

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM- MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,ETAJARE
/MANSARDARE LOCUINTA**

BENEFICIAR PERSOANE FIZICE

SEPTEMBRIE 2023

I. FOAIE DE GARDĂ

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM- MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,ETAJARE
/MANSARDARE LOCUINTA**

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

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

COORDONATOR RUR C.ARH MIHAI MIHAILESCU

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

NUMARUL PROIECTULUI

4-1/2023

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 IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,ETAJARE
/MANSARDARE LOCUINTA**

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 IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE EXTINDERE, ETAJARE/MANSARDARE LOCUINTA	
1.1.2	Inițiator PERSOANE FIZICE –municipiul Dorohoi, strada Hatman Sendrea nr.16, 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 APRILIE 2023- PROIECT NR.4-1/2023	
1.2.	Obiectul lucrării <p>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 Hatman Sendrea nr.16.</p> <p>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 40% si CUT 0.8 in limitele maxime aprobate pentru UTR nr.4, in vederea extinderii si mansardarii locuintei existente de catre proprietari Persoane Fizice si reglementarea unei</p>	

	<p>zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime maxim admis, numar de niveluri supraterane, retragerea fata de aliniament, alinierea laterale si posterioare fata de vecinatati, retragerea posterioara pentru suprafata de teren identificata in Cartea Funciara nr.53555.</p>	
1.3.	<p>Surse documentare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, prelungit prin HCL nr.51/2017 - Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi - Studiul Geotehnic - Studiul Topografic - Alte date si surse culese din teren si preluate de la UAT municipiului Dorohoi. 	

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.	<p>Evoluția zonei</p> <p>Zona studiata se afla situata in intravilanul municipiului Dorohoi, in partea centrala a localitatii – zona mediana, cu acces din strada Hatman Sendrea nr.16. Zona in prezent are o functiune preponderent rezidentiala cu dotari aferente, situata in intravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se invecineaza cu proprietati private apartinand persoane fizice pe laturile laterale si posterioare a parcelei si strada Hatman Sendrea, lot de teren pe care se afla in prezent realizata o locuinta cu regim de inaltime Parter.</p>	
------	---	--

Prin documentatia de urbanism se doreste o derogare de la regulamentul local de urbanism, respectiv modificarea indicatorului urbanistic POT de la 32% cât este in prezent la 40%, respectandu-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona predominant rezidentiala cu dotari aferente pentru care se poate reglementa un procent de maxim 40%. Prin documentatia de urbanism se vor solutiona conditiilor urbanistice de construire si anume- regimul de aliniere, retragerile laterale si posterioare, regimul de inaltime, inaltimea maxima a constructiei in raport cu locuintele invecinate, in concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

Zona studiata beneficiaza de un interes deosebit pentru o dezvoltare majora din punct de vedere economic si social etc. Zona studiata prin propunerile PUZ se va integra in documentatiile de urbanism aprobate fiind intr-o zona ce apartine intravilanului municipiului Dorohoi –UTR nr.4 cu functiune preponderent rezidentiala cu dotari aferente din teritoriul municipiului Dorohoi si cu relationare cu orasul prin intermediul strazii Hatman Sendrea .

2.2.

Încadrare în localitate

Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.

Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea centrala a localitatii, delimitat de :

- strada Hatman Sendrea la NORD VEST,
- de proprietatea privata NORD EST,
- teren proprietate privata la SUD VEST
- teren proprietate privata la SUD EST.

Relationarea zonei cu localitatea.

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

Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :

strada Hatman Sendrea la NORD VEST,

- de proprietatea privata NORD EST,

- teren proprietate privata la SUD VEST

- teren proprietate privata la SUD EST.

Suprafata totala studiata prin PUZ este de 222 mp

2.3.

Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscurile naturale.

Conform studiului Geotehnic efectuat,

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

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

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

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 fundare.

Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor.

Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200.

2.4.

Circulația

Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii Hatman sendrea existenta in intravilanul municipiului Dorohoi avand profil de cca 6.17 m, prevazuta cu circulatie carosabila pe un singur sens, circulatii pietonale pe ambele parti ale strazii,

Strada Hatman Sendrea este o strada de categoria a-IV-a.

