

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare PUZ+RLU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA , ANEXE, CABANA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI	
1.1.2	Inițiator PERSOANE FIZICE –mun.DOROHOI, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC MIRT ALVA SRL DOROHOI COORDONATOR RUR – ELABORATOR c.arh.MIHAILESCU MIHAI (D ₂ E ₁)	
1.1.4	Data elaborării IULIE 2024- PROIECT NR.5-3/2024	
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei suprafete de teren situata in extravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in partea de Nord-Est a municipiului Dorohoi, judetul Botosani, trup izolat – fost sediu cooperative agricola avand categoria de teren curti constructii , conform PUG mun.Dorohoi. Prin tema de proiectare se solicita introducerea in intravilan a unei	

	<p>suprafete de teren de 5000 mp in vederea construirii unei locuinte individuale pe lot cu dotari complementare, anexe, cabana, imprejmuire si bransamente la utilitati de catre persoane Fizice si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime maxim admis, numar de niveluri supraterane, alinierea constructiilor fata de aliniament, retragerile laterale si posterioare fata de vecinatati, pentru suprafata de teren proprietatea privata identificata in Cartea Funciara nr.56214.</p>	
1.3.	<p>Surse documentare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, prelungit prin HCL nr.51/2017 - Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi - Studiul Geotehnic - Studiul Topografic - Alte date si surse culese din teren si preluate de la UAT municipiului Dorohoi. 	

2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1.	<p>Evoluția zonei</p> <p>Zona studiata se afla situata in extravilanul municipiului Dorohoi, in partea de nord-est a localitatii trup izolat in extravilan in suprafata de 5000 mp categoria de teren curti constructii, cu acces din drum de exploatare DE 339 inscris in CF 58323. Zona in prezent are functiune agricola situata in extravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se invecineaza cu terenuri agricole situate in extravilanul mun.Dorohoi. Terenul in prezent este ocupat de o serie</p>	

de constructii agricole aflate in strare de colaps.

Prin documentatie se doreste introducerea in intravilan a suprafetei de 5000 mp teren proprietatea Persoane Fizice si stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere, a pastrarii distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale constructiilor existente in concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, pentru construirea unei Locuinte individuale pe lot propriu cu dotari complementare, anexe, cabana, imprejmuire si bransamente utilitati.

Zona studiata beneficiaza in ultimii ani de un interes deosebit pentru o dezvoltare majora din punct de vedere economic . Zona studiata prin propunerile PUZ se va integra in documentaile de urbanism aprobate fiind intr-o zona aflata limitrof intravilanului existent cu functiune exclusiv rezidentiala cu terenuri agricole iar relationarea cu localitatea componenta Loturi Enescu a municipiului Dorohoi se face prin intermediul DE 339 iar ulterior prin DJ 291D Dorohoi – Loturi Enescu cu municipiul Dorohoi.

Încadrare în localitate

Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.

Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in extravilan in imediata vecinatate a teritoriului intravilanului existent a municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de nord-est a localitatii, delimitat de DE 339 si DE 337 la Nord, proprietate private SC DEMETRA la sud, proprietate private SC DEMETRA la est si teren proprietate privata inscris in CF 55315 la vest.

Relationarea zonei cu localitatea.

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

Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :

a) nord – DE 339 si DE 337

2.2.

b) sud – proprietate privata SC DEMETRA

c) est – SC DEMETRA

d) vest - teren proprietate inscris in CF 55315

Suprafata totala studiata prin PUZ este de 10.200 mp

Elemente ale cadrului natural

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

Conform studiului Geotehnic efectuat,

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

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

2.3.

