor in zona studiata in concordanta cu Regulamentul General de 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 " MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE IN FUNCTIUNI PENTRU SERVICII ASOCIATE LOCUINTEI SI CONSTRUIRE FOISOR" strada Nicolae Titulescu NR.21, CF 58521, CF 58591, 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 ;

PRESCRIPTII UTR 12 – PUG Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA CARE A FOST LUATA IN CALCUL IN STABILIREA REGLEMENTARILOR SI CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU PARCELA SUPUSA PUZ, INTRUCAT SE AFLA IN INTR-O ZONA PREPONDERENT CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE PENTRU CARE SE POT INTRUNI CONDITIILE 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 AL ZONEI.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiată proprietatea Persoane Fizice inscris in CF 58521 si CF 58591, 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 50%, parcela de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 58521 si CF 58591, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru **MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE IN FUNCTIUNI PENTRU SERVICII ASOCIATE LOCUINTEI SI CONSTRUIRE FOISOR.**

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

- Suprafata de 628 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata a persoanei fizice
- Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de 628 mp, CF 58521 si CF 58591.
- Functiunea zonei studiate este preponderenta functiunii de locuire cu dotari complementare".

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

-documentatia de urbanism se doreste a reglementa modul de construire a viitoarei constructii cu destinatie de servicii 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, suprafata de teren care face obiectul PUZ **nu** este expusa la riscuri naturale (inundatii, alunecari, etc).Nu este cazul.

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

2.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in **zone de servitute** pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa (puturi captare apa,rezervoare de inmagazinare, statii de pompare apa),canalizare (statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale

infrastructurii rutiere si feroviare) si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU.

Nu este cazul, deoarece in vecinatatea amplasamentului nu exista unitati care prin activitatea desfasurata sa reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau solului).

Utilizari permise cu conditii

3.Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului. Orice fel de constructii si amenajari care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau de alta natura.

Utilizari interzise

4. Constructiile si amenajarile generatoare de nocivitati, incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru aceasta zona.. Constructiile industriale indiferent de suprafata acestora.

5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publica, ori un anumit tip de protectie se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 /RGU si a Legii nr.213 / 1998.

5. Pentru modernizarea drumului public ce limiteaza proprietatea strazii Nicolae Titulescu 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 de « locuire », 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(locuinta, garaj, anexa, foisor) 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.12, subzona L.m.e- locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu Regim de inaltime P+2^E si RHmax de 10 m. In aceste conditii conditiile de constructibilitate se vor raporta la UTR nr.12 – aferent PUG Dorohoi si a RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat

Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta locuire si functiuni complementare.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE –U02

- **Zona aferenta activitatii de servicii-comert** – Spatiu Comercial P+1 unitatea functionala de baza s
- **Zona edificabila** realizarii unor lucrari de constructie care prin destinatie sunt asociate locuirii (spatii de joaca pentru copii, petrecerea timpului liber, loisir);
- **Zona aferenta activitatilor complementare locuirii :relaxare,**
- **Zona aferenta circulatiei carosabile si pietonale private**
- **Zona aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela**
- **Zona aferenta echiparii tehnico - edilitare**

ZONA MIXTA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU ECHIPARE DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS DE P+1^E cu inaltimea maxima admis ape linia cea mai inalta de 9.00 m, avand destinatie de servicii comert cu doua subzona functionale ISco – comert si ISps - servicii

IS- Zona Institutii si servicii de intyeres general

- subzona functionala ISco – comert
- subzona functionala ISps - servicii

Funciunea dominanta a zonei este "locuire si functiuni complementare";locuirea poate fi cu caracter permanent si /sau nepermanent (sfarsit de saptamana, vacanta etc.).

Funciuni complementare si compatibile locuintei admise pe parcela : echipamente edilitare private, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, garaj, spatii pentru recreere , spatii de joaca, loisir, foisor.

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

Teritoriul studiat este aflat în UTR 12 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:

Lme-Zona locuințe individuale cu regim mic de înălțime,

Modificarea indicatorilor urbanistici POT la 50% 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:

- **ISco** – Instituții și servicii de interes general – subzone comerț
- **ISps** – Instituții și servicii de interes general – subzone servicii

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

- Se referă la intervențiile privind desființarea unor clădiri și reconstruirea 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

REGULAMENT DE URBANISM

Amplasarea constructiilor – interventiile la constructiile existente si propuse prin realizarea lucrarilor de extindere si etajare 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. Cladirile propuse pentru servicii asociate functiunii de locuire se orienteaza cu fatada principala spre latura vest pentru perceperea acesteia dinspre spatiul drumului public. Incaperile de loisir vor fi corect orientate din punct de vedere al insoririi.

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

Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe strada Nicolae Titulescu in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2. RLU .

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), cladirea existent pentru comert va pastra amplasamentul propus iar cea pentru servicii va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 14,90 m, distanta care nu se modifica in raport cu situatia existenta.

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform *Plansei U2 Reglementari Urbanistice* (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Fata de aliniamentul principal al parcelei, zona edificabila propusa se retrage la 14,90 m.

Amplasarea obiectivelor si a dotarilor complementare vor respecta retragerile minime instituite conform *Plansei U2 Reglementari Urbanistice*

Anexele gospodaresti care adapostesc functiuni complementare activitatilor se amplaseaza in partea din spate a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

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. În cazul în care 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 funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul carosabil trebuie organizat astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor 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 funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor. Astfel a fost creat un spațiu destinat accesului și parcarii autovehiculelor proprii la fatada 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 locuința minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare clădire de locuit în parte. Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinată parcarii amplasată conform planșei “ Reglementări urbanistice – zonificare

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus P+1^E cu înălțimea maximă admisă la coama pe linia cea mai înaltă max 9.00 m.

Aspectul exterior

Clădirile propuse trebuie să aibă un aspect estetic și compositional specific programelor de locuire iar construcțiile anexa vor completa funcțiunea de locuire.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare menajeră existente pe strada Nicolae Titulescu. Sursele de racordare la energie electrică se vor face din rețeaua publică a municipiului Dorohoi existent pe strada Nicolae Titulescu. 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.

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 188 mp. La fațada principală se propune amplasarea în ghiveci plante decorative, arbuști și flori perene.

Împrejmuiri. conform art. 35 din RGU

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt: elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare în sistem transparent sau opac, 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 Nicolae Titulescu. Din motive de intimitate, pe laturile posterioare și laterale, împrejmuirile pot fi opace

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ

CF 58521 si CF 58591 – Steren= 628 mp

Steren masurata = 628,00 mp

Sc existenta = 151,00 mp

POT_{existent} = 24,04 %

Scd existenta = 236,00 mp

CUT_{existent} = 0,37

Regim de inaltime existent

P+1E

Suprafata edificabila propusa = 251,00 mp

Sc. propusa = max admis 310,00 mp

POT_{propus} = max 50 %

Scd. propusa = max admis 565,00 mp

CUT_{propus} = 0,9

S.spatii verzi = 188,00 mp (29.93%)

Spropusa amenajare parcare = 104,00 mp

Regim de inaltime max admis

P+1E

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului POT

IS(ISco-ISps) = maxim admis 50%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT

IS(ISco-ISps) = maxim admis 0,9

SEPTEMBRIE 2023

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ing.Valeriu Mihai

ELABORATOR PUZ

c.arh.Mihai Mihailescu