

MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent “ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA URBANA ” - din zona pentru dotari tehnico-edilitare in zona pentru servicii si comert - MUNICIPIUL DOROHOI, str. Dumbarava Rosie F.N., CAD/CF 58335, 58336
Inițiator:	SC GLOBALINVEST HOLDING SRL DOROHOI, str. Aprodul ARBORE, nr. 2, jud. BOTOSANI RC: J07/13/2006: CUI: 18279375
Beneficiar:	municipiul DOROHOI SC GLOBALINVEST HOLDING SRL DOROHOI, str. Aprodul ARBORE, nr. 2, jud. BOTOSANI RC: J07/13/2006: CUI: 18279375
Proiectant general	SC CASA CHIRIAC SRL BOTOȘANI BOTOȘANI, str. Str. Strada Stefan Cel Mare, 1 tel 0744 700 798, e-mail casachiriac@yahoo.com
Data elaborării:	februarie 2024

1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren măsurată de 16 500 mp -, situată în partea de sud a intravilanului municipiului DOROHOI (CAD 58335, 58336), aflate conform nomenclatorului stradal pe latura sudică a str. Dumbrava Rosie FN, cu scopul de:

- schimbare a destinației terenului, din funcționalitatea existentă (Gs – aferenta dotarilor tehnico edilitare) în funcționalitate care se încadrează în destinația urbanistică stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 3, propuse cu 2 subzone funcționale:
 - IS – spații de prestări servicii și comerț,*
 - LM – zona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, având regim mic de înălțime (pană la 10 m înălțime);*

- stabilirea reglementarilor urbanistice necesare in vederea promovarii obiectivelor de investitii si construirii in acest perimetru.
- asigurarea accesurilor la viitoarea unitate comerciala si locuinta, în contextul circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivelor de investitii.

Prin acest proiect se urmareste imbunatatirea calitatii vietii in zona de amplasament din municipiul DOROHOI si diversificarea oportunitatilor de dezvoltare a economiei locale, tinand cont de cererea mare a pietii in acest domeniu, ceea ce va conduce in final la rezultate economico-financiare superioare.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiul DOROHOI, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3 Surse de documentare

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- **Legea nr.50/1991** republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
- **Legea 350 – 2001**, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G.R. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- **G.N.009-2000** -Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile **Codului Civil**- titlul IV – despre servituti;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de catre Primaria municipiul DOROHOI cu nr. 148 / 20.06.20123

La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate

- Studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu: Studiul de Oportunitate avizat de catre Primaria municipiului DOROHOI cu nr. 15 / 22 11 2023;
- Ridicare Topografică a zonei, intocmita in sistem STEREO 70, receptionata de catre OCPI;
- Studiul Geotehnic

La intocmirea lucrarii s-au avut in vedere si reglementarile in vigoare cuprinse in:

Ordinul nr. 135/2010

privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005

privind protecția mediului si **O.U.G. nr. 164 din 19 noiembrie 2008** pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195_2005 privind protecția mediului, modificata si completata cu **OUG 164/2008**

Legea nr.458/2002

privind calitatea apei potabile (modificata si completata cu **Legea 311/2004**;

Ordin nr. 184/1997 Legea nr.137/1995

Legea Protectiei Mediului, modificata si completata prin - ordin al ministrului M.A.P.P.M. pentru aprobarea Procedurii de realizare a bilanturilor de mediu;

Legea nr. 107/1996

Legea Apelor, modificata si completata prin **Legea nr. 310/2004** si **OUG 3/2010**

Pt modif si compl Legii 107/1996

Ordinul M.A.P.P.M. nr.462/1993

privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsii de surse stationare;

Ordinul M.A.P.P.M. nr.592/2002

privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita si de prag a unor poluanti in aerul inconjurator;

Ord 95 / 2005

Privind stabilirea ceriteriilor de acceptare a deseurilor la depozitare Lista Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri

O.U.G.nr.78

privind regimul deseurilor;

H G 856/2002

Privind evidenta gestiunii deseurilor si aprobarea listei deseuri inclusiv deseuri periculoase

Ordinul M.A.P.P.M. nr.756/1997

pentru aprobarea reglementarilor privind evaluarea poluarii mediului;

H.G. 352/2005

privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si in statiile de epurare;

STAS 12574/1987

Aerul din zonele protejate. Conditii de calitate;

STAS 10009/1988

Acustica in constructii-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

OUG 57/2007

Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice

HG 1284/2007

Privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei Natura 2000

Ca surse de informare s-au folosit proiecte si documentatii tehnice, avize si autorizatii deja obtinute, declaratiile beneficiarului si a datelor culese la fata locului.

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor-beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei zone functionale mixte - comercial si locuinte cu regim mic de inaltime – a municipiului Dorohoi este situat in partea de sud a intravilanului municipiului DOROHOI, pe str. Dumbrava ROSIE, la est de Bulevardul Victoriei – artera principala de acces in municipiu.

Amplasamentul studiat, constituit din parcelele care genereaza prezentul PUZ (CAD 58335, 58336), se gaseste intr-o zona urbana activa de reconversie urbanistica, in care foste unitati ale unor agenti economici, care si-au incetat activitatea, sunt inlocuite cu noi obiective pentru: comert, productie industrială, prestari servicii, depozitare, transport rutier.

Conform Planului urbanistic general al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr. 65/2007, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic este incadrat in **UTR 3**,

in subzona cu functionalitatea **Gs** – aferenta dotarilor tehnico edilitare, subzona pentru care este stabilita interdictia temporara de construire pana la intocmire si aprobare PUD sau PUZ.

In partea de vest a zonei studiate, teritoriul de asemeni aflat in in UTR nr. 3 are reglementata prin PUG si RLU DOROHAI aprobat prin HCL nr. 259/27 09 2018 (CF 56961 – infiintare statie de betoane), cu functionalitatea IS – spatii de prestari servicii si comert.

In partea de nord a zonei studiate, teritoriul de asemeni aflat in in UTR nr. 3 are reglementata prin PUG si RLU DOROHAI aprobat, functionalitatea Lm – locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Tema de proiectare prezentata anterior (1.2 - Obiectul P.U.Z), precum si limita zonei studiate au fost stabilite de comun acord cu primaria municipiului Dorohoi.

Studierea zonei include și vecinătățile terenului pe care se dorește realizarea centrului comercial si a locuintelor cu regim mic de inaltime.

2.2 Zona și Amplasamentul

Teritoriul propus pentru realizarea obiectivelor de investitie si a amenajarilor aferente si necesare acestora, inclusiv cele pentru asigurarea circulatiei (carosabil si pietonal), este localizat in intravilanul a municipiului DOROHAI si este identificat dupa cum urmeaza:

- *localizare* Intravilanul municipiului DOROHAI, cu imobilele :
 - CAD/CF 58335, la str. Dumbrava ROSIE FN pe latura sudica ;
 - CAD/CF 58336, la limita sudica a CAD/CF 58335 ;
- *accesuri* - CAD/CF 58335, carosabil si pietonal, 2 accesuri din la str. Dumbrava ROSIE ;
 - CAD/CF 58336, carosabil si pietonal, 1 acces din calea de acces a locuintelor cu regim mic de inaltime aflate la est de zona studiate;
- *incadrare PUG*
 - UTR nr. 3, cu functionalitatea dominanta ZONA INDUSTRIALA CU FUNCTIUNI ADIACENTE, ANSAMBLU DE LOCUINTE, SERVICII, in teritoriul caruia parcelele care genereaza PUZ fiind localizate in subzona reglementata cu functionalitatea Gs – aferenta dotarilor tehnico edilitare/cimitir, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ sau PUD;
Prin PUG si RLU DOROHAI, aprobat prin HCL nr. 65/2007 In UTR nr. 3 sunt admise functiunile : Lpp, Lmp, ISp, Ppp, si Gcp.
Teritoriul aflat la est de zona studiate, situat de asemeni in subzona functionala Gs – aferenta dotarilor tehnico edilitare (conform PUG si RLU DOROHAI aprobat), printr-o documentatie urbanistica elaborate anterior a fost reglementat pentru functionalitatea Lm – locuinte individuale cu regim mic de inaltime.
- *proprietari* SC GLOBALINVEST HOLDING SRL, imobil CAD/CF 58335, dobandit prin actul notarial autentificat cu nr. 2153 / 08.09.2022
si
Marius-Adrian CASLARIU, imobil CAD/CF 58336 dobandit prin actul notarial autentificat cu nr. 1010 / 25.05.2023.
- *suprafata teren,*
 - 16500 mp, categorie folosinta arabil, din care:
 - imobil CAD/CF 58335 cu teren arabil in suprafata de 14500 mp,
 - imobil CAD/CF 58336 cu teren arabil in suprafata de 2000 mp.
- *constructii existente*
 - terenul din imobilele care genereaza PUZ este neconstruit.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente semnificative ale cotelor de nivel la str. Dumbrava Rosie, de cca. 6,69 m pe o lungime de 103,85 m lungime, cu o panta de cca 6,44% de la vest catre est, avand valori de 174.44 la limita de proprietate nord-vestica, respectiv de 167,75 la limita de proprietate nord-estica.