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

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

- $a_g = 0,15g$

- $T_C = 0,7 s$

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

	<p>Riscul geotehnic:</p> <p>În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – NP 074/2007”, care stabilește criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus</p> <p>Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.</p> <p>Toate rețelele de aductiune si evacuare a apelor vor fi verificate si intretinute in stare buna, pentru a evita orice aport de apa in terenul de fundare.</p> <p>Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor.</p> <p>Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200.</p>	
2.4.	<p>Circulația</p> <p>Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul DE 339 inscris CF 58323 drum in extravilan existent in Localitatea Loturi Enescu a municipiului Dorohoi avand profil variabil de cca 5,0 m.</p> <p>Accesul se va realiza prin intermediul strazii avand latimea partii carosabile variabila de cca 4,08 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul DJ 291D Dorohoi Loturi Enescu.</p> <p>DISFUNCTIONALITATI</p> <p>Starea si capacitatea străzilor este necorespunzătoare in sa nu exista intersecții cu probleme. In consecința consideram ca, constructiile propuse pot functiona si relationa cu localitatea Loturi Enescu si cu orasul prin intermediul DE 339 si ulterior prin intermediul DJ 291D Dorohoi-Loturi Enescu.</p>	
2.5.	<p>Ocuparea terenurilor</p>	

In prezent zona studiata se afla in extravilanul localitatii nestudiata din punct de vedere urbanistic. Conform Temei de proiectare se propune introducerea terenului in intravilan si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire pentru construire locuintă cu dotari complementare locuirii.

Terenul studiat este in prezent ocupat de o serie de constructii aflate in stare de degradare si este in suprafata de 5000 mp teren, in prezent avand categorie curti-constructii si situat in extravilan mun.Dorohoi , insa in imediata vecinatate a intravilanului existent .

Conform Temei de proiectare se propune introducerea unei suprafete de 5000 mp teren in intravilan si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire cu dotari complementare.

Avand in vedere evoluția zonei prezentata la pct. 2.1. EVOLUȚIA ZONEI si starea de fapt din prezent, consideram următoarele :

- in prezent nu exista incompatibilități intre funcțiunile existente, terenul se afla in extravilan avand functiune Agricola
- disfunctionalitatea majora in zona consta in neutilizarea suprafetei de teren in suprafata de 5000 mp si pe care proprietarul doreste sa o introduca in travilan si sa realizeze o zona pentru construire locuinta individuala cu regim mic de inaltime cu dotari complementare pentru suprafata de 5000 mp

Bunul imobil care generează P.U.Z. este compus din :

- S. teren = 5000,00 mp teren agricol situat in extravilan

CRITERII	ZONAL	LOCAL	PRIORITĂȚI
Stanjeniri intre funcțiuni	NU	NU	-
Starea fondului construit	NU	NU	- sunt necesare lucrări supralargire drum DE 339
Ocuparea terenurilor, spații libere	DA	NU	- terenurile agricole sunt utilizate ineficient
Existenta serviciilor (comerț, prestări servicii, etc.)	DA	NU	- realizarea unor zone destinate locuirii prin introducere

			teren partial in intravilan
Existenta spatiilor verzi de folosința comuna (parcuri)	DA	NU	
Condiții grele de fundare	NU	NU	
Riscuri naturale antropice	NU	NU	
Surse de poluare	NU	NU	
Stare străzi, profile necorespunzatoare	NU	DA	Supralargire DE 339 prin grija autoritatii locale
Intersecții conflictuale	NU	NU	

Echipare edilitară

Echipare edilitară

Zona studiata dispune de :

Alimentare cu apa si canalizare menajera

- rețeaua de alimentare cu apa se face prin intermediul uni put forat.
- Reteaua de canalizare se face gravitacional in bazin vidanjabil betonat existent in incinta.

2.6.

Alimentarea cu energie electrica

- exista rețea electrica aeriana LEA-0.4Kv amplasata pe DE 339 situata pe latura de nord a amplasamentului

Alimentarea cu gaze naturale

- nu exista rețea de gaze natural, incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unei CT combustibil solid iar apa calda menajera prin intermediul unui boiler precum si prin instalarea unui system de panouri pentru preparare apa calda menajera.

Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare

	<p>tehnico edilitara iar lucrarile de extindere vor fi autorizate si executate anterior obtinerii autorizatiei de construire pentru locuinta propusa. Prin urmare se conditioneaza ca la momentul autorizarii lucrarilor de construire locuinta sa existe racord la retelele tehnico edilitare, respectiv apa si canalizare menajera, electricitate.</p>	
2.7.	<p>Probleme de mediu</p> <p><u>Relatia cadrul natural-construit.</u></p> <p>Funcțiunile propuse nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluare a mediului. Propunerea urbanistica va participa la protectia mediului si la implementarea unor principii de ecologie si dezvoltare durabila.</p> <p><u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u></p> <p>In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.</p> <p><u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u></p> <p>Nu este cazul.</p>	
2.8.	<p>Opțiuni ale populației</p> <p>Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propusa participa la realizarea unei zone cu caracter majoritar de locuire cu functiuni complementare , precum si asigurarea unor dotari necesare locuirii.</p>	

3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1.	<p>Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare</p> <p><u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></p> <p>Clima este de tip temperat continentală influențată de vecinătatea Munților Orientali, iar toamna și iarna se resimt și influențele stepei Rusești.</p> <p>Categoria de importanță a clădirilor este D(redușă) conform HG 766/1997.</p>	
3.2.	<p><u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u></p> <p>Zona se află în extravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, având un parcelar regulat, cu cai de circulație subdimensionate și fără circulație pietonală. Activitatea principală pe sit este agricolă însă tendința de expansiune urbanistică va schimba fundamental zona, din zona cu destinație agricolă în zona pentru locuințe. DE 339 nu dispune de rețele tehnico-edilitare de tip urban, excepție făcând numai rețeaua de electricitate care se face din rețeaua de transport energie electrică aflată în administrare EON.</p>	
3.3.	<p>Valorificarea cadrului natural</p> <p>Construcțiile propuse vor fi edificate la limitele edificabilului propus adaptându-se la forma și profilul terenului.</p>	
3.4.	<p>Modernizarea circulației</p> <p>Accesul în zona se face prin strazile de accesibilitate situate pe zona de exintranș, respectiv DE 339 care deservește terenurile din zona. Din punct de vedere a circulațiilor auto se propune semnalizarea corespunzătoare privind accesul și prioritățile riveranilor.</p> <p>Profilul strazii se compune din drumuri de exploatare din extravilan cu lățimea de 4,08 m asigurând circulația într-un singur sens, fără trotuare și benzi de spații verzi spre limitele de proprietate.</p> <p>Circulația carosabilă se va face printr-un drum de categoria a-IV-A cu</p>	

latimea partii carosabile de 4,08 m fara circulatie pietonala.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Intervenția urbanistica promovata prin P.U.Z. consta in introducerea in intravilan a unei suprafete de 5000 mp teren pentru realizarea unei locuințe individuale pe lot propriu cu dotari complementare, racordarea la DE 339 si asigurarea utilitatilor necesare locuirii.

Structura funcționala a ansamblului si dispunerea spațiala a funcțiunilor este următoarea:

L - ZONA REZIDENȚIALA - locuințe si dotari complementare

-S. teren aferent: 5000 mp

-activitatile compatibile locuirii sunt următoarele :

-parcare si garare

-depozitare produse fara nocivitate

-exercitarea activitatilor liberale (avocatura, proiectare, medicina, s.a.)

- anexe gospodaresti, imprejmui, amenajari peisagistice, etc

-alte servicii nepoluante

ZONA REZIDENȚIALA - este structurata pe un lot in suprafata de 5000 mp care se doreste a fi trecut in intravilan, delimitate de DE 339 cu profil de 4,08 m.

Conceptul de structurare funcționala a ansamblului de locuire este influențat de următoarele aspecte generate de poziția in plan si de dimensiunile in plan ale parcelelor, astfel :

- necesitatea de a asigura culoarele pentru acces la strada
- necesitatea de a realiza spatii libere de construcții pentru :
terenurile aferente locuințelor si pentru terenurile aferente
spatiilor verzi

Din punct de vedere al tipologiei clădirilor de locuit stipulata in

3.5.

NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE, indicativ NP 057-02 aprobat prin ORDINUL M.L.P.T.L. nr. 1383 / 24.09.2002 se vor realiza următoarele tipuri de locuințe :

-din punct de vedere al **zonei teritoriale** se realizează **locuința de tip urban**

-din punct de vedere al **modului de locuire** se realizează **locuința individuala**

-din punct de vedere al **conformării si amplasării pe lot** se realizează :

-locuința amplasata izolat

-din punct de vedere al **regimului de inaltime** se realizează **locuința cu regim redus de inaltime – S/D, P, P+M, P+1E**

Dimensiunile si suprafata parcelor pentru locuințele individuale sunt concepute in concordanta cu prevederile din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (HG.525/1996) art. 30 astfel :

-pentru locuința amplasata izolat:

-front la strada - min. 12,00 m

-adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei

-suprafata parcelei - min. 200,00 mp

CONDIȚIONĂRI, SERVITUTI, RESTRICȚII

Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unei zone functionale in concordanta cu tema de proiectare in concordanta cu bilantul teritorial propus.

Prin urmare regimul de inaltime propus pentru zona de studiu va fi de maxim S/D+P, S/D+P+M, S/D+P+1^E cu inaltimea maxima admisa de 9,00 m

Retragerile pentru zona de studiu se propun la 8,00 m fata de aliniament

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Locuinte cu dotari si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis 25%, conditii in care sunt respectate

prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis de 0,3%

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

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m iar Inaltimea maxima admisa la coama va fi $H = 9,00$ m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :

- orientarea corecta a locuintei fata de punctele cardinale;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal;
- amplasarea si conformarea constructiilor astfel incat sa nu afecteze parcelele vecine si sa permita accesul pentru autospeciale: pompieri si salvare;
- regim de inaltime propus locuinta cu un volum care se poate inscrie in peisajul natural ;

Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unor zone functionale in concordanta cu tema de proiectare si a bilantul teritorial propus.

Prin urmare regimul de inaltime propus pentru zona de studiu va fi de maxim S/D+P,P+M/1^E cu inaltimea maxima admisa de 9,00 m

Retragerile pentru zona de studiu se propun la minim 8,00 m fata de aliniament si la minim 3,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale lotului de teren care se propune a fi introdu-se in intravilan.

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis 25%, conditii in care sunt respectate prevederile

Anexa 2 la HGR nr.525/1996

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis de 0,3% conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996

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

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m iar Inaltimea maxima admisa la coama va fi H = 9,00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL CF 56214

TEREN	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
ZONE FUNCTIONALE				
SITUATIE EXISTENTA	5.000	100	-	
TCI- UNITATI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	5.000	100	-	
SITUATIE PROPUA	-	-	5.000	100
Lmp- zona destinata locuirii din care:	-	-	5.000	100
<i>Teren curti constructii in intravilan</i>			5.000	100
<i>Zona edificabila</i>	-	-	4.164	83,30
<i>Spatii verzi,vegetatie aliniament</i>	-	-	836	16,70
Total suprafata	5.000		5.000	
P.O.T. <i>existent</i> = 2,64%				
C.U.T. <i>existent</i> = 0,02				
P.O.T. <i>propus</i> = 25,00%	H.max cornisa: 6,00m			
C.U.T. <i>propus</i> = 0,3	Hmax coama 9,00 m			

