
**PLAN URBANISTIC ZONAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**MODIFICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE**

Strada Dima Grigore Nr.7 Municipiul Dorohoi

faza proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
inițiator	AMARIE ALEXANDRU
beneficiari	Municipiul Dorohoi Amarie Alexandru
proiectant general	S.C. CASA CHIRIAC S.R.L. BOTOȘANI Botoșani, str. Calea NATIONALA, nr. 65 tel 0744 700 798
coordonare urbanism	arh. Dan Octavian BOTEZ certificat D 1235 / 20 11 2008

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

c.arh. Marcel Chiriac

iunie 2018

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

Pr. 1812/2018

01	Plan de încadrare în zona	scara 1:5000
02	Situația existentă	scara 1:500
03	Reglementări urbanistice	scara 1: 500
04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1: 500
05	Reglementare urbanistice – circulația terenurilor	scara 1: 500

INTOCMIT,

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

c.arh. Marcel D. Chiriac

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	MODIFICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE
Inițiatori:	AMARIE ALEXANDRU
Beneficiar:	Municipiul Dorohoi Amarie Alexandru
proiectant general	SC CASA CHIRIAC SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Calea NATIONALA, nr. 65 tel 0744 700 798
coordonare urbanism	arh. Dan Octavian BOTEZ certificat D 1235 / 20 11 2008
Data elaborării:	iunie 2018

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 ridicarea interdicției de construire, stabilite prin P.U.G Municipiul Dorohi aprobat prin H.C.L. Nr.65 din 2007, interdicție instituită din motive de stabilitate a terenului în care se afla parcela ce face obiectul prezentei documentații și stabilirea condițiilor în care se pot realiza construcții având funcțiunea de locuire individuală.

Se propune prin documentația de urbanism:

- ridicarea interdicției de construire în baza studiului geotehnic întocmit și anexat;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală: teren arabil în teren cu destinația de curți construcții pentru realizarea unei locuințe unifamiliale, anexe gospodărești pe lot și a amenajărilor exterioare;

- asigurarea posibilitatii de realizare a investitie, în contextul existen zonei și al vecinatatilor in care se afla amplasamentul;
- propunerea de racordare la infrastructura tehnico – edilitara existenta in zona în vederea realizării constructiilor.

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

1.3 Surse de documentare

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Dorohoi, nr.132 /09.05.2018;
- La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu:
 - studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu;
 - Ridicarea Topografică a zonei, întocmit în sistem STEREO 70, vizat OCPI;
 - Studiul Geotehnic si concluziile ce stau la baza P.U.Z.-lui.

Aceasta documentatie stabileste conditiile de ridicare a interdictiei de construire instituite pina la realizarea Studiului Geotehnic fundamentat si detaliat, strict necesar realizarii acestui obiectiv.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu specialistii care au întocmit documentatia geotehnica, verficatorul Af. personalul tehnic de specialitate din Primaria Municipiului Dorohoi precum si organisme teritorial interesate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Teritoriul luat în considerare în cadrul documentatiei de urbanism, respectiv parcela pe care se dorește construirea unei locuinte unifamilare si anexe aferente, are ca folosința actuală functiunea de teren agricol - arabil, este situat în zona de nor-vest a intravilanului Municipiului Dorohoi. Invecinat parcelei in studiu exista constructii executate in etape anterioare realizarii P.U.G. Acest areal a evoluat în ultimii ani, zona cunoscand o tendinta de transformare prin

indesire a constructiilor, caracterul agricol în zonă facind loc unei extinderi a zonei rezidențiale si complementar cu alte funcțiuni si servicii.

Această evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale si desprinderi din parcele mai mari . Interesul investitorilor pentru aceasta zona a fost potențat și lipsa de amplasamente libere in intravilanul municipiului Dorohoi, in conditiile in care locuitorii acestuia isi doresc imbunatatirea conditiilor de locuit.