În zona studiată, cu trasee în profilele transversale ale str. Dumbrava Rosie și aici de acces la locuințele din vecinătatea estică sunt disponibile rețele edilitare de alimentare / distribuție apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie și televiziune.

Pe amplasamentul studiat au fost identificate traversări ale unor rețele de distribuție energie electrică, poziționate astfel:

- 2 rețele LES 20 kV, cu traseu adiacent str. Dumbrava Rosie, la cca 10 m față de limita de proprietate nordică a imobilului CAD/CF 58335;
- o rețea LEA 20 kV, cu traseu de la sud către nord (către ansamblul de locuințe învecinat la vest) și
- o rețea LES 20 kV, cu traseu din rețea LEA 20 kV către nord (către ansamblul de locuințe învecinat la vest) în imobilul CAD/CF 58336.

Din punct de vedere al vecinătăților, parcelele care generează PUZ sunt învecinate astfel, la:

NORD (103,85 m)	strada Dumbrava Rosie;
EST (297,78 m)	16 imobile cu construcții de locuit cu regim mic de înălțime; 2 cai de acces în ansamblul de locuințe învecinat, respectiv 2 platforme de colectare selective a deșeurilor menajere;
(61,65 m)	teren arabil proprietate privată;
SUD (39,50 m)	teren arabil proprietate privată;
VEST (373,13 m)	imobil CAD 56060, SC Transport Mixt Dorohoi SA cu teren curți construcții și construcții parter; imobil CAD 56061, S.C. AST PÎNZARIU SRL, cu teren curți construcții și construcții parter (stație de betoane), și teren arabil proprietate privată;

Amplasamentele construcțiilor dorite de către inițiatori pentru realizarea obiectivului: "SCHIMBARE DESTINAȚIE ZONA URBANĂ" din subzona funcțională Gs – aferentă dotărilor tehnico edilitare în 2 subzone, subzona cu funcționalitatea IS – spații de prestări servicii și comerț, respectiv subzona cu funcționalitatea Lm – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, precum și a amenajărilor aferente acestora, sunt propuse a fi stabilite în limita terenului deținut în proprietate (conform planului de situație anexat).

Imobilele CAD 58335 și 58336, care generează PLANUL URBANISTIC ZONAL, proprietate privată a inițiatorilor, însumează suprafața de teren de 16500 mp, teren ce face obiectul de studiu și pentru care vor fi reglementate condițiile de construibilitate a unui centru comercial și a unei construcții de locuit cu regim mic de înălțime (până la 10 m) și cu amplasament independent pe lot, inclusiv pentru realizarea lucrărilor și a amenajărilor de interes public (utilități publice) asociate realizării obiectivelor propuse.

2.3 Elemente ale cadrului natural (elemente din studiul geotehnic)

Din punct de vedere **geomorfologic**, municipiul Dorohoi se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Prezintă un aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lasând impresia că provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

Sub raport geologic, zona studiată este situată pe Platforma Moldovenească, ce are un fundament format din șisturi cristaline magmatice și roci eruptive, care alcătuiesc un soclu rigid, soclu ce a suferit mișcări de coborâre (transgresiuni marine) și ridicare (regresiuni marine). Vârsta soclului este precambriană și este cutat și metamorfozat în timpul proterozoicului mediu. În perioadele de transgresiuni marine s-au acumulat sedimente de depuneri ce au format cuvertura.

Formațiunile întâlnite în zona studiată aparțin cuaternarului și sarmațianului. Sarmațianul formează fundamentul întregii zone și este puternic degradat la suprafață de acțiunea apelor subterane care descompun argila marnoasă, schimbându-i caracterul inițial. Cuaternarul este

format dintr-un orizont argilos-prăfos, uneori nisipos sau cu intercalații subțiri de nisip. În anumite zone acest orizont are caracter loessoid.

Clima are un caracter continental, temperatura medie anuală fiind 8,6 °C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

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

Cercetările **geologice și hidrogeologice** efectuate până acum atestă că municipiul Dorohoi dispune de bogate pânze de ape subterane. Relieful este fragmentat de Jijia și afluenții săi: paraul Buhai și Morii unit cu paraiele Criva și Ghitaloia.

Municipiul Dorohoi, se află așezat în partea de nord-vest Câmpia Moldovei de Sus, în Județul Botoșani, la contactul Câmpiei Jijiei Superioare cu Dealurile Bour, la confluența râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia.

Din punct de vedere geografic, orașul este așezat în partea de nord est a României, în zona de contact dintre regiunea de dealuri înalte Bourul-Ibănești de pe stânga văii Siretului și Câmpia Moldovei pe cursul superior al râului Jijia. Dealurile de la nord, nord-vest și vest de oraș sunt Măgura Ibănești (385m), Pietriș-Dersca (472m), Hapăi (472m). Spre vest, la 15 km, este valea Siretului iar spre nord-est, la 35–40 km este valea Prutului. Înălțimea cea mai coborâtă a reliefului este în albia majoră a Jijiei, 140-150m iar cea mai ridicată pe dealul Tirinca, 193 m.

Date privind zonarea seismică

Amplasamentul se află sub influența cutremurelor de tip moldavic, ce au epicentrul în regiunea Vrancea.

Municipiul Dorohoi este situată în apropierea de fractura care trece pe lângă localitățile Ibanesti-Borzesti-Todireni (cca. 20 km). Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasiu le numește „cutremure moldavice”).

Între 1893 – 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani :

- În mai 1895 - 5h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- În 28 decembrie 1898 – 1h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- În 7 mai 1902 – 16h 35 min., Botoșani, gr. , local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani – Curtești, Dorohoi se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală a mișcării terenului, **ag = 0,15g și valoarea perioadei de colț Tc = 0,7 sec.**

Condiții specifice amplasamentului.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol S0,k= 2,5kN/m² cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutateii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de qref = 0,7kPa.

Conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheț este 100 - 110 cm.

Conditii geotehnice intilnite in lucrarile de prospectiuni geotehnice

În scopul stabilirii condițiilor de teren, cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, în baza prevederilor NP 074/2014 s-au efectuat lucrări de teren cu un foraj având diametrul de 4 țoli executat până la adâncimea de 4.60 m.

Din lucrarile de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

Forajul 1

0.00 – 0.50 m = sol vegetal negru vartos;
0.50 – 1.00 m = praf argilos galben, vartos;
1,00 – 4.20 m = argila prafoasa , vanata, vartoasa, ml.2,40 stratul devine consistent vartos, ml.3,50 stratul devine consistent;
Apa apare la - 3,90m.

Forajul 2

0.00 – 0.40 m = sol vegetal negru vartos;
0.40 – 0.90 m = praf argilos galben, vartos;
0,90 – 4.30 m = argila prafoasa , vanata, vartoasa, ml.2,50 stratul devine consistent vartos, ml.3,70 stratul devine consistent;
Apa apare la - 4,00m.