3.6.	<p><u>Dezvoltarea echipării edilitare</u></p> <p><u>Alimentarea cu apa</u> se va face din retea proprie prin intermediul unui put forat</p> <p><u>Reteaua de canalizare menajera</u> se va face prin legatura la Bazinul vidanjabil betonat propus in incinta.</p> <p><u>Apele pluviale</u></p> <p>Nu exista retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face natural .</p> <p><u>Alimentarea cu energie electrica</u></p> <p>se va face din reteaua publica a muincipiului Dorohoi, aferenta zonei</p> <p><u>Telecomunicatii.</u></p> <p>Zona dispune de acoperire GSM la reteaua nationala</p> <p><u>Alimentarea cu gaze naturale</u></p> <p>Nu exista retea de gaze naturale in sistem centraliza, beneficiarul putand opta pentru realizarea unui spatiu destinat amplasarii unei CT pe combustibil solid sau a unui rezervor GPL pentru montare CT pe combustibil gazos.</p> <p><u>Gospodarie comunala</u></p> <p>Lotul de teren destinat construirii de locuinte va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.</p>	
3.7.	<p><u>Protecția mediului</u></p> <p><u>Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, etc)</u></p> <p>Datorita functiunilor propuse fiecare din functiuni nu necesita faze tehnologice si nu exista risc de poluare, Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii</p>	

poluante.Obiectivele propuse in zona de studiu nu vor avea efecte negative asupra mediului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi bransate la bazinul vidanjabil betonat propus.

Apele pluviale vor avea curgere naturala.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se vor incheia contracte de salubritate cu firma de salubritate, resturile rezultate din santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la rampa de gunoi a localitatii.Deseurile rezultate sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate prin contract de salubritate. In incinta proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

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

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

Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publica

Regimul juridic al terenurilor este ilustrat in planşa **U04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR**

Obiectivele de utilitate publica prevăzute in documentație sunt următoarele :

Nu este cazul

CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Toate cheltuielile necesare realizării obiectivelor prevăzute in P.U.Z. se asigura din fonduri private de către inițiatorul P.U.Z. Se asigura fonduri pentru următoarele categorii de cheltuieli :

- toate tipurile de operațiuni cadastrale necesare
- toate operațiunile, documentațiile cadastrale si actele juridice necesare înființării tuturor parcelelor care compun ansamblul
- cheltuieli pentru intocmirea tuturor documentațiilor tehnico-economice necesare pentru fiecare obiectiv de investiție in parte
- taxele pentru avize, acorduri si autorizații

3.8.

-cheltuieli pentru lucrările de construcții și amenajări necesare -
cheltuielile pentru realizarea tuturor rețelelor de echipare tehnico-
edilitara ale ansamblului pentru apă, canal, energie electrică, gaze
naturale

-cheltuieli pentru supravegherea și recepția lucrărilor de construcții
pentru toate lucrările prevăzute în documentații

CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE MUNICIPIUL DORHOI

Pentru obiectivele publice care pot fi realizate privind amenajare DE
339:

-documentatii tehnice privind posibilitati de supralargire DE 339

- cheltuielile pentru achiziția și montajul corpurilor de iluminat din lungul
străzii

- toate cheltuielile necesare pentru echiparea străzii cu mobilier urban :
corpuri de iluminat, bane, coșuri de gunoi, etc.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA
FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, INTRODUCEREA UNEI
SUPRAFETE DE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI
pentru CONSTRUIRE LOCUINTA CU DOTARI COMPLEMENTARE, ANEXA, CABANA,
IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI de catre Persoane Fizice pe terenul
proprietate privata in scris in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.56214

Se propune realizare unei zone functionale pentru functiuni de locuire cu dotari
complementare si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 25% si CUT de 0,3

Regim de inaltime maxim admis S/D+P+M/P+1^E cu inaltimea maxima admisa de
9,00 m

- Proiectantul propune introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de
5000 mp pentru construirea unei Locuinte individuale cu regim mic de

inaltime cu dotari complementare locuirii.

- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a locuintei propuse si a dotarilor propuse ;
- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la DE 339;
- Integrarea locuintei propuse in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale, zona de locuit existenta fiind in vecinatatea apropiata.

IULIE 2024

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ing.Mihai Valeriu

ELABORATOR PUZ

c.arh.Mihai Mihailescu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

1.DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasare si amenajarea constructiilor in zona studiata in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism
- RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora
- prezentul regulament reprezinta un instrument ajutator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studiata in viitor.
- Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, CABANA, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI" localitatea loturi Enescu fn, CF 56214, municipiul Dorohoi, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre Consiliul Local al municipiului Dorohoi.