2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Dorohoi, terenul care face obiectul prezentului studiu urbanistic face parte din UTR 10 , teren pentru care sunt prevazute restrictii de construire din motive de stabilitate a terenului.

În vecinatatea terenului studiat, deoparte si de alta, la nord si la sud, sunt parcele de teren proprietate privata (curti constructii - locuinte P, P+M, P+1-), in partea estica se afla strada Dima Grigore, iar la vest limita intravilanului Municipiului Dorohoi.

Terenul este în prezent liber de constructii.

Zona cercetată, cu o suprafata masurata de 1772 mp (1841mp din acte), potrivit evidentelor cadastrale, poate fi identificată prin parcela cadastrala Nr. 53396 mp teren arabil.

Zona studiata este accesibila din strada Dima Grigore, aflata pe latura estica (drum pietruit) care deserveste zona de locuinte invecinate.

Soluțiile propuse țin cont pe lînga solicitarile beneficiarului, de concluziile documentatiilor geotehnice, studiile topografice, configuratia urbanistica a zonei și de avizele organismelor teritorial interesate in aceasta zona.

Propunerea pentru echiparea edilitară este prevazuta a se realiza prin racordarea la utilitatile existenta in zona – electricitate, apa, canal, gaze naturale, cablu tv.

2.3 Elemente ale cadrului natural

EXTRAS DIN STUDIU GEOTEHNIC ELABORAT PENTRU AMPLASAMENTUL CE FACE OBIECTUL PUZ

Date seismice

Pentru IMR = 225ani

$a_g = 0,15$

$T_c = 0,79$ conform (P100/2013)

Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în extremitatea nord-estica a podisului Moldovenesc, subunitate in cadrul Platformei Moldovenești.

In cadrul acestei subunitati, relieful este alcatuit din cutari sub forma de dealuri strabatute de piraie de ordine hidrologice diferite.

Altitudinea medie in zona cercetata este aproximativ 350 m.

Din punct de vedere al vegetatiei, zona este alcatuita in mare proportie din terenuri agricole si finete.

Clima este de tip temperat continental cu influente baltice avind o temperatura medie multianuala de 7,5C si urmatoorii parametri :

- numar de zile de iarna (<0C) 35-45 zile
- numar de zile de vara (<25C) 70 zile
- umiditatea medie a aerului 81,7%
- nebulozitatea medie 6.1 zecimi de cer
- precipitatii medii multianuale 627 mm
- viteza medie a vintului 2,5m/s

Date geologice

Zona este situata in partea nord-vestica a platformei Moldovenesti, platforma ce reprezinta o unitate geostructurala distincta, dar apartinind platformei Ruse.

Din punct de vedere stratigrafic aceasta unitate este reprezentata de doua mari complexe stratigrafice

- Fundamentul cristalin, de virsta proterozoica, caracterizat prin roci metamorfozate de tip sisturi cristaline cutate, aflate in zona la o adincime de aproximativ 1000 m.

- Cuvertura sedimentara dispusa discordant si transgresiv peste fundamentul cristalin alcatuita din depozite sedimentare

- Badenianul este reprezentat in zona de trei complexe:

- a) Complexul infaanhidric constituit dingresii si nisipuri cu intercalatii de calcare si marne
- b) Complexul evaporitic alcatuit din anhidrite, alabastru sigipsuri cu intercalatii de tufuri vulcanice si marine
- c) Complexul argilo-marno-calcaros avind ca reper stratigrafic marnale cu Lithothamnium

- Sarmatianul este foarte bine reprezentat in zona prin urmatoarele unitati litostratigrafice care formeaza in zona si sunt foarte fosilifere:

- a) Buglovanul dispus concordant peste Badenian e format din depozite argiloase si argilonisipoase cu intercalatii calcaroase, marnoase tufacee si rudite intr-un facies salamastru
- b) Volinianul este reprezentat de seriide argile, nisipuri, tufuri, gresii si calcare a caror depunere s-a facut pe doua etaje de adincime a paleomarii, astfel in zona de self depunindu-se calcare de tip oolitic, in zona batiala sedimentindu-se argilele.

