

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

SCHIMBARE DESTINATIE ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Municipiul Dorohoi Strada Locomotivei Nr.4

faza proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
inițiator	PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
beneficiar	MUNICIPIUL DOROHOI
proiectant general	SC CASA CHIRIAC S.R.L. BOTOȘANI Botoșani, Calea Nationala nr.65 tel 0744 700798
coordonare urbanism	arh. Dan Octavian BOTEZ D 1235 / 20 11 2008

S.C. CASA CHIRIAC S.R.L.

c.arh. Marcel Chiriac

ianuarie 2016

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de prezentare
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu general
4. Regulament Local de Urbanism

B. PIESE DESENATE

A01	Plan de încadrare în zona	scara 1: 5000
A02	Situația existentă	scara 1: 500
A03	Reglementări urbanistice	scara 1: 500
A04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1: 500
A05	Circulația terenurilor	scara 1: 500

INTOCMIT,

SC CASA CHIRIAC SRL
c.arh. Marcel Chiriac

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**SCHIMBARE DESTINATIE ZONA
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
Municipiul Dorohoi Strada Locomotivei Nr.4

inițiator **PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI**

beneficiar **MUNICIPIUL DOROHOI**

proiectant general **SC CASA CHIRIAC S.R.L. BOTOȘANI**

Data elaborării: ianuarie 2014

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 schimbarea destinației actuale a zonei - industrie și depozite, în zona de locuințe și funcțiuni complementare, situată în intravilanul Municipiului Dorohoi, terenul la care se face referința este situat în strada Locomotivei nr.4 CF. nr. 51755 în suprafața de 2.835,00mp. cu scopul de:

- schimbarea destinației în zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- propunere pentru realizarea unui ansamblu de locuințe sociale;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

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 Municipiului Dorohoi, a Planului de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale .

1.3 Surse de documentare

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările 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 modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Dorohoi nr.357/2611.2015;
- La elaborarea proiectului s-a avut în vedere corelarea cu prevederile studiilor și documentațiilor întocmite anterior și tendințelor de dezvoltare a zonei.
- studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu:
 - Ridicarea Topografică a zonei, întocmit în sistem STEREO 70, viza T OCPI;
 - Studiul Geotehnic.

Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, amplasamentului, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de finanțarea investițiilor, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Terenul în studiu face parte din zona de industrie și depozite din vecinătatea stației C.F. Dorohoi, zona funcțională ce în mare parte a fost destructurată și desființată prin închiderea activităților specifice, demolarea construcțiilor, folosința actuală teren viran, și o construcție în curs de reabilitare și refuncționalizare.

Acest areal a evoluat în ultimii ani, zona cunoscând o pregnantă tendință de transformare a caracterului de depozite, în zonă destinată extinderii zonei rezidențiale și funcțiilor complementare.

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar, odată cu închiderea unor obiective economice importante în vecinătate în decursul ultimilor ani.

2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul prezentului studiu urbanistic are următoarele caracteristici:

- terenul de amplasament, cu o suprafață de 2835 mp, este teren intravilan;
- terenul se găsește în zona stației CF Dorohoi - strada Locomotivei nr.4;

În vecinătatea terenului studiat, în partea sudică, respectiv în partea sud-estică și sud - vestică, se află parcele de teren proprietate privată cu funcțiuni de locuire, la nord, nord- est respectiv nord-vest se află teren și construcții zona CF.

- pentru realizarea investițiilor propuse se are în vedere schimbarea destinației existente a zonei - parcelei în zona de locuire.

Terenul se învecinează cu:

- la nord: teren CF.
- la est: teren proprietate privată
- la sud : strada Locomotivei
- la vest: teren proprietate privată

Terenul - amplasamentul este în prezent liber, pe zona cu potențial de dezvoltare, având și o construcție existentă în curs de reabilitare pe latura estică cu funcțiunea de locuințe sociale.

- Proprietatea Municipiului Dorohoi :
cvc nr.2352/27.11.2013 - CF nr. 51755

Zona studiată este accesibilă din strada Locomotivei.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă - pe amplasament, ținând cont de condițiile existente și de cluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritoriale interesate în această zonă.