Forajul 3

0.00 – 0.60 m = sol vegetal negru vartos;
0.60 – 0.80 m = praf argilos galben, vartos;
0,80 – 4.50 m = argila prafoasa , vanata, vartoasa, ml.2,60 stratul devine consistent vartos, ml.3,80 stratul devine consistent;
Apa apare la - 4,10m.

Forajul 4

0.00 – 0.50 m = sol vegetal negru vartos;
0.50 – 1.00 m = praf argilos galben, vartos;
1,00 – 4.20 m = argila prafoasa , vanata, vartoasa, ml.2,70 stratul devine consistent vartos, ml.4,00 stratul devine consistent.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

Ca solutie de fundare pentru construire imprejmuire si anexa, organizare de santier, se propune fundarea directa in complexul argilos prafos, vanat, vartos.

Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza:

$$P_{conv.baza} = 200Kpa.$$

2.4 Circulația

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei zone functionale mixte - comercial si locuinte cu regim mic de inaltime – a municipiului Dorohoi este situat in partea de sud a intravilanului municipiului DOROHOI, pe str. Dumbrava ROSIE, la est de Bulevardul Victoriei – artera principala de acces in municipiu.

Circulatia in zona studiata este asigurata de str. Dumbrava ROSIE din care, pe latura sudica a acesteia, la cca. 328 m, respectiv cca.375 m, est de intersectia cu bdul. Victoriei, sunt asigurate 2 accesuri neamenajate corespunzator (carosabil si pietonal) la parcela CAD 58335 (14 500 mp). Pe latura estica, parcela beneficiaza de un al 3-lea acces (carosabil si pietonal), din calea de acces a locuintelor cu regim mic de inaltime aflate la est de zona studiata.

Parcela CAD 58336 (2 000 mp), aflata la limita sudica a prcelei CAD 58335, are asigurate accesurile (neamenajate corespunzator) din calea de acces a locuintelor cu regim mic de inaltime aflate la est de zona studiata.

Strada Dumbrava ROSIE care delimiteaza la nord zona studiata are rolul de a asigura conditii optime pentru a prelua circulatia vehiculelor si a mijloacelor de transport public, motiv pentru care, in zona adiacenta, se are in vedere mentinerea traseelor existente si profilului transversal pentru asigurarea circulatiei necesare la infiintarea si dezvoltarea noului obiectiv.

Artera carosabila, in situatia existenta are urmatoarele caracteristici:

- strada urbana de categoria a III-a, modernizata
- profil transversal de 13,50 m in zona studiata alcatuit din:
 - carosabil cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) de 7,50 m, imbracaminte asfaltica;
 - trotuare laterale de cate 1,35 m latime, imbracaminte asfaltica;
 - spatii verzi si plantate laterale, pana la limitele de proprietate de cate 1,50 m latime.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate pentru aceasta zona.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat constituit din cele 2 parcele care genereaza PUZ (CF. 58335 si CF 58336), pentru stabilirea reglementarilor necesare schimbare a destinatiei terenului, din functionalitatea existenta (*Gs – aferenta dotarilor tehnico edilitare*) in functionalitati care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin RLU al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 3, cu 2 subzone functionale:

IS – spatii de prestari servicii si comert,

LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime),

b. Relationari inrte functiuni

Teritoriul aflat la est de zona studiata, situat de asemeni in subzona functionala Gs – aferenta dotarilor tehnico edilitare (conform PUG si RLU DOROHOI aprobat), printr-o documentatie urbanistica elaborate anterior a fost reglementat pentru functionalitatea Lm – locuinte individuale cu regim mic de inaltime

In partea de vest a zonei studiate, teritoriul de asemeni aflat in in UTR nr. 3 are reglementata prin PUZ „ÎNFIINȚARE STAȚIE DE BETOANE ȘI ÎMPREJMUIRE” aprobat prin HCL nr. 259/27 09 2018 (CF 56961 – infiintare statie de betoane), functionalitatea Ip – zona industriala.

In partea de nord a zonei studiate, teritoriul de asemeni aflat in in UTR nr. 3 are reglementata prin PUG si RLU DOROHOI aprobat, functionalitatea Lm – locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul aferent parcalelor care genereaza PUZ este neconstruit.

d. Bilantul teritorial

In situtia exitenta bilantul teritorial totalizeaza o suprafata de 16 500 mp cu urmatoarele caracteristici :

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
CAD			mp	mp
suprafata teren	proprietate privata			
	CAD 58335	Act Notarial nr. 2153/08 09 2022	0.00	14,500.00
	CAD 58336	Act Notarial nr. 1010/25 05 2023	0.00	2,000.00
	din care	arabil		16,500.00
		curti constructii		0.00
	TOTAL		0.00	16,500.00
		POT %		0.00
		CUT		0.00

e. *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*
Studiile de teren efectuate nu semnaleză riscuri naturale în zona studiată.

f. *Principalele disfuncționalități*

Principalele disfuncționalități identificate în analiza situației existente sunt :

- amplasamentul este situat în zona aferentă dotărilor tehnico-edilitare, fără reglementări urbanistice;
- accesurile din strada strada Dumbrava Rosie sunt neamenajate corespunzător;
- amplasamentul prezintă diferențe cote de nivel de la V la E de cca. 6,00 m, și de la S la N de cca. 8,00m.
- amplasamentul este traversat de rețele de distribuție energie electrică, poziționate astfel:
 - 2 rețele LES 20 kV, cu traseu adiacent str. Dumbrava Rosie, la cca 10 m față de limita de proprietate nordică a imobilului CAD/CF 58335;
 - o rețea LEA 20 kV, cu traseu de la sud către nord (către ansamblul de locuințe învecinat la vest) și
 - o rețea LES 20 kV, cu traseu din rețea LEA 20 kV către nord (către ansamblul de locuințe învecinat la vest) în imobilul CAD/CF 58336.

2.6 Echiparea edilitară

Studiul echipării edilitare a zonei evidențiază faptul că zona studiată beneficiază de infrastructura edilitară municipală, în profilul transversal al str. Dumbrava Rosie existând rețele de distribuție pentru: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

Amplasamentul, fără echipare edilitară, va fi racordat la rețelele publice de utilități necesare, utilități care sunt existente în vecinătatea nordică, cu amplasamente în profilul transversal al str. Dumbrava Rosie, pentru: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

La propunerea de amplasare a construcțiilor se au în vedere avizele / acordurilor eliberate de către detinatorii de utilități.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată este inclusă în intravilanul municipiului DOROHOI în UTR 3, în afara zonelor protejate cu valoare de patrimoniu.

Zona nu prezintă riscuri naturale - detaliile despre geomorfologia terenului sunt prezentate în studiul geotehnic anexat.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic având în vedere caracterul zonei.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la comanda inițiatorilor care doresc schimbarea funcționalității urbanistice existente a terenului și asigurarea condițiilor de promovare și realizare a unor obiective de investiții pentru comerț și locuințe cu regim mic de înălțime.

Initiatorii doresc sa realizeze obiective de investitie care sa respecte toate standardele prevazute de reglementarile uniunii europene, si in acelasi timp sa dispuna de ultima tehnologie in domeniu, care sa confere investitiei finale eficienta si competitivitate. Premizele de la care pleaca initierea investitiei includ o deficiente generala in Europa si in special in partea centrala si de est a Europei.

Proiectul isi propune sa genereze efecte pozitive in economia locala, oferind locuri de munca si in acelasi timp sa functioneze dupa principii de productivitate optimizata a muncii, utilizarea eficienta a resurselor prin folosirea tehnicilor, fluxurilor si tehnologiilor cele mai noi precum si standarde ridicate ale calitatii produselor finale.