Accesul se va realiza prin intermediul strazii Hatman Sendrea avand latimea partii carosabile variabila de cca 6.17 m. Relationarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Hatman Sendrea.

2.5.

Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are categoria curti constructii.

	<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 40%, respectandu-se prevederile RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, respectiv Anexa nr.2 la RGU- zona predominant rezidentiala cu dotari aferente pentru care se poate reglementa un procent de maxim 40%.</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 Hatman Sendrea, 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>Funciunile 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</p>	

	<p>protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.</p> <p><u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u></p> <p>Nu este cazul.</p>	
2.8.	<p>Opțiuni ale populației</p> <p>Datorita dezvoltarii cu caracter preponderent rezidential , documentatia propusa participa la modificare indicatorului urbanistic POT de la 32% in prezent la 40%, insa acest lucru se va realiza punctual neinfluientand gradul de ocupare a terenurilor si nu va influenta relatia parcelă-zonă pastrând caracterul predominant de locuire cu dotari aferente locuirii.</p>	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	<p>Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare</p> <p><u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></p> <p>S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a edificabilului maxim admis pentru locuinta si dotari complementare in limita procentului maxim admis de 40% si coeficient de utilizare de maxim 0,8, conform Anexa nr.2 la RGU aprobat prin HGR nr.525/1996; regim de inaltime propus locuinta P+M/1E, inaltimea maxima admisa de 9.00 m</p> <p>Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va realiza din strada Hatman Sendrea.</p> <p>Terenul este plan si stabil, iar pe baza analizei din capitolele anterioare, rezulta ca este construibil 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 Hatman Sendrea 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 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 Hatman Sendrea. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.</p> <p>Profilul strazii Hatman Sendrea are o latimea de cca 6.17 m asigurand circulatia intr-un singur sens, 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/Mansarda cu un volum care se poate inscrie in frontal construit existent ;

- Cladirea de locuit existent cu regim de inaltime Parter este amplasata la frontul strazii Hatman Sendrea retras fata de aliniament de 2.55 – 4.00 m.

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

- Se propune r edificabilului propus in extinderea locuintei existente la fatada posterioara si etajarea/mansardarea locuintei existente.

- Se propune realizarea obiectivului in edificabil maxim admis de maxim 108,74 mp

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

- Functiuni complementare propuse - constructiilor usoare(anexa, foisor) vor respecta prevederile Codului Civil actualizat si se vor incadra in limita POT de 40% propus si CUT 0.8.

- Accesul principal in cladire se va realiza pe fatada principala a cladirii de locuit, 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 Hatman Sendrea.

- 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 51.90 mp ; se recomanda vegetatie perimetrala 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 preponderent rezidentiale cu dotari aferente va fi de maxim admis 40%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Zone preponderent rezidentiale cu dotari aferente va fi de maxim admis de 0,8 indicator care se integreaza in prevederile UTR nr.4 a PUG Dorohoi avand CUT de 0.9% .

Regim de inaltime maxim admis P+1^E/M

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 PROPUȘ CF 53555

TEREN	PROPUS - mp	%
INTRAVILAN	222,00	100
EDIFICABIL MAXIM ADMIS	108.74	48.98
PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA	61.36	27.64
SPATII VERZI AMENAJATE	51.90	23.38
P.O.T. max admis = 40.00% C.U.T. existent = 0,8 Lmp – locuinte propuse	H.max cornisa: 3,00m Hmax coama 9,00 m Regim de inaltime maxP+1E	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Reteaua de canalizare menajera se va face prin legatura la retea

publica a strazii Hatman Sendrea

Apele pluviale

Retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face dirijat spre strada Hatman Sendrea.

Alimentarea cu energie electrica

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

Telecomunicatii.