Propunerea pentru echiparea edilitară prevazuta a se realiza local in zona, are in vedere si o posibila racordare la o viitoare dezvoltare a rețelelor edilitare in Municipiul Dorohoi.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Condiții geologice și geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în partea centrală a Platformei Moldovenești respectiv a Depresiunii Dorohoi care are la nord - est Câmpia Jijiei.

Formele de relief predominante au aspect de platouri cu altitudini joase si joarte joase de 20-40m.

Amplasamentul in studiu prezintă în cea mai mare parte un aspect de lunca cu, mărginit la nord și est la o distanta nu prea mare de un curs de apă riul Jijia.

Condiții geologice și tectonice

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat are un fundament format din șisturi cristaline magmatice și roci eruptive, care alcătuiesc un soclu rigid ce a suferit mișcări de coborâre și ridicare.

În perioadele de transgresiuni marine s-au acumulat sedimente de depuneri ce au format cuvertura.

Formațiunile întâlnite în perimetrul cercetat aparțin cuaternarului și sarmațianului. Cuaternarul este format dintr-un orizont argilos-prăfos-nisipos care în unele zone are caracter loessoid.

Sarmațianul este alcătuit din marne și marnocalcare fiind degradat la suprafață de acțiunea apelor subterane.

Condiții climatice

Caracteristicile perimetrului studiat sunt următoarele:

- precipitații medii anuale de aproximativ 600 mm;
- alimentare nivală de circa 40-60 % pentru regimul precipitațiilor;
- climă continentală de dealuri;
- temperaturi ce variază între -33 și +38 grade Celsius.

Regimul climatic și meteorologic căruia îi aparține perimetrul studiat din localitatea Dorohoi impune încadrarea în zona C (conf. STAS 10101/21-92 la încărcări date de zăpadă) și zona C (conf. STAS 10101/20-92 la încărcări date de vânt).

Adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 100-110 cm(conf. STAS 6054/77).

Condiții seismice

Amplasamentul studiat se încadrează conform Normativului P 100-1/2013 din punct de vedere a accelerației activității terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință IMR de 225 de ani și o perioadă de colț $T_c=0,7$ secunde a spectrului de răspuns.

Perimetrul studiat se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancea, care nu au avut o intensitate mai mare de 4 grade pe scara Richter.

Din structura tectonică descrisă mai sus rezultă că zona Dorohoi prezintă o stabilitate medie la seisme locale dar vibrând cu intensități diferite sub influența mișcărilor seismice provocate de un epicentru mai îndepărtat

Condiții geotehnice, stratificatia terenurilor

Conform fișelor de stratificație a forajelor executate terenul studiat prezintă următoarea litografie:

- sol vegetal cenușiu și gălbui;
- argilă prăfoasă galbenă.

În perimetrul cercetat apa subterană apare la adâncimea de 1,00-20,00 m de la cota naturală a terenului, fiind cantonată în complexul de argile prăfoase.

Nivelul hidrostatic poate varia în funcție de regimul precipitațiilor iar apa nu are un caracter agresiv

Fundarea, în cazul construcțiilor din categoria de importanță normală, se va face prin depășirea solului vegetal respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, în funcție de terenul de fundare și caracteristicile clădirii proiectate.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în stratul de argilă prăfoasă.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare $D = 1,20\text{m}$ $P_{pl} = 150\text{ Kpa}$;
- pentru adâncimea de fundare $D = 1,50\text{m}$ $P_{pl} = 170\text{ Kpa}$;
- pentru adâncimea de fundare $D = 2,00\text{m}$ $P_{pl} = 190\text{ Kpa}$;

Pentru a se stabili categoria geotehnică s-au luat în considerare factorii de risc conform NP 074/2007 rezultând următoarele:

FACTORI DE RISC	APRECIERI	PUNCTAJ
1. Condiții de teren	Terenuri bune	2
2. Apa subterană	Fără epuizmente (Cu epuizmente normale)	1 (2)
3. Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
4. Vecinătăți	Risc moderat	3
5. Risc seismic	$a_g = 0,20$	1
RIScul GEOTEHNIC	MODERAT	TOTAL 10-11
CATEGORIA GEOTEHNICĂ	2	

Din punct de vedere al riscului la alunecare de teren amplasamentul cercetat se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a alunecărilor mediu, o probabilitate de producere a alunecărilor medie-mare și un coeficient de risc $K_m=0,32-0,34$.