Optiunile populatiei vor putea fi exprimate si in cadrul perioadei de consultare a poulatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG DOROHOI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza valorificarea optima a suprafetelor de teren neconstruit din cele doua imobilele care genereaza PUZ, pentru care sunt sabiliate conditii favorabile prin studiile preliminare (topo, geo), prin:

- **schimbarea destinatiei terenului:**

- din functionalitatea existenta **Gs – aferenta dotarilor tehnico edilitare**
- in functionalitati care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin RLU al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 3, cu 2 subzone functionale:

IS – spatii de prestari servicii si comert,

LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime),

- **stabilirea reglemantarilor necesare pentru perspectiva dezvoltare a teritoriului de intravilan studiat.**

Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suprafata de teren existenta in parcelele care genereaza PUZ, in concordanta cu cele evidentiate prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivelor de investitie dorite de investitori, precum si a amenajarilor aferente necesare : organizarea circulatiilor publice, asigurarea de utilitati necesare, amenajarea de accesuri carosabile si pietonale.

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al municioiului DOROHOI, cat si cu P.U.Z.- urile elaborate sau in curs de elaborare in vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conformarea generala a zonei este gândita în asa fel încât valorificarea cadrului natural sa fie maxima prin urmatoarele mijloace:

- prevederea unor trasee de circulatie care accentueaz relieful prin sinuozitatile traseului;
- prevederea unor constructii cu volumetrie jucata amplasate în functie de panta terenului;
- preponderenta pe fiecare parcela a spatiilor verzi si plantate raportat la spatiile construite.

PLANUL URBANISTIC ZONAL are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zonă din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii.

Conceptia urbanistica a tinut cont de rezolvarea acceselor carosabile si pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajarii strazilor, a intersectiilor de strazi, precum si de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

S-au facut propuneri de rezolvare a retelelor de utilitate publica, precum si racordarea acestora la retelele edilitare de distributie existente.

Regimul de înaltime, aliniamentele, functiunile, stabilirea edificabilului si parcelabilului, indici urbanistici P.O.T. s C.U.T. sunt în concordanta cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Fiecare parcela beneficiaza de acces direct pietonal si carosabil precum si de racord la retelele edilitare de alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaz natural si telefonie propuse.

3.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI PUBLICE

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont de concluziile documentatiilor întocmite pentru zona studiata, de avizele obtinute, dar si de prevederile PUG DOROHOI.

Parcele care genereaza PUZ (CAD 58335 si CAD 58336) sunt accesibile (carosabil si pietonal), pe latura de nord, din calea de CIRCULAȚIE PUBLICA str. Dumbrava ROSIE, cu traseu de cca. 328 m catre vest pana de la intersectia cu bdul. Victoriei. De asemeni, pe latura estica, parcelele beneficiaza inca 2 accesuri (carosabil si pietonal), din calea de acces a locuintelor cu regim mic de inaltime aflate la est de zona studiata (un acces la parcela CAD 58335 si un acces la parcela CAD 58336).

Strada Dumbrava ROSIE care delimiteaza la nord zona studiata are rolul de a asigura conditii optime pentru a prelua circulatia vehiculelor si a mijloacelor de transport public, motiv pentru care, in zona adiacenta, se are in vedere **mentinerea traseelor existente si a profilului transversal, pentru asigurarea circulatiei necesare la infiintarea si dezvoltarea noului obiectiv.**

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobaarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare :

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare , a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)

- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
 - STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea inersectiilor de strazi

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALA

Avand in vedere topografia terenului existenta in zona studiata, care asigurara pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice, in incinta subzonei comerciale se prevede infiintarea unui sistem local de canalizare pluviala prin care colectarea apelor pluviale se va face prin rigolele coperite cu placute carosabile ale aleilor de incinta si vor fi dirijate catre reseaua de canalizare stradala.

Nu se impun lucrari speciale de sistematizare pe verticala la realizarea platformelor constructiilor si a platformelor drumurilor.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru documentatia urbanistica “**SCHIMBARE DESTINATIE ZONA URBANA**” - din zona pentru dotari tehnico-edilitare in zona pentru servicii si comert in MUNICIPIUL DOROHOI, str. Dumbarava Rosie F.N., CAD/CF 58335, 58336, prin tema program pentru parcelele care genereaza PUZ, avand in vedere optiunile initiatorilor si etapele de devoltare ulterioare, se au in vedere :

- schimbare a destinatiei terenului, din functionalitatea existenta (Gs – aferenta dotarilor tehnico edilitare) in functionalitati care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 3, constituite in 3 loturi si propuse cu 2 functionalitati permise prin RLU in UTR :
 - IS – spatii de prestari servicii si comert (lot 1) si,
 - LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime, pana la 10 m inaltime (lot 2 si 3) ;
- stabilirea reglementarilor urbanistice necesare pentru promovarea obiectivelor de investitii si construirii in acest perimetru;
- asigurarea accesurilor la cele trei loturi propuse, în contextul circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivelor de investitii.

A LOTIZAREA SUPRAFETEI de TEREN

In concordanta cu functiunea urbanistica permisa in UTR, asa cum este reglementata prin PUG si RLU DOROHOI aprobat prin HCL nr. 259/27 09 2018 pentru UTR 3, pentru parcelele care genereaza PUZ, in solutia adoptata pentru suprafata totala de teren de 16 500 mp, sunt propuse 3 loturi :

- | | |
|--|--------------------|
| - Lot 1 –functiune <i>IS – spatii de prestari servicii si comert</i> | 12 509 mp (75,81%) |
| - Lot 2 –functiune <i>LMu - locuinte <10m echipare edilitara de tip urban</i> | 1 991 mp (13,73%) |
| - Lot 3 –functiune <i>LMu - locuinte <10m si functiuni conexe</i> | 2 000 mp (12,12%) |

BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
suprafata totala teren	16,500.00	100.00	16,500.00	100.00
CAD 58335 proprietate privata	14,500.00	87.88	14,500.00	87.88
CAD 58336 proprietate privata	2,000.00	13.79	2,000.00	13.79
din care propus pentru:				
lot 1	subzona IS - spatii de prestari servicii si comert		12,509.00	75.81
lot 2	subzona Lm - locuinte <10m echipare edilitara de tip urban		1,991.00	13.73
lot 3	subzona Lm - locuinte <10m echipare edilitara de tip urban		2,000.00	12.12

Prin solutia adoptata pentru fiecare dintre aceste loturi sunt reglementate urmatoarele subzone:

- **subzona de circulatii:** care va avea menirea sa deserveasca zona prin facilitarea accesului pe sit, atat pentru intretinere cat si pentru accesul cu vehicule autospeciale.
- **subzona edificabil:** care va cuprinde suprafetele de teren pentru amplasarea constructiilor, a echipamentele si a amenajari avand rol de a sustine functionarea obiectivului de investitie propus ;
- **subzona spatii verzi si plantate:** reglementata pentru un minim de 25% din suprafata terenului, pentru: perdele de protectie (plantatie arboricola) prevazuta preponderent la limitele exterioare ale terenului si spatii verzi si plantate in interiorul acestuia. Ponderea subzonei va fi suplimentata cu fata de ponderea minim reglementata cu suprafetele de teren din subzona edificabilului care nu vor fi ocupate de constructii, echipamente si amenajari.

B LOT 1 - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

subzona **IS** – spatii de prestari servicii si comert

ORGANIZAREA SUBZONEI de AMPLASAMENT

ACCESURI - carosabile si pietonale:

Pentru accesul (carosabil si pietonal) in incinta propusa pentru infiintarea Centrului Comercial, se prevede mentinerea amplasamentelor celor doua accesuri existente din str. Dumbrava Rosie, in limita de proprietate stradala a imobilului CAD 58335, si amenajarea corespunzatoare a acestora pentru un carosabil de minim 5,50 m latime.

Pentru traficul greu (aprovizionare) se are in vedere asigurarea accesului carosabil exclusiv din str. Dumbrava ROSIE (acces din partea estica a limitei de proprietate stradala), iar intrarea si iesirea din zona de parcare/andocare se prevede a fi asigurata prin acelasi acces.

CIRCULATII in LOT

In prelungirea celor doua accesuri, in incinta propusa se propune realizarea unor alei carosabile de 5,50 m latime (doua benzi, cate una pe sens) care asigura circulatia necesara a mijloacelor auto (aprovizionare, clienti si personal).