Date hidrografice si hidrologice

Din punct de vedere hidrologic si hidrografic zona apartine bazinului de ordin superior al piriului Intors intr-o zona ne inundabila

Pinza freatica cantoneaza in depozitele nisipoase sau rudite lentiliforme ori stratiforme ale formatiunilor de virsta cuaternara tn facies deltaic, in cazul depozitelor de penepena si in depozitele stratiforme arenitice, in cazul versantilor.

Incadrarea obiectivului in zone de risc

SEISMIC

Conform normativ P100-1/2013, valoarea de virf a acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru cutrmure avind intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani, este ag = 0.15g, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns Tc = 0.70 sec.

GELITIV

Adâncimea maximă de îngheț in zona investigata, este cuprinsă între 90-100 cm (conf. STAS 6054/77).

ALUNECARI DE TEREN

Amplasamentul ne este in zona de alunecari de teren conform studiului de stabilitate efectuat

INUNDATII

Amplasamentul nu este in zona inundabila, diferenta de elevatie intre obiectiv si si Piriu Intors fiind de 20 m.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC DENOTA FAPTUL CA PE AMPLASAMENT SE POATE CONSTRUI IN PARAMETRII TEHNICI STABILITI .

2.4 Circulația

Parcela care face obiectul prezentului studiu, in situatia actuala are accesul atit din strada Dima Grigore cit si din calea de acces situata pe latura din sud-est.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Zona studiată totalizează o suprafață de 4.000mp și cuprinde parcela care face obiectul propriuzis in suprafața de 1.722 mp, o suprafața de 218 mp strada Dima Grigore și o suprafața de 2.060 mp reprezentind parti din parcelele invecinate.

Pe amplasament nu exista constructii, pe parcelele invecinate exista constructii de locuinte si constructii anexe.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

DETINATOR TEREN	CAD	CATEGORIA DE FOLOSINTA			mp	%
		arabil	curti constructii	drum		
P. PRIVATA						
AMARIE ALEXANDRU	53396	1.722,00			1.722,00	43,05
DOMENIU PUBLIC						
MUNICIPIUL DOROHOI				218,00	218,00	5,45
P.PRIVATA						
ALTI PROPRIETARI	ALTE	Suprafete partiale in zona studiată			2.060,00	51,50
					4.000,00	100.00

Problema amplasamentului consta in faptul ca are interdictie de construire din motive de stabilitate a terenului.

2.6 Echiparea edilitară

Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- Strada Dima Grigore invecinata amplasamentului este pietruita, nu este nemodernizata si lipsesc trotuarele.
- Pozitionarea actuala a drumul de acces genereaza disfunctionalitati de circulatie atat auto cit si pietonala.

Alimentare cu apa și canalizare

- In zona studiata exista dotari edilitare: alimentare cu apa si canalizare;

Alimentarea cu gaze naturale

- Zona studiata, este echipata cu retele de gaze ;

Alimentarea cu energie electrica

- În zona adiacenta terenului exista retea electrica de distributie cu traseu aerian.

Telefonizare

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

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

2.7 Probleme de mediu

Parcela in studiu este definita ca teren arabil. Studiile preliminare elaborate pentru acest amplasament nu semnaleaza existenta riscurilor naturale in zona. Condițiile de autorizare a executarii constructiilor in perimetrul studiat, vor avea in vedere concluziile studiului geotehnic precum si 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 proprietarilor care intentioneaza construirea in acest perimetru a unei locuinte unifamiliare independente pe lot, avand un regim mic de inaltime si a dotarilor aferente acesteia.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Dorohoi cu nr. 132 / 09.05.2018 prin se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG DORHOI si

STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica propusa in cadrul studiului vine sa modifice prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Dorohoi privind restrictia de construire din motive de stabilitate a terenului si are la baza STUDIUL GEOTEHNIC si concluziile acestuia, care certifica si prevad parametrii tehnici in care se poate realiza obiectivul.