Zona dispune de acoperire GSM la reseaua nationala

Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale existent ape strada Hatman Sendrea

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 Hatman Sendrea

Apele pluviale vor avea curgere dirijata spre strada Hatman Sendrea 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 evidenciat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.
3.8.	<p>Obiective de utilitate publică</p> <p><u>Lista obiectivelor de utilitate publică</u></p> <p>În zona nu sunt obiective de utilitate publică, acesta zona fiind o zonă cu caracter urban.</p> <p><u>Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zonă</u></p> <p>Tipuri de proprietate existente în zona studiată este de tip public în cazul drumurilor de acces și privat în cazul suprafețelor de teren studiate. Drumurile existente vor fi și cele propuse.</p>

4.	<p>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</p> <p>PREZENTA DOCUMENTAȚIE ÎN FAZA PUZ A FOST ÎNTOCMITĂ ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ȘI REALIZĂRII CERINTELOR DE TEMA, MODIFICARE INDICATORILOR URBANISTICI POT DE LA 32% LA 40% PENTRU PARCELA DE TEREN PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE ÎN VEDEREA EXTINDERII LOCUINȚEI EXISTENTE ȘI ETAJĂRII/MANSARDĂRII, LOCUINȚEI EXISTENTE PE TERENUL PROPRIETATEA ACESTORA ÎNSCRISĂ ÎN CARTEA FUNCİARĂ A MUNICIPIULUI DORHOI NR.53555</p> <p>Se propune realizarea unei zone funcționale pentru funcțiuni de locuire cu dotări aferente și stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 40% și CUT de 0,8</p> <p>Regim de înălțime maxim admis P+1^E/M, cu înălțimea maximă admisă peste linia cea mai înaltă de 9,00 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proiectantul propune modificarea pe parcelă a indicatorului urbanistic POT, de la 32% în prezent la 40%, teren înscris în CF 53555 (se respectă prevederile maxime prevăzute de Anexa nr.2 HGR nr.525/1996 – zonă preponderant rezidențială cu dotări aferente) • Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a locuinței propuse ;
----	---

- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Hatman Sendrea
- Construirea locuintei 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 ajutorator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studiata in viitor.
- Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE EXTINDERE,ETAJARE/MANSARDARE LOCUINT" strada Hatman Sendrea NR.16, CF 53555, 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 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.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiata proprietatea Persoane Fizice inscris in CF 53555 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 40%, parcela de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 53555, in vederea obtinerii autorizatiei de construire extindere si etajare/mansardare locuinta cu dotari complementare. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- Suprafata de 222 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice - zonificare, proprietate privata a persoanei fizice

- Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de 222 mp, CF 53555.
- 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 locuinta si incadrare documentatiei PUZ propusa a fi aprobata in prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

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

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

reprezinta 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 Hatman sendrea 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.4, 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.4 – 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 –U03

- **Zona aferenta activitatii de locuire** – locuintaP+1 unitatea functionala de baza;
- **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 LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT REALIZATE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN CU ECHIPARE DE TIP URBAN CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS DE P+1^E/M cu inaltimea maxima admis ape linia cea mai inalta de 9.00 m

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

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

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

Funcțiuni interzise: prestari de servicii cu caracter poluant si cu volum mare de transporturi ; constructii industriale.

Teritoriul studiat este aflat in UTR 4 aferent PUG Dorohoi POT 32% si CUT 0.9 si reprezinta o zona mediana a municipiului Dorohoi categorie urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza urmatoarele subzone functionale:

Lme-Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime,

Modificarea indicatorilor urbanistici POT la 40% in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si a prevederilor din " Reglementari urbanistice – zonificare ”.

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

Utilizarile permise pentru terenurile si cladirile din UTR nr.4 sunt urmatoarele:

- **Lmp** – locuinte individuale cu regim mic mediu de inaltime

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

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

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

- Sunt interzise constructiile cu caracter industrial sau care prin natura lor produc zgomot, noxe si vibratii care afecteaza sanatatea populatiei asa cum sunt descrise in prevederile Ordinului 119/2014, privind norma de viata si sanatatea populatiei.
- Se interzice realizarea altor tipuri de constructii decat cele prevazute la Articolul 1, situatie exceptionala numai conditionat de aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ.

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

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4

Amplasarea constructiilor – interventiile la locuinta prin realizarea lucrarilor de extindere si mansardare in cadrul zonei studiate se face conform plansei " Reglementari urbanistice - zonificare ”.

Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU. Cladirea de locuit se orienteaza cu fatada principala spre latura vest pentru perceperea acesteia dinspre spatiul drumului public. Incaperile de locuit vor fi corect orientate din punct de vedere al insoririi.