Adiacent aleilor carosabile sunt prevazute platformele de parcare (dimensionate conform reglementarilor in vigoare – anexa 5 din hg 525 - Regulament general urbanism) corelat cu suprafata spatiilor comerciale si de prestari servicii propuse.

Pentru vehiculele clientilor si a anagajatorilor s-au prevazut un numar de 119 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 110 cu dimensiune loc de parcare 5.00 x 2.50 m si, 9 cu dimensiune loc de parcare 5.00 x 3.50 m;

* In conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, anexa 5, la stabilirea spatiilor de parcare au fost luate in considerare urmatoarele aspecte:

- Conform punctului 5.3. pentru constructii comerciale cu suprafata desfășurată a construcției de peste 2.000 m², un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată
- 4276 mp SD estimata / 40 m² SD = 107 locuri de parcare.
- La acestea se vor adăuga 12 spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii (care pot fi amplasate independent de parcajele clienților).

Accesul si circulatia pietonala sunt prevazut a fi asigurate, din trotuarul str. Dumbrava Rosie si continuate pe trotuarele adiacente aleilor carosabile de incinta.

Suprafata circulatiilor din lot, carosabil, pietonal si platforme de parcare este estimata la 5106,21 mp, respectiv 40,82% din suprafata lotului.

EDIFICABIL

In interiorul zonei edificabile (estimata la 9402,27 mp, 75.16% din suprafata lotului), amplasamentele propuse pentru constructii (4276 mp, 34,18% din suprafata lotului), sunt in zona centrala a lotului, solutie prin care, cu respectarea Codului Civil, se asigura retragerile convenabile fata de limitele de proprietate.

SPATII VERZI si PLANTATE

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate (estimata la 3126,79 mp, 25% din suprafata lotului), in solutia adoptate este desfasurata preponderent in zonele stradale si lateral vestica a lotului (frontal constructiei - catre str. Dumbrava Rosie, respectiv catre imobilele CAD 56060 si CAD 56061).

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 25% din suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica particulara a terenului cat si topografia acestuia cu diferente semnificative ale cotelor de nivel (la str. Dumbrava Rosie, de cca. 6,69 m pe o lungime de 103,85 m lungime, cu o panta de cca 6,44% de la vest catre est), amplasarea constructiilor in zona edificabila este prevazuta a fi relativ in zona centrala a lotului propus, situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime ale edificabilului fata de limitele de proprietate:

- stradal min 20,00 m fata de limita de proprietate stradala, asigurand o retragere de minim 12,50 m fata de traseul LES 20 kV;
- lateral min 3,00 m fata de limitele de proprietate catre imobilele invecinate
- posterior min 3,00 m fata de limita de proprietate catre lotul 2 invecinat, cu functiunea LM – locuinte cu regim mic de inaltime.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalale caracteristici ale constructiilor propuse pe lotul 1 cu suprafata de teren de 12509 mp, in solutia propusa are functionalitatea **IS** – *spatii de prestari servicii si comert*, functiune dominanta in UTR 3.

Investitia propusa reprezinta construirea a unor constructii pentru comert si prestari servicii cu amplasament in interiorul zonei edificabile propuse, pentru care sunt estimati urmatorii indicatori:

- suprafata lot 12 509,00 mp;

- edificabil 9 402,37 mp;
- constructii AC 4 276,00 mp;
- ADC 7 742,00 mp;
- regim de inaltime 2 niveluri, D + P, P +1, max. 10,00 m la streasina
(raportat la cota terenului sistematizat)
- cota +/-0,00 recomandat +0,15 fata de cota terenului natural
(in zona accesului principal)
- circulatii in lot 5 106,21 mp
(alei si platforme carosabile, percaje, pietonal)
- din care locuri de parcare 119 locuri de parcare
- spatii verzi si plantate 3 126,79 mp, minim 25% din suprafata lotului.

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei lotului, in concordanta cu particularitatile topografice ale terenului, nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala deosebite. Pentru sistematizarea verticala se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru fiecare amplasament).

Prin aceasta solutie sunt asigurate pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la reseaua de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caii de acces.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (fundatii constructii propuse) va fi folosit pentru configurarea spatiilor verzi si plantate din incinta loturilor.

IMPREJMUIREA terenului, se propune a fi facuta la limitele de proprietate laterale si posterioare si, prevazut a fi executata cu amplasament in interiorul acestor limite, cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice). Imprejmuirea poate fi suplimentata in interior cu gard verde (arbusti, h=60cm).

UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Amplasamentul va fi racordat la retelele publice de utilitati necesare, utilitati care sunt existente in vecinatatea nordica, cu amplasamente in profilul transversal al str. Dumbrava Rosie, pentru: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

C LOT 2 si 3 - LOCUINTE

subzona **LM** – *zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime);*

ORGANIZARE PARCELA de AMPLASAMENT

ACCESURI - carosabile si pietonale:

Pentru asigurarea accesurilor (carosabil si pietonal) la cele doua loturi propuse, se prevede mentinerea accesului existent din calea de acces existenta in ansamblul de locuinte aflat in partea estica a zonei studiate si prelungirea acesteia de la limita de proprietate estica catre vest pentru cca. 20 m cu un profil transversal de 5,00 m.

In prelungirea accesului, se prevede realizarea unei alei carosabile, cu traseu catre nord cca. 80 m si catre sud cca. 20 m), cu un profil transversal de 3,50 m latime, solutie prin care se asigura circulatia necesara a mijloacelor auto catre cele doua loturi aflate la nord, respectiv la sud. Aleea carosabila, la capete, este prevazuta cu platforme de intoarcere a mijloacelor auto.

Accesul pietonal este prevazut a fi asigurat, pe trotuarul adiacent aleilor carosabile de incinta.

Amplasamentul propus pentru constructia de locuit din lotul 2, este in interiorul zonei edificabile propuse, in zona centrala a terenului, solutie care, cu respectarea Codului Civil, asigura retrageri convenabile fata de limitele de proprietate.

Pentru lotul 3 sunt prevazute functiuni complementare locuirii: circulatii, spatii verzi si plantate, gradina / livada, intrucat terenul aferent se gaseste in zona de protectie a vechii retele LEA 20 kV, astfel incat prin PUZ se propune interdictia de construire pana la modificarea traseelor retelelor electrice si eliminarea zonelor de protectie aferente.

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, in solutia adoptate este desfasurata preponderent in zonele adiacent cailor de circulatie si pe laterala vestica a lotului (frontal constructiei - catre imobilul CAD 56061.

In solutia propusa de organizare a loturilor 2 si 3, cu functionalitatea LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime), cu suprafata de teren de 1991 mp (in lotul 2), respectiv 2000 mp (in lotul 3).

RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica particulara a terenului, amplasarea constructiei de locuit in zona edificabila din lotul 2 este prevazuta a fi relativ in zona centrala a lotului propus, situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime ale edificabilului fata de limitele de proprietate:

- laterale min 3,00 m fata de limitele de proprietate catre imobilele invecinate
- posterior min 3,00 m fata de limita de proprietate catre lotul 1 invecinat, cu functiunea IS – spatii de prestari servicii si comert.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

• Principalale caracteristici ale constructiilor propuse pe lotul 2
Investitia propusa reprezinta construirea a unei constructii de locuit cu regim mic de inaltime (pana la 10 m la atic ori la cornisa) cu amplasament in interiorul zonei edificabile propuse, pentru care sunt estimati urmatoorii indicatori:

- suprafata lot 1 991,00 mp;
- edificabil 1 187,16 mp;
- constructii AC 180,00 mp;
ADC 495,00 mp;
- regim de inaltime max. 3 niveluri, (D) + P +2(1)
max. 10,00 m la streasina sau atic
(raportat la cota terenului sistematizat)
- cota +/-0,00 recomandat +0,65 fata de cota terenului natural
(in zona accesului principal)
- circulatii in lot 394,23 mp
(alei si platforme carosabile, percaje, pietonal)
- spatii verzi si plantate 1 416,77 mp, minim 70% din suprafata lotului.