Dintre măsurile care se vor lua pentru prevenirea alunecărilor de teren, din perimetrul cercetat, studiul geotehnic efectuat pentru acest mplasament, aminteste:

- Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor, îndeosebi a depozitelor din formațiunile acoperitoare, de către apa provenită din ploi sau zăpezi, care modifică valoarea proprietăților fizico-mecanice ale rocilor;
- În lucrările de drenare a apei de suprafață intră nivelarea suprafeței alunecărilor și a zonelor vecine și execuția de rigole, șanțuri și canale;
- Înierbarea, plantațiile și împăduririle reprezintă o măsură ajutătoare, cu efect pozitiv, ea aplicându-se după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață;
- Reducerea pantei taluzelor și versanților care se face prin execuția de berme la partea superioară sau crearea unor contrabanchete la baza taluzului sau versantului;
- Sistematizarea verticală corespunzătoare a zonei va asigura colectarea și scurgerea apelor de precipitații.
- Se vor practica săpături pentru fundații de extindere redusă, urmată imediat de punerea în operă a betoanelor și realizarea umpluturilor.
- Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat pentru a nu deteriora indicii geotehnici cu efecte negative asupra stabilității.
- Se interzice realizarea de excavații sau încărcări necontrolate asupra zonei fără prezența specialiștilor în domeniu.
- Înainte de turnarea betoanelor în fundații va fi chemat proiectantul pentru verificarea stratului de fundare și depistarea eventualelor accidente de teren.
- În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normele și normativele în vigoare.
- Se va solicita prezența pe teren a executantului studiului geotehnic pentru verificarea calității stratului de fundare, în cazul apariției unor neconcordanțe între situația din teren și cea din prezenta documentație și la verificarea unor lucrări dispuse de Inspectoratul în Construcții.

Din punct de vedere geotehnic, conform normativul NP 074-2007 privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice pentru construcții, sunt îndeplinite condițiile de execuție a unui ansamblu de locuințe.

2.4 Circulația

Parcela care face obiectul prezentului studiu, în situația actuală are un acces nedefinit din strada Locomotivei datorită faptului că terenul este viran, construcția existentă având doar o alee de acces pietonal.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul totalizează o suprafață de 2835,00 mp, cu parcele înscrise în CF a UAT Dorohoi nr. 51755

Pe amplasament există o construcție P+1 în curs de reabilitare, având destinația de locuințe sociale - 7 apartamente, suprafața construită la sol de 136,13 mp

Terenul și imobilul sunt în proprietatea Municipiului Dorohoi.

BILANT TERITORIAL

Situatia existenta	mp	%
suprafata teren	2.385,00	100,00
din care		
constructii	136,13	4,80
Alei trotuare	63,76	2,25
Teren liber	2.635,11	92,95
	POT_{max} %	4,802
	CUT_{max}	0,096

Principala problemă este destinația actuală a zonei stabilită prin reglementările urbanistice anterioare ca zona de industrie și depozite, destinație ce nu se mai regăsește și nu se mai justifică datorită închiderii acestor genuri de activități economice în zona studiată.

Ca disfuncționalități constatate în zona de amplasament sunt următoarele:

- accesul la amplasament este nedefinit, se face pe o alee de pământ - nemodernizat.
- terenul este în cea mai mare parte neamenajat .
- dotările edilitare sunt în curs de realizare .

2.6 Echiparea edilitară

Cai de comunicație

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată prin lipsa căilor de acces carosabil și a legăturii cu strada învecinată.