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

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

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

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), cladirea de locuit va fi amplasata, sau aliniata retras de la aliniament la o distanta de 2.55 m, distanta care nu se modifica in raport cu situatia existent.

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 pentru locuinta se retrage cu 2.55 m.

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

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa nu se umbreasca reciproc sa se asigure distantele minime prevazute de Codul Civil si distante minime pentru stingerea incendiilor.In cazul in care distanta fata de constructia invecinata este mai mica decat inaltimea constructiei celei mai inalte se va intocmi studiu de insorire. De asemeni pe fatada laterala stanga se va adopta solutii de construire pentru pereti calcan.

Accese carosabile și pietonale

Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele de teren trebuie sa se realizeze din drumul public si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitate cladirilor.Accesele

carosabile trebuie organizate astfel incat sa sublinieze reprezentativitatea functiunilor si a cladirilor de pe parcela. Accesul pietonal in interiorul parcelelor trebuie sa fie obligatoriu din spatial public de circulatie pietonala si dimensionat corespunzator astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela in functie de capacitatea cladirilor. Astfel a fost creat un spatiu destinat accesului si parcarii autovehiculelor proprii la fatada principala.

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

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinta minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare cladire de locuit in parte. Parcarea autovehiculelor se va face pe zona destinata parcarii amplasat conform plansei “ Reglementari urbanistice – zonificare

Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime maxim propus $P+1^E/M$ cu inaltimea maxima admisa la coama pe linia cea mai inalta max 9.00 m.

Aspectul exterior

Cladirile propuse trebuie sa aiba un aspect estetic si compositional specific programelor de locuire iar constructiile anexa vor complete functiunea de locuire.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Cladirile vor fi racordare la rețelele publice de apa si canalizare menajera existente pe strada Hatman Sendrea. Sursele de racordare la energie electrica se vor face din rețeaua publica a municipiului Dorohoi existent pe strada Hatman Sendrea. Incalzirea spatiilor se va asigura prin Centrale termice cu combustibil gazos . Se recomanda de asemeni instalarea de panouri fotovoltaice si de preparare a apei calde menajere.

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

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. S-au prevazut spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de 51.90 mp. La fatada principala se propune realizarea unor gradini de fatada si plante decorative arbusti si flori perene.

Împrejmuiri. conform art. 35 din RGU

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Realizarea imprejmuirilor se va face spre drumul public din elemente care sa asigure transparenta si eventual dublate de gard viu. Inaltimea maxima admisa la drumul public nu va depasi 1,80 m. Imprejmuirea la drumul public va avea cel mult un soclu opac de inaltime maxima 60 cm. Pe fatadele laterale sau posterioare se admit imprejmuiri opace (material folosit lemnul) cu inaltime maxima de 2,00 m. Deschiderile portilor pentru accesul auto si pietonal se va face spre interior sau culisant astfel incat sa nu fie afectat spatial public destinat circulatiei auto si pietonale. Sunt interzise realizarea unor imprejmuiri din materiale sau elemente de inchidere care depreciaza caracterul urban al zonei(table, beton, placari cu policarbonat etc)

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii. Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de imprejmuiri transparente dublate de vegetatie spre aliniamentul principal spre strada George Enescu. Din motive de intimitate, pe laturile posterioare si laterale, imprejmuirile pot fi opace

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

BILANT TERITORIAL PROPUȘ CF 53555

TEREN	PROPUȘ - mp	%
INTRAVILAN	222,00	100
EDIFICABIL MAXIM ADMIS	108.74	48.98
PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA	61.36	27.64
SPATII VERZI AMENAJATE	51.90	23.38
P.O.T. max admis = 40.00% C.U.T. existent = 0,8 REGULAMENT DE URBANISM Limp – locuinte propuse	H.max cornisa: 3,00m Hmax coama 9,00 m Regim de inaltime maxP+1E	

ARTICOLUL 5 – procentul maxim de ocupare al terenului POT

Lmp = maxim admis 40%

ARTICOLUL 6 – coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT

Lmp= maxim admis 0,8

SEPTEMBRIE 2022

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ing.Valeriu Mihai

ELABORATOR PUZ

c.arh.Mihai Mihailescu