2.BAZA LEGALA

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru municipiul Dorohoi ;

PRESCRIȚII UTR 16 – PUG Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA CARE A FOST LUATA IN CALCUL IN STABILIREA REGLEMENTARILOR SI CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU PARCELA SUPUSA PUZ, INTRUCAT SE AFLA IN LIMITROF TERENULUI CE FACE OBIECTUL STUDIULUI.

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru parcela de teren studiata proprietatea personae Fizice care face parte din extravilanul municipiului Dorohoi si va cuprinde parcela de teren pentru care se solicita introducerea terenului in intravilanul municipiului Dorohoi aferent terenului proprietate, CF 56214, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construirea unei Locuinte S/D+P+M/1E, cu dotari complementare.

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

- Suprafata de 5000 mp delimitata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare U02, proprietate privata a persoanei fizice.
- Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de 5000 mp, CF 56214.
- Functiunea dominanta a zonei studiate este "agricola".

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

-documentatia de urbanism se doreste a reglementa modul de construire a viitoarei constructii cu destiantie de locuinta, anexe, cabana si dotari complementare si incadrare documentatiei PUZ propusa a fi aprobata in prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

Terenul studiat este situat in PUG Dorohoi – in extravilan insa in imediata vecinatate a intravilanului municipiului Dorohoi in UTR nr.16, subzona L.m.e-locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu Regim de inaltime P+1^E si RHmax de 10 m. In aceste conditii conditiile de construibilitate se vor raporta la UTR nr.16 – aferent PUG Dorohoi

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT REALIZATE PE UN PARCELAR DE TIP RURAL CU ECHIPARE DE TIP RURAL CU REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS DE S/D+P+M/1^E , cu inaltimea maxima admisa de 9,00 m

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

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Dorohoi.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE, CABANA PE LOT CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME CU DOTARI COMPLEMENTARE", este teritoriul în suprafață totală de de circa 5000 mp, amplasat în nord estul municipiului Dorohoi, județul Botosani.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru teritoriul studiat în "P.U.Z. REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE cu DOTARI COMPLEMENTARE", reglementează următoarele:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile stabilite, cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile care nu asigură accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu, este interzisă. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele de proprietate stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în plansa de reglementari urbanistice U02
- Coroborat cu distanțele minime reglementate, se vor avea în vedere și respectarea prevederilor din următoarele acte legislative:
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor", indicativ P 118-99;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1383/2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02;
- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament/aliniere și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prevederilor prezentrului P.U.Z..
- Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile realizării de rețele proprii de alimentare cu apă și canalizare menajera și racordarea la energie electrică.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun lucrări de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați sau beneficiar.
- Se recomandă ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în bazine proprii pentru a fi utilizată pe viitor ca apă menajera.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime specific zonei funcționale din care fac parte, stabilit prin prezenta documentație P.U.Z..
- La autorizarea construcțiilor, autoritatea avizatoare, poate condiționa eliberarea autorizației de construire de prezentarea unui proiect de parcelare care să demonstreze posibilitatea construirii pe parcelă precum și modul în care sunt afectate terenurile învecinate.

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

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de zonificarea funcțională din care face parte construcția, conform cerințelor stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- Se va planta un arbore sau arbust la fiecare 100 mp, raportat la suprafața parcelei.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat. De asemeni având în vedere caracterul general al zonei se poate opta pentru grădini de legume în sere sau solarii.
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice cu înalțimi maxime de 2,00 m. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru teritoriul studiat, în suprafață de 5000 mp, care se propun a fi trecuți în intravilan sunt concepute în conformitate cu cerințele de temă și viziunea de dezvoltare urbanistică a administrației publice locale.