Propunerile Planului s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

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

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 cadrul unui teren arabil, situat în intravilanul Municipiului Dorohoi.

Tinând cont de pozitia amplasamentului in cadrul unei zone rezidentiale si de servicii, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi (spatii verzi si plantate) de minimum 15 % pe lot.

Solutia aleasa pentru amplasare a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.3 Organizarea circulatiei

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile existente în zona, precum si de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa prin Planul Urbanistic Zonal.

Zona de locuinte propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata la vest de strada Dima Grigore, realizandu-se astfel un acces facil atat carosabil cit si pietonal.

Pe lot se va rezolva aleea carosabila impreuna cu un spatiu de parcare pentru minim un autoturism si aleile pietonale si trotuarele de garda aferente constructiilor.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole stradale.

Aleile carosabile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si ulterior cu pavaz sau cu îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.4 Sistemizarea verticala

Avand in vedere configuratia topografica a terenului zonei studiate, nu se impun lucrari de sistemizare pe verticala speciale pentru realizarea constructiilor de locuit si a platformelor

drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rețeaua de ape pluviale stradale și mai departe la emisar.

3.5 ZONIFICAREA FUNCIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere funcțional) a unei zone de locuințe și anexe;
- asigurarea accesului în zona studiată ;
- asigurarea alimentării cu energie electrică, apă și a canalizării, gaze și celelalte utilități existente, pentru obiectivele de investiție propuse în viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță și corelat cu prevederile și concluziile celorlalte studii respectiv GEOTEHNIC și TOPOGRAFIC efectuate în zona.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea și modernizarea acceselor rutiere la zona studiată
- realizarea construcțiilor propuse pe lot
- echiparea edilitară completă
- sistematizare și amenajări exterioare.

BILANT TERITORIAL PROPUS

DETINATOR TEREN	CAD	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ			mp	%
		arabil	curți construcții	drum		
P. PRIVATA						
AMARIE ALEXANDRU	53396		1.722,00		1.722,00	43,05
DOMENIU PUBLIC						
MUNICIPIUL DOROHOI				218,00	218,00	5,45
P.PRIVATA						
ALTI PROPRIETARI	ALTE	Suprafete parțiale în zona studiată		2.060,00	2.060,00	51,50
					4.000,00	100,00

Pentru reînființarea zonei rezidențiale cu locuințe având regim mic de înălțime se propune ridicarea interdicției de construire pentru parcela cadastrală 53396 aflată în proprietatea Amarie A. Alexandru, parcela ce face obiectul PUZ-ului, pentru care s-a stabilit următoarele zone funcționale:

REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA STUDIATĂ	mp	%
Zona curți construcții / parcela proprietate	1.722,00	100,00
Zona de calcul: locuințe și anexe		14,95
circulații pietonale și carosabil		5,80
teren arabil și spații verzi		79,25
Zona curți construcții / alte proprietăți	2.060,00	
Zona circulații / domeniu public	218,00	
	4.000,00	

Studiul propune realizarea zonei rezidențiale pentru construirea unei locuințe unifamiliale având regim mic de înălțime (până la 10,00 m) și anexe gospodărești.

Zona de implantare a constructiilor, locuinte si anexe gospodaresti - edificabil, propusa este de 900 mp, reprezinta o pondere de 52,26 % din suprafata totala a zonei studiate, asigura prin diferenta un minim de 47,74 % teren arabil si spatii verzi.

Constructiile cuprinse in aceasta zona, cu parcaje si spatii verzi in incinta, vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat.

Pentru zona de locuire se propune ca lotul sa aiba asigurat accesul carosabil si pietonal, eventual garaj, precum si minim un loc de parcare in interiorul lotului.