• Principalale caracteristici ale constructiilor propuse pe lotul 3, pentru care sunt prevazute functiuni complementare locuirii: circulatii, spatii verzi si plantate, gradina / livada, sunt estimati urmatoorii indicatori:

- suprafata lot 2 000,00 mp;
- circulatii in lot 83,79 mp
(alei si platforme carosabile, percaje, pietonal)
- spatii verzi si plantate 1 916,21 mp, minim 90% din suprafata lotului.

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea constructiei propuse, se propune urmatorul sistem constructiv:

- infrastructura constructiei este tip fundatii continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcatuita din zidarie portanta, cu samburi grinzi si plansee din beton armat, turnat monolit.
- inchiderile exterioare din zidarie de caramida de 25 cm grosime, cu protectie termica la exterior executata cu placi de vata minerala de 20 cm grosime.
- planșeul peste demisol, parter si peste etaj, este realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolatiea termica a planseului peste etaj, in pod. este prevazuta a fi executata cu saltele de vata minerala de 20 cm grosime;

- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, într-o singură apă. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planșei și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidărie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 90 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotonde, tabla maro mat sau antracit
- pazie de lemn la streasina, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste termosistem zugraveli exterioare (culoare crem, crem deschis), cu granulații diferite executate în câmpuri separate prin nuturi;
- în spațiile de circulație sunt prevăzute pardoseli din gresie ceramică.
- în încăperile umede sunt prevăzute pardoseli din gresie ceramică și placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplărie exterioară este prevăzută să fie executată din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplărie interioară din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, să se prevadă executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevăzute instalații interioare de apă-canal, electrice, gaze naturale și termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei lotului, având în vedere particularitățile topografice ale terenului, nu se impun lucrări de sistematizare pe verticală deosebite. Pentru sistematizarea verticală se are în vedere menținerea diferențelor existente ale cotelor de nivel (evidențiate prin studiul topografic efectuat pentru fiecare amplasament).

Prin această soluție sunt asigurate pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rețeaua de canalizare prevăzută să fie executată în profilul transversal al căii de acces.

Pământul rezultat urmând lucrărilor de terasamente (fundatii construcției propuse) va fi folosit pentru configurarea spațiilor verzi și plantate din incinta loturilor.

SPATII VERZI si PLANTATE

Suprafața de teren propusă pentru amenajări de spații verzi și plantate, în soluția adoptată este desfasurată preponderent în zonele stradale și posterioare ale loturilor (frontal construcției - către calea de acces, respectiv posterior construcției de locuit).

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafețe de minim 70% din suprafața terenului pentru înființarea de spații verzi și plantate : plantații de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantații arboricole de aliniament la caile de circulație, plantări de pomi fructiferi și decorativi, arbuști, covoare florale, suprafețe înierbate.

IMPREJMUIREA terenului, se propune să fie făcută la limitele de proprietate laterale și posterioare și, prevăzută să fie executată cu amplasament în interiorul acestor limite, cu gard transparent de max 1,80 m înălțime (fundatii și elevații din beton și panouri confectionate din profile metalice). Imprejmuirea poate fi suplimentată în interior cu gard verde (arbuști, h=60cm).

UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Amplasamentul va fi racordat la retelele publice de utilitati necesare, utilitati care sunt existente in vecinatatea estica, cu amplasamente in profilul transversal al caii de acces din ansamblul de locuinte aflat in partea estica a zonei studiate, pentru : alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie :
HG nr. 525 din 27 iunie 1996 (**republicată**), pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de

Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare ;

Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.

Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor ;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si completările ulterioare.

BILANTUL TERITORIAL

Bilantul teritorial al suprafetei de teren detinuta in proprietate de catre initiatori, in situatia existenta respectiv cea propusa este urmatorul:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		16,500.00	100.00	16,500.00	100.00
CAD 58335	proprietate privata	14,500.00	87.88	14,500.00	87.88
CAD 58336	proprietate privata	2,000.00	13.79	2,000.00	13.79
din care propus pentru:					
lot 1	functiune IS - spatii de prestari servicii si comert			12,509.00	75.81
lot 2	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban			1,991.00	13.73
lot 3	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban			2,000.00	12.12
lot 1	functiune IS - spatii de prestari servicii si comert			12,509.00	100.00
	edificabil din care	0.00	0.00	9,402.37	75.16
	constructii	0.00	0.00	4,276.00	34.18
	SC			4,276.00	
	SD			7,742.00	
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	5,106.21	40.82
	spatii verzi si plantate	12,509.00	100.00	3,126.79	25.00
	POT % propus	0.00		35.00	
	CUT propus	0.00		1,00	
lot 2	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban			1,991.00	100.00
	edificabil din care	0.00	0.00	1,187.16	59.63
	constructii	0.00	0.00	180.00	9.04
	SC			180.00	
	SD			495.00	
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	394.23	19.80
	spatii verzi si plantate	1,991.00	100.00	1,416.77	71.16
	POT % propus	0.00		35.00	
	CUT propus	0.00		1,00	

lot 3	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban			2,000.00	100.00
	edificabil din care	0.00	0.00	0.00	0.00
	constructii	0.00	0.00	0.00	0.00
	SC			0.00	
	SD			0.00	
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	83.79	4.19
	spatii verzi si plantate	2,000.00	100.00	1,916.21	95.81
	POT % propus	0.00		35.00	
	CUT propus	0.00		1,00	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Solutia propusa pentru infiintarea noului obiectiv, are in vedere :

1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului va fi realizata prin bransament subteran, din reseaua stradala existenta in profilul transversal al str. Dumbrava Rosie.

Bransamentul propus va fi compus dintr-o conducta de de racord si un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia.

Contorizarea consumului total de apa va fi realizata in caminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietatii. Caminul este o constructie dreptunghiulara, subterana, cu dimensiunile de 1, 0 x 1,50 m cu peretii, radierul si placa din beton armat hidroizolat.

Dimensionarea retelelor de distributie se va face considerand echiparea incintelor cu toate utilajele si echipamentele tehnologice si de igienizare necesare unei corecte functionari, a obiectelor sanitare necesare.

Instalatiile de apa rece vor asigura alimentarea tuturor punctelor de consum din incinta obiectivului:

- obiectele sanitare curente;
- echipamente sau dotari speciale;
- utilaje;

Coloanele de alimentare si conductele de legatura intre acestea si obiectele sanitare se monteaza in ghene, inchise etans pe traseu dar prevazute cu posibilitati de acces pentru cazuri de interventie, in asa fel incat sa perturbe cat mai putin activitatile productive.

La dimensionarea si verificarea elementelor ce compun schema de alimentare cu apa, evacuare ape uzate si dejectii s-au avut in vedere prevederile Normativului P66/2001 precum si prevederile STAS – urilor colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3 etc).

2. Colectarea si evacuarea apelor uzate

Reteaua de canalizare nou proiectata (de incinta) se racordeaza la reseaua edilitara de canalizare exterioara existenta in profilul transversal al str. Dumbrava Rosie.

Reteaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat in pardoseala.

Pentru fiecare consumator de apă s-au prevăzut racorduri de canalizare aferente obiectelor sanitare. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșitate si de eficacitate.

Apele uzate amestecate cu grăsimi se evacuează prin separatoare de grăsimi corespunzătoare, cu dispozitiv suficient de mare pentru reținerea nămolului.

Canalizarea pluviala de pe zona de parcare si de pe invelitoare va fi racordata tot la canalizarea de incinta.

Apele meteorice colectate de pe suprafața parcarii vor fi evacuate către canalul de racord prin intermediul unui separator de hidrocarburi amplasat în zona de acces auto clienți.

Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidraulică.

4. Alimentarea cu energie electrică

Soluția adoptată prevede racordarea noului obiectiv la rețeaua edilitară de distribuție energie electrică existentă în profilul transversal al str. Dumbrava Rosie. Contorizarea energiei electrice se va face pe medie tensiune, rezultând costuri eficiente.