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- ✓ realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării parțiale încadrării sale funcționale;
- ✓ se propun indici urbanistici P.O.T . și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- ✓ se vor respecta codul civil privind vecinătățile;
- ✓ colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății; asigurarea calității viitoareii imagini urbane prin plantații cu arbori;
- ✓ se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- ✓ asigurarea rețelelor edilitare;
- ✓ conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- ✓ în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități, împărțirea în următoarele unități și subunități funcționale:

- **Lmp** – locuințe individuale cu regim mic de înălțime cu dotări complementare
- **BILANT TERITORIAL CF 56214**

TEREN	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
ZONE FUNCTIONALE				
SITUATIE EXISTENTA	5.000	100	-	
TCI- UNITATI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	5.000	100	-	
SITUATIE PROPUA	-	-	5.000	100
Lmp- zona destinata locuirii din care:	-	-	5.000	100
<i>Teren curti constructii in intravilan</i>			5.000	100
<i>Zona edificabila</i>	-	-	4.164	83,30
<i>Spatii verzi,vegetatie aliniament</i>	-	-	836	16,70
Total suprafata	5.000		5.000	
P.O.T. existent = 2,64%				
C.U.T. existent = 0,02				
P.O.T. propus = 25,00%	H.max cornisa: 6,00m			
C.U.T. propus = 0,3	Hmax coama 9,00 m			

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- ✓ Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DN/DJ/DC – nu este cazul.
- ✓ Zone de protecție a infrastructurii edilitare – nu este cazul.
- ✓ Zone de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE LOCUIT

Zona cuprinde funcțiuni de locuire – locuința individuală cu regim mic de înălțime Lmp

UTILIZARE FUNCTIONALA

GENERALITATI

Caracterul zonei – locuința individuala, anexa, cabana, împrejurii

UTILIZĂRI PERMISE:

- ✓ Locuința individuala cu regim permanent avand regim mic de inaltime.
- ✓ Anexa, cabana cu regim permanent avand regim mic de inaltime
- ✓ Echipamente publice specifice funcțiunilor de locuire;
- ✓ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ✓ Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- ✓ Serviciile profesionale și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ✓ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- ✓ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, risc de poluare pentru apă, sol, aer.
- ✓ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ✓ În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ✓ Se admite regim de construire continuu și/sau discontinuu – izolat și/sau cuplat. Construcțiile vor fi dispuse pe parcelă conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza D.T.A.C. și P.Th..

REGIMUL DE ALINIERE AL CLĂDIRILOR

- ✓ Amplasarea față de căile de circulație propuse in incinta vor fi de minim 8,00 metri fata de aliniament existent la DE 337

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ✓ Se va respecta edificabilul din planșa de Reglementari urbanistice U02.

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ ÎNTRE CLĂDIRI

- ✓ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ✓ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la atic a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu ferestre ale camerelor locuibile (cameră de zi, dormitor). Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- ✓ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate.

CIRCULAȚII ȘI ACESE

- ✓ Accesul carosabil și pietonal se vor realiza prin intermediul strazii DE 339 cu circulație publică, cu profil de 4,08 m conform planșei de reglementări U02.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ✓ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare respectiv 2 loc parcare..

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ✓ Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 9,00 m, coama, de la cota terenului amenajat.
- ✓ Regimul de Înălțime Maxim admis : S/D, P, P+M, P+1E.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ✓ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură de locuire).
- ✓ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ✓ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ✓ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ✓ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.
- ✓ Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de bună calitate, conform legislației în vigoare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ✓ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare– alimentare cu apă din sursa proprie, canalizare in bazin vidanjabil betonat, alimentare cu energie electrică, surse alternative pentru caldura si preparare apa calda menajera.
- ✓ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice, conform avizelor și proiectului tehnic.
- ✓ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ✓ Toate branșamentele vor fi realizate îngropat.
- ✓ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ✓ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ✓ Se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ✓ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ÎMPREJMUIRI

- ✓ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- ✓ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

procentul maxim de ocupare al terenului POT

Lmp = 25%

coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT

Lmp= 0.3

IULIE 2024

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ing.Mihai Valeriu

ELABORATOR PUZ

c.arh.Mihai Mihailescu