Regimul de inaltime al constructiilor de locuit (locuire unifamiliala): **S+P+1E (M)**- max 10 m.

Pentru zona de locuire se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 30%**.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim 1,00**

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate in zona, a particularitatilor terenului, a posibilitatilor de asigurare a utilitatilor in zona.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Învecint zonei exista in exploatare, sau prevazute a fi realizate, retele edilitare:

- retea de apa - conducta de alimentare cu apa,
- retea de canalizare – sistem local de canalizare ,
- retea de electricitate aeriana
- retea de gaze aeriana

Alimentare cu apa

Se va racorda la reseaua locala existenta in zona.

Canalizare menajera

Se va racorda la reseaua locala existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord individual la retelele de distributie existente in zona. Aceste lucrari se vor executa pe baza studiului de solutie elaborat de detinator.

Telefonie

Amplasamentul beneficiaza de acoperire a serviciilor de telefonie mobila.

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

Retea TVC

Se va racorda la reseaua locala existenta in zona.

Gospodarie comunala

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat pe fiecare parcela, selectiv în containere speciale, evacuarea acestora urmând a fi efectuate periodic, în baza unui contract, de catre o firma specializata

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 de urbanism se prevede asigurarea de minim 15% spatii verzi amenajate pe fiecare parcela in parte iar in vecinatatea terenului studiat cu drumurile propuse se impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de spatii verzi de protectie .

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

(conform HOTARÂRII 1076 din 08/07/2004)

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

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

Solutiile de urbanism propuse creeza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru locuinte si cu functiuni complementare se vor crea conditii de crestere a calitatii locuirii cu efect benefic asupra comunitatii.

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

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

Se incadreaza in prevederile P.U.G.-ului prevazandu-se pentru o arie mai extinsa dezvoltarea unei zone rezidentiale reprezentative cu dotarile aferente.

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

In situatia existenta terenul are categoria de folosinta teren arabil.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a

perdelelor de protectie stradale.

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

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

Se estimeaza ca lucrarile de construire a zonei rezidentiale propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii locuintelor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

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

Solutia ce se propune prin acest plan - canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat – pentru acest perimetru, este conforma cu normele europene actuale.

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

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

Propunerile din documentatia de urbanism produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren arabil in teren construit.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse, oglinzi de apa.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 15% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

Aceasta conditie este asigurata prin indicatorii POT si CUT propusi zonei.

- 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.

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, tipurile de proprietate precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de categoria de folosinta si de destinatia propusa prin documrntatia de urbanism.

Tipurile de proprietate identificate:

- terenuri proprietate privata
- domeniu public

Pe amplasament nu exista si nu sunt prevazute obiective de utilitate publica

Functie de necesitatile de amplasare a viitoarelor obiective de utilitate publica, in zona studiata se va determina si stabili ulterior modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

4 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) ridicarea interdictiei de construire stabilite prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL Dorohoi nr. 65/2007, in baza concluziilor si recomandarilor STUDIULUI GEOTEHNIC anexat prezentei documentatii;
- b) corelarea prezentei documentatii urbanistice cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL Dorohoi nr. 65/2007;
- c) asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor neceare pentru obiectivul prevazut prin tema program;
- d) asigurarea racordarii la utilitati a obiectivului.

Terenul in suprafata de 1.722,00 mp, urmeaza a fi introdus in circuitul constructibil al Municipiului Dorohoi in vederea realizarii unei locuinte individuale si a anexelor gospodaresti aferente, avand regim mic de inaltime, precum si asigurarea racordul la utilitatile din zona, prin ridicarea interdictiei de construire o data cu aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

coordonator urbanism,
arh. Dan Octavian Botez

S.C. CASA CHIRIAC S.R.L.
c.arh. Marcel Chiriac

iunie 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant PUZ **MODIFICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE** **Strada Dima Grigore Nr.7 Municipiul Dorohoi**

Regulamentul local de urbanism (RLU) afereant Planului urbanistic de zona PUZ "MODIFICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE" in strada Dima Grigore din Municipiului Dorohoi , 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 elaborarii.