Distribuția energiei electrice în clădire se va realiza prin intermediul tabloului general de distribuție TEG și a tablourilor de distribuție secundare.

Clădirile vor fi prevăzute cu instalații electrice interioare: pentru iluminat și prize, pentru iluminat de siguranță, de curenți slabi, de forță, de automatizare, de protecție împotriva electrocutărilor la punerea accidentală sub tensiune, tablouri electrice de distribuție general și secundare și instalații exterioare: paratrasnet, rețele electrice exterioare, de iluminat exterior, prize de legare la pământ.

Puterea electrică instalată este de circa 630 KW, cu diverse grade de simultaneitate.

Pe acoperișul clădirii este instalată protecția contra trăsnetului cu dispozitiv de amorsare, legată la priza de pământ. Toate elementele metalice exterioare și interioare se leagă la conductoarele de captare în locul cel mai apropiat. Conductele de coborâre se vor lega la priza de pământ.

5. Alimentarea cu gaze naturale, Asigurare încălzire

Alimentarea cu gaze naturale se propune a fi asigurată prin racordarea contorizată a noilor obiective la rețeaua edilitară de distribuție gaze naturale existentă în profilul transversal al str. Dumbrava Rosie, continuat apoi de o rețea de distribuție cu amplasament subteran în profilul transversal al căii de acces propuse în incintă.

Construcțiile vor fi încălzite cu agent termic produs în centrala termică proprie. Pentru obținerea apei calde se va utiliza o centrală termică ce va funcționa pe baza de gaze naturale.

7. Gospodărie comună

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va controla, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de către un operator specializat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din total suprafața studiată ocupată de spații verzi, iar la limitele de vecinătate a terenului studiat cu drumurile existente ori cu proprietățile învecinate se prevede realizarea unor spații verzi cu plantărie arboricolă de protecție.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară și asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR
SEMNFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI
(conform HOTARÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

1.a. Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor :

Solutiile de urbanism propuse creaza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru activitati care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 3, propuse cu 2 subzone functionale:

IS – spatii de prestari servicii si comert,

LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri

Totodata exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera productiei si a serviciilor.

1.b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

PUZ se incadreaza in prevederile PUG DOROHOI aprobat, prevazandu-se posibilitatea dezvoltarii unei subzone de institutii de interes public si de locuire, echipate cu dotarile aferente si reprezentative pentru minicipiu.

1.c. Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile :

In situatia existenta terenul are categoria de folosinta teren agricol. In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in PUZ s-a avut in vedere optimizarea densitatii de construire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor agricole, verzi si plantate, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradale.

S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa pe fiecare subzona functionala in parte cat si pe ansamblu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :

Se estimeaza ca lucrarile de construire propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul doar un timp limitat, pe durata edificarii constructiilor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu :

Prin asigurarea instalatiilor de canalizare si alimentare cu apa racordate la retelele edilitare urbane, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren agricol in teren constructibil.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin eventuala distrugere a elementelor de vegetatie care se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori,

amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse, oglinzi de apa.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia dea trata cel putin 25% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

- 2.b. Natura cumulativa a efectelor : *Nu este cazul.*
- 2.c. Natura transfrontaliera a efectelor : *Nu se produc efecte transfrontaliere.*
- 2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu
Avand in vedere amplasamentul intr-un teritoriu de intravilan, precum si specificitatea functiunii propuse in contextul fondului construit existent, nu vor exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.
- 2.e. Marimea si spatialitatea efectelor : *Nu este cazul.*
- 2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : *Nu este cazul.*
 - 2.f.i. Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural: *prin solutia adoptata nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.*
 - 2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului :*nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.*
 - 2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv : *nu este cazul.*
- 2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international :
Prin solutia adoptata, cu mentinerea in extravilan si in circuit agricol a suprafetei vestice a teritoriului studiat, nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate in zona studiata respectiv in parcelele care genereaza PUZ, terenuri proprietate privata a initiatorului, sunt :

- CF 58335 cu teren arabil in suprafata de 14500 mp, proprietate privata a initiatorului ;
- CF 58336 cu teren arabil in suprafata de 2000 mp, proprietate privata a initiatorului ;
- CF 58658 str. Dumbrava ROSIE, domeniul public al municipiului DOROHOI.

Realizarea obiectivelor de investitie dorite de catre initiatori, cu finantare, executie si administrare asigurata exclusiv din surse proprii, nu implica modificari ale regimului juridic existent al suprafetelor de teren studiate.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului DOROHOI, in suprafata totala de 16 500 mp, din parcelele cadastrala CF 58335 si CF 58335, se propune:

- **schimbare a destinatiei terenului, din functionalitatea existenta Gs –** aferenta dotarilor tehnico edilitare **in functionalitati** care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 3, propuse cu 2 subzone functionale:
IS – spatii de prestari servicii si comert,

LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime);

- **zonificare functionala propusa:**

lot 1 subzona IS – spatii de prestari servicii si comert

- suprafata lot 12 509,00 mp;
- edificabil 9 402,37 mp;
- constructii AC 4 276,00 mp;
- ADC 7 742,00 mp;
- regim de inaltime 2 niveluri, D + P, P +1, max. 10,00 m la streasina (raportat la cota terenului sistematizat)
- circulatii in lot 5 106,21 mp
din care locuri de parcare 119 locuri de parcare
- spatii verzi si plantate 3 126,79 mp, minim 25% din suprafata lotului.

lot 2 subzona LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime);

- suprafata lot 1 991,00 mp;
- edificabil 1 187,16 mp;
- constructii AC 180,00 mp;
- ADC 495,00 mp;
- regim de inaltime max. 3 niveluri, (D) + P +2(1)
max. 10,00 m la streasina sau atic (raportat la cota terenului sistematizat)
- circulatii in lot 394,23 mp
(alei si platforme carosabile, percaje, pietonal)
- spatii verzi si plantate 1 416,77 mp, minim 70% din suprafata lotului.

lot 3 subzona LM – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime);

- suprafata lot 2 000,00 mp;
- circulatii in lot 83,79 mp
(alei si platforme carosabile, percaje, pietonal)
- spatii verzi si plantate 1 916,21 mp, minim 90% din suprafata lotului.

**SC CASA CHIRIACSRL
BOTOȘANI**

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

februarie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE ZONA URBANA**
din zona pentru dotari tehnico-edilitare
in zona pentru servicii si comert
in MUNICIPIUL DOROHOI, str. Dumbarava Rosie

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "SCHIMBARE DESTINATIE ZONA URBANA DIN ZONA PENTRU DOTARI TEHNICO-EDILITARE IN ZONA PENTRU SERVICII SI COMERT" in MUNICIPIUL DOROHOI, str. Dumbarava Rosie, este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000, cu alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

Terenul situat într-o zona neocupată de construcții din municipiul DOROHOI, în mare parte pe un platou colinar, beneficiază de o poziție favorabilă pentru amplasarea obiectivelor propuse.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localității, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațială funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole din teren arabil, pentru funcționalitatea urbanistică din funcționalitatea existentă **Gs – aferența dotarilor tehnico-edilitare**, în funcționalități care se încadrează în destinația urbanistică stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 3, propuse cu 2 subzone funcționale:

- **IS – spații de prestări servicii și comerț**,
PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE ZONA URBANĂ - din zona pentru dotări tehnico-edilitare în zona pentru servicii și comerț "
municipiul DOROHOI, str. Dumbarava Rosie F.N., CAD/CF 58335, 58336 2
- **LM – zonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, având regim mic de înălțime (pană la 10 m înălțime);**.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ zone de producție și funcțiuni complementare, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentații.