Alimentare cu apă și canalizare

- în zona studiată există o rețea locală de alimentare cu apă ;
- există o fosa septică - bazin vidanjabil în curs de realizare pe amplasament;

Alimentarea cu gaze naturale

- in zona studiata exista - la nivel stadal, retea de gaze naturale;

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica.

- in zona studiata exista - la nivel stadal, retea electrica de distributie;

Telefonizare

Pe amplasamentul studiat nu sunt evidentiata trasee, aeriene ori subterane, aferente unor instalatii de telecomunicatii.

La amplasarea constructiilor in zonele edificabile propuse prin PUZ, se va tine seama de avizele detinatorilor de utilitati.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata este cuprinsa arealul urban, studiile preliminare elaborate pentru acest amplasament nu semnaleaza existenta riscurilor naturale in zona. Conditile de autorizare a executarii constructiilor in perimetrul studiat, vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la solicitarea autoritatilor locale care intentioneaza infiintarea in acest perimetru a unei zone rezidentiale cu locuinte avand un regim mic de inaltime si a dotarilor aferente acesteia.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Dorohoi cu nr. 357 din 26.11.2015 se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de urbanism.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG DORHOI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica propusa in cadrul studiului se refera schimbarea destinatiei zonei stabilite prin prevederile actuale ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL ca zona de industrie si depozite, prevedere ce nu mai corespunde situatiei actuale, prin inchiderea activitatilor economice si dezafectarea constructiilor, precum si perspectivei de dezvoltare urbana a zonei, analizate si stabilite de autoritatile locale. In urma acestor decizii si a prognozelor de dezvoltare s-a decis schimbarea destinatiei zonei de industrie si depozite in zona de locuinte si functiuni complementare, urmarind integrarea zonei cat mai coerent cu viitoarea dezvoltare urbanistica a Municipiului Dorohoi.

Propunerile Planului s-au concentrat asupra :

- SCHIMBARI DESTINATIE ZONEI
- SIGURAREA ACCESELOR, CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE
- AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA - AMENAJARI
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl.PUZ A03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind: zona rezidentiala cu functiuni complementare .

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în intravilan, într-un cadrul urban - teren liber neamenajat. Tinând cont de zona actuala, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete de spatii verzi amenajate de minimum 25 % pe amplasament .

Solutia aleasa pentru zona de locuinte si functiuni complementare, a avut în vedere normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, volumetria si inaltimea constructiilor, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.3 Organizarea circulatiei

Solutia propusa pentru rezolvarea circulatiilor în zona tin cont atât de configuratia amplasamentului cit si de circulatiile existente deja în zona.

Zona de locuinte propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata adiacent strazii Locomotivei, artera de circulatie locala.

S-a propus realizarea unei circulatii auto perimetrare amplasamentului prevazute cu locuri de parcare pe un sens, in asa fel sa fie asigurate un numar suficient pentru toti locuitorii zonei.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

La realizarea zonelor cu schimbare de directie (de colt) s-a tinut cont de raza de racordare între strazi.

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 aprobarea 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 (aprobrate 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

Construcțiile cuprinse în această zonă, atât cele existente cât și cele propuse vor fi prevăzute cu alei carosabile, parcaje, alei pietonale, spații verzi conform destinației și capacității acestora având în vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum și Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuit (locuire în bloc): **P+1E** - h. max 10 m.

Pentru zona de locuire se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 35 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim 0,5**

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate în zonă, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În apropierea zonei, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi realizate rețele:

- rețea electrică
- rețea de gaze naturale
- rețea de apă
- canalizarea - se asigură momentan prin intermediul unei fose - bazin vidanjabil sistem local de canalizare are propus în Master Plan extinderea rețelei de canalizare în zonă.

1. Alimentare cu apă

Se va face prin racord din rețeaua locală de apă existentă în zonă

2. Canalizare menajeră

Sistemul de canalizare propus pentru zona studiată vizează situația existentă la acest moment la nivelul amplasamentului dar se are în vedere că la finalizarea execuției construcțiilor ansamblul nou creat să poată fi racordat noua rețea de canalizare ce se va realiza în zonă.