Terenul care face obiectul prezentului studiu urbanistic face parte din UTR 10 , teren pentru care sunt prevazute restrictii de construire din motive de stabilitate a terenului.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate și asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcționala, traficul, circulația interna, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutele de utilitate publică ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitara, parametrii tehnico-economici

Urbanizarea / schimbarea destinatiei terenurilor agricole – arabil și plantație de protecție - pentru funcția de cimitir se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ Locuinte si functiuni complementare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

RLU afereant 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 inscise 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 Municipiul Dorohoi
- **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 prin Hotarare a Consiliului Local, impreuna cu PUZ, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea 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 ravenei;
 - retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, retele electrice și puncte de transformare, 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, ce intra în proprietate privata.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - MODIFICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE», se aplica doar in cadrul terenului proprietate, respectiv parcela cadastrala nr.53396 .

Zona studiata este mai ampla si prezinta relatia terenului cu vecinatatile, fara a institui reglementari si obligatii urbanistice in afara parcelei proprietate.

Planul de Reglementari urbanistice A.03, face parte integranta din prezentul regulament. astfel:

- la nord-est: strada Dima Grigore (drum nemodernizat) 25,23 m
- la nord-vest proprietate privata (constructii de locuit) 9,25 + 84,99 m
- la sud -est proprietate privata (constructii de locuit) 20,74+9,93+15,32+18,48+39,52 m
- la sud -vest proprietate privata (teren extravilan) 17,67 m

Terenul este în prezent liber de constructii.

Zona reglementata prin PUZ, in suprafata masurata de 1772 mp (1841mp din acte), potrivit evidentelor cadastrale, poate fi identificată prin parcela cadastrala nr. 53396 mp teren arabil.

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:

- locuinta unifamiliala si anexe prevazute cu minim un spatiu de pentru parcare autoturisme aferent / unitate locativa;
- spatii verzi si plantatii de protectie / aliniament;
- imprejmuire teren;
- echipamente tehnico – edilitare;

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii, doar ca functiune secundara functiunii de locuire, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locuri de parcare in cadrul parcelei conform 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 apa, electricitate, gaz metan, canalizare si modernizare strada) poate 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 bugetul proprietarilor de teren, vizand posibilitatea de racordare la dotarile tehnico-edilitare existente.

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 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 de minim 5,0 m conform plansei PUZ 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 1,00 m, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.
- 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)** Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 5,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- d)** Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa sau terase (polate) ale acesteia.
- e)** Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.
- f)** Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la 5. 1. 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 autospeciialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

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

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.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietee, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- e) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.
- f) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- g) Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc. cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de

S+P+1E(M) .

Inaltimea la cornisa max admisa este de 8.00 m.
Inaltimea 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) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural, volumetrie, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, depreciaza valoarea si nu se integreaza in zona, 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	30,00%
C.U.T. -	admis in zona destinata locuirii este de maxim	1,00

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

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 deplene 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) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) Pentru construirea de locuinte individuale este necesar cel putin un loc de stationare in interiorul parcelei, fiind recomandat si un loc de garaj.

Art.10.2. SPATII VERZI

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

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- c) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- d) 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 functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola .

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 o zona functionala :
- zona rezidentiala cu functiuni complementare.

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;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul untatilor functionale se definesc :

L – LOCUIREA S+P+1E (P+M) ,

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

POT = 30,00% CUT 1,00

Din zona studiata, terenul proprietate in suprafata de 1772 mp (1841mp din acte), potrivit evidentelor cadastrale, parcela nr.53396 a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta de LOCUIRE pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

S.C. CONCEPT S.R.L.

arh. Dan Octavian Botez
coordonator urbanism

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

c.arh. Marcel Chiriac

iunie 2018