PUZ nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiție. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, iar investițiile vor fi înscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabilește obiectivele, acțiunile, proprietățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau următoarele acte normative și legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protecția mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare
- Ordinul Ministerului Sănătății 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administrației publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Codul civil
- PUG SULITA
- PATJ BOTOSANI;
- Studiu geotehnic
- Studiu hidrogeologic

3 Domeniul de aplicare

- 3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul Urbanistic de Zona împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:
- elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona de amplasament;
 - rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
 - autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică.
 - realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și recepția acestora.
 - intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.
- 3.4. Autorizația de funcționare a obiectivului se va emite numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - **SCHIMBARE DESTINATIE ZONA URBANA** - din zona pentru dotari tehnico-edilitare in zona pentru servicii si comert (*MUNICIPIUL DOROHOI, str. Dumbrava Rosie*) », se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari Urbanistice (plansa PUZ 03), ce face parte integranta din prezentul regulament, suprafata de teren delimitat astfel:

- La NORD (103,85 m) strada Dumbrava Rosie;
- La EST (297,78 m) 16 imobile cu constructii de locuit cu regim mic de inaltime; 2 cai de acces in ansamblul de locuinte invecinat, respectiv 2 platforme de colectare selective a deseurilor menajere; (61,65 m) teren arabil proprietate privata;
- La SUD (39,50 m) teren arabil proprietate privata;
- La VEST (373,13 m) imobil CAD 56060, SC Transport Mixt Dorohoi SA cu teren

curti constructii si constructii parter; imobil CAD 56061, S.C. AST PÎNZARIU SRL, cu teren curti constructii si constructii parter (statie de betoane), si teren arabil proprietate privata;

Amplasamentul in suprafata de 14500 mp, este situat în intravilanul municipiului DOROHOI și poate fi identificată prin parcelele cadastrale, inscrise in Cartea Funciara a UAT DOROHOI dupa cum urmeaza:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
	CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata			
	CAD 58335	Act Notarial nr. 2153/08 09 2022	0.00	14,500.00
	CAD 58336	Act Notarial nr. 1010/25 05 2023	0.00	2,000.00
	din care	arabil		16,500.00
		curti constructii		0.00
	TOTAL		0.00	16,500.00
		POT %		0.00
		CUT		0.00

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Functionalitatea dominanta a zonei, stabilita prin PUG si RLU municipiul DOROHOI pentru UTR nr. 3 este de ZONA INDUSTRIALA CU FUNCTIUNI ADIACENTE, ANSAMBLU DE LOCUINTE, SERVICII, este propusa pentru parcelele care genereaza PUZ pentru:

- **IS** – spatii de prestari servicii si comert,
- **LM** – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime);.

Principalii beneficiari ai activitatii de reglementare sunt proprietarii suprafetelor de teren aferente.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea conform normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisa constructia de:

- CENTRU COMMERCIAL cu spatii de prestari servicii, comert si functiuni conexe;
- LOCUINTE si functiuni complementare, cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime);.
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie / aliniament
- parcaje, drumuri de acces si de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc functional zona fermei agricole
- imprejmuire teren

Art.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție, complementar activității de baza;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spații de cazare personal;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Este permisă realizarea de spații de utilitate publică, cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislației.

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau prin Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a POT și CUT (dar nu cu mai mult de 20% față de cel inițial).

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică (rețele de apă, electricitate, gaz metan, canalizare și străzile de acces) impune instituirea unor interdicții temporare de construire pe terenul se urmează a trece în domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomandă corelarea construcțiilor cu executarea lucrărilor de echipare edilitară și de drumuri.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de bugetul detinatorilor de teren, inclusiv de posibilitatea de finanțare a dotărilor de echipare tehnico-edilitară, caracteristice zonei.

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

Art.5.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislația în vigoare privind autorizarea lucrărilor de construire.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile OMS nr 119/2014 - amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,30 h / zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii, la min 20 m fata de limita de proprietate stradala, asigurand o retragere de minim 12,50 m fata de traseul LES 20 kV (cf. aviz DEGR nr.609288452 / 11 12 2023)

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea imprejuririi stradale se va face cu o retragere de minim 0,50 m fata de limita de proprietate stadala.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- a) In cazul in care cladirile sunt izolate, distanta acestora va fi de minim 3,00 m fata de proprietatile laterale, respectiv 3,00 m fata de proprietatea posterioara.
- b) In cazul in care cladirile sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale, pe care nu le ating, va fi de minim 0,10 m (rost). In cazul constructiilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- c) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii: spatii de productie poluante ori spatii pentru cresterea animalelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospeciialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va efectua de catre autoritatiile locale sau de catre beneficiari, total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului, in cazul parcelarilor, vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi si accese la acestea, pietee, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate si cu un front minim de 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, functional cat si al sistematizarii pe verticala.

Art.9.2. INALTIME SELECTA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	(D)+P+2(1).
H streasina/atic max. este de	10,00 m.
H utilaje tehnologice	conform fisei tehnice.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, comformare si amplasare a golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

P.O.T. - este de maxim **35,00%** **C.U.T.** – este de maxim **1,00**

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmui

Art.10.1. PARCAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului

- avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila. Arborii se vor planta la min. 2 m fata de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate se vor realiza imprejmuiiri transparente, din grilaje metalice (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltime maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- c) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

In zona studiata din UTR nr. 3 propus spre urbanizare, sunt constituite urmatoarele subzone functionale:

- **IS** – spatii de prestari servicii si comert si,
- **LM** – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime, pana la 10 m inaltime ;

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului dintre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunile propuse pentru zona studiata sunt: CENTRU COMMERCIAL (cu spatii de prestari servicii, comert si functiuni conexe) si LOCUINTE (regim mic de inaltime si functiuni complementare).

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de productie, zona poate cuprinde si functiuni complementare:

- 1 birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție, complementar activitatii de baza;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spatii de cazare personal;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe

- explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta: **CENTRU COMMERCIAL** (cu spatii de prestari servicii, comert si functiuni conexe) si **LOCUINTE** (regim mic de inaltime si functiuni complementare). pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

BILANT TERITORIAL		propus	
		mp	%
suprafata totala teren		16,500.00	100.00
CAD 58335	proprietate privata	14,500.00	87.88
CAD 58336	proprietate privata	2,000.00	13.79
din care propus pentru:			
lot 1	functiune IS - spatii de prestari servicii si comert	12,509.00	75.81
lot 2	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban	1,991.00	13.73
lot 3	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban	2,000.00	12.12

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare cu functionalitatile:

- **IS** – spatii de prestari servicii si comert (**lot 1**) si,
- **LM** – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, avand regim mic de inaltime, pana la 10 m inaltime (**lot 2 si 3**) ;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In zona studiata din UTR nr. 3 propus spre urbanizare, sunt constituite un numar de **trei loturi** cu urmatoarii indicatori caracteristici:

BILANT TERITORIAL		propus	
		mp	%
suprafata totala teren		16,500.00	100.00
lot 1	functiune IS - spatii de prestari servicii si comert	12,509.00	100.00
	edificabil din care	9,402.37	75.16
	constructii	4,276.00	34.18
	SC	4,276.00	
	SD	7,742.00	
	circulatii (carosabil, pietonal)	5,106.21	40.82
	spatii verzi si plantate	3,126.79	25.00
	POT % propus	35.00	
	CUT propus	1,00	

lot 2	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban	1,991.00	100.00
	edificabil din care	1,187.16	59.63
	constructii	180.00	9.04
	SC	180.00	
	SD	495.00	
	circulatii (carosabil, pietonal)	394.23	19.80
	spatii verzi si plantate	1,416.77	71.16
	POT % propus	35.00	
	CUT propus	1,00	
lot 3	functiune Lm - locuinte <10m echipare de tip urban	2000.00	100.00
	edificabil din care	0.00	0.00
	constructii	0.00	0.00
	SC	0.00	
	SD	0.00	
	circulatii (carosabil, pietonal)	83.79	4.19
	spatii verzi si plantate	1,916.21	95.81
	POT % propus	35.00	
	CUT propus	1,00	

Pentru lotul 3, prin PUZ se stabileste interdictia de construire pana la modificarea traseelor retelelor electrice si eliminarea zonelor de protectie aferente LEA si LES existente pe lot.

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in aceasta zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

SC CASA CHIRIACSRL BOTOȘANI

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

februarie 2024