Canalizarea va prelua doar apele uzate menajere, stocate în fosa existentă care prin vidanjare se descarcă în stația de epurare locală, dimensionarea se va face pentru a asigura deservirea unei capacități de până la 75 persoane.

Canalizarea se va realiza din tuburi de PVC-KG cu D=300-600 mm de la cabinul de racord al fiecărui bloc de locuințe.

Canalul menajer proiectat în zona studiată adună apele uzate menajere în bazinul vidanjabil existent..

Debitele evacuate sunt:

Q U ZI MED = 14,09 mc/zi = 0,15 l/s

Q S ZI MAX = 16,38 mc/zi = 0,18 l/s

3. Alimentarea cu energie electrica

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel :
 $P_i = 250 \text{ kW}$ $k_s = 0,7$ $P_s = 175 \text{ kW}$

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea la reseaua existenta in zona amplasamentului.

Lucrarile se vor executa pe baza studiului de solutie elaborat de SC EoN Energie SA.

Lucrari necesare:

- Studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica
- Executare racord electric
- Executare retele de incinta

Toate aceste lucrari se proiecteaza de SC EoN Energie si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE.

4. Telefonie

Obiectivul se va racorda la retelele de telefonie (fibra optica) , pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de firma furnizoare .

La proiectare si executie se respecta toate prevederile normativelor si legislatia în vigoare.

5. Retea TVC

În functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarii zonei se va extinde si reseaua urbana de televiziune în cablu.

6. Gospodarie comunala

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat fiind prevazut un punct de colectare echipat cu containere speciale, evacuarea acestora urmând a fi efectuata periodic de catre firma specializata care presteaza aceste servicii la nivel local.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 9% din total suprafața ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu spațiile verzi amenajate prevăzute ocupă 33,12% .

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

1.a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor :

Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru locuințe și cu funcțiuni complementare se vor crea condiții de creștere a calității locuirii cu efect benefic asupra comunității. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera serviciilor.

1.b. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele:

Se încadrează în prevederile P.U.G.-ului prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențiale reprezentative cu dotările aferente.

Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de dezvoltare a Municipiului Dorohoi în perspectiva anului 2050.

1.c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective promovării dezvoltării durabile :

În situația existenței terenului are destinația de zonă de industrie și depozite . În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere schimbarea destinației și optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe amplasament și pe ansamblu.

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

Se estimează că lucrările de construire a zonei rezidențiale propuse prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării locuințelor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu :

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele 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 nu produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea destinatiei zonei.

Interventile nu vor avea un efect negativ asupra peisajului, ba dinpotriva vor reface imaginea actuala de teren viran, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu alei si locuri de odihna, plantatii florale diverse.

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
Nu 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: nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

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 : Nu este cazul.

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 sunt :

- teren amplasament in proprietatea Municipiului Dorohoi.
- adiacent:
- terenuri apartinand domeniului public de interes local.
 - terenuri proprietate privata.

Funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică a fost determinat modul de circulație a terenurilor între detinatori.

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza străzile nou propuse.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- a) corelarea prezentei documentatii urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Dorohi;
- b) asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor neceare pentru obiectivele prevazute prin tema;
- c) valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;
- d) consolidarea localitatii prin compensarea cu noile capacitati de cazare si dotari aferente propuse in etapa urmatoare.

**SC CASA CHIRIAC SRL
BOTOȘANI**

c.arh. Marcel Chiriac

coordonator urbanism
arh. Dan Octavian BOTEZ

ianuarie 2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

SCHIMBARE DESTINATIE ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Municipiul Dorohoi Strada Locomotivei Nr.4

Regulamentul local de urbanism (RLU) afereant Planului urbanistic de zona (PUZ) PUZ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Municipiul Dorohoi Strada Locomotivei Nr.4. 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/10.04.2000, cu Legea privind cimitirele și serviciile funerare, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

Terenul situat în zona de industrie și depozite a Stației CF Dorohoi, a fost dezafectat o dată cu închiderea activităților economice specifice, a fost achiziționat și trecut în patrimoniul Municipiului Dorohoi pentru a primi o nouă funcțiune cea de zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

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, 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.

Schimbarea destinației terenurilor de industrie și depozite - în teren pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare și schimbare destinație reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ Schimbare destinație zonă industrie și depozite în zona de locuințe și funcțiuni complementare reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el întărind și detaliind reglementările introduse și stabilite din PUZ.

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza în planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi inscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementările de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

2. Baza legala

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG DORHOI
- PUZ - Schimbare destinatie zona industrie si depozite in zona de locuinte si functiuni complementare aprobat prin HCL
- Studiu geotehnic

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 statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent , cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, prin Hotarare a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei 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 catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona;
 - rețele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.

3.4. Autorizatia de funcționare a constructiilor se va emite numai dupa finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ Schimbare destinatie zona industrie si depozite in zona de locuinte si functiuni complementare - Dorohoi Strada Locomotivei Nr.4 », se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice PUZ 03, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- la nord: teren CF.
- la est: teren proprietate privata
- la sud : strada Locomotivei
- la vest: teren proprietate privata

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Dorohoi și poate fi identificat prin:

- Proprietatea Municipiului Dorohoi :
cvc nr.2352/27.11.2013 - CF nr. 51755
- Terenul aferent PUZ are o suprafata de 2.835,00 mp

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

Funcțiunea principala a zonei este LOCUIREA iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.

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 cf. 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. UTILIZARI PERMISE

Este permisa constructia de :

- locuinte in bloc de apartamente cu regim mic de inaltime ,1 - 2 camere, cu spatii pentru parcare masini, minim 1 loc de parcare / unitate locativa.
- mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu parcarile aferente
- dotari de agrement si sport, servicii nepoluante prestate populatiei din zona,
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- parcaje si drumuri de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare,de invatamit, pt.cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei .

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.5.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita pe cit posibil orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile OMS 536/1997. 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 cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere conform plansei A03 reglementari urbanistice zonificare.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 1,90m.
- b) In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- c) In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime
- d) Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 5,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- e) Este interzisa executarea de construirii ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. Nu se admit calcane spre vecini, decit la garaje.

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 autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m 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 handicapati.

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 si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 10 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua 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, gaz, alimentare cu 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.

Prin documentatie nu se propune cparcelarea terenului studiat.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	S+P+1E(M) .
H cornisa max. pentru zona de locuire este de	7.00 m.
H cornisa max. pentru zona de dotari ale zonei de locuire este de	10.00m.

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) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- c) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- d) Autorizarea constructiilor si menajarii care prin aspect architectural, volumetrie, materiale utilizate, paleta cromatica si aspect depreciaza valoarea imaginii, este interzisa.

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

P.O.T. -	admis in zona destinata locuirii este de maxim	35%
C.U.T. -	admis in zona destinata locuirii este de maxim	0,5

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

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor 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 si garaje 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 la garaje 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 pentru fiecare constructie. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata .
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor, acestea se vor depozita in spatii special prevazute p.c.g.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- a) Terenul proprietatile va fi imprejmuite pe laturile invecinate cu alte proprietati.
- b) Spre strada nu se vor executa imprejmui, se va putea gard viu.
- c) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona de industrie si depozite, fiind deja destructurata si si nefunctionala, se impune schimbarea destinatiei in zona de locuinte si functiuni complementare, fapt ce permite revitalizarea zonei.

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 zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde doua zone functionale majore si anume:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare;
- zona de dotari ale zonei de locuit

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este LOCUIRE cu dotarile aferente zonei de locuit .

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- eventual mici spatii comerciale, spatii pentru servicii, etc.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul untatilor functionale se definesc :

L – LOCUIREA S+P+1E (P+M) ,

POT = 35% CUT 0,5

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie industriala si depozite propuse spre schimbare in zona cu teren pentru locuinte. 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 zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta:

Locuire pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

SC CASA CHIRIAC SRL

c.arh.Marcel Chiriac

coordonator urbanism

arh. Dan Octavian BOTEZ

ianuarie 2016
