



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com



Nr. 578 din 10.06.2019

Se aproba
PRIMAR
ing. Dorin Alexandrescu



Anunt privind PUZ -Locuinte sociale strada Cercetas Stiubianu, mun. Dorohoi, jud. Botoșani

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a H.C.L. 173/25.08.2011 privind aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism sau de Amenajare a Teritoriului, a Legii nr. 350/ 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicata,

ANUNȚĂM

demararea Etapei de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

- Locuinte sociale strada Cercetas Stiubianu, mun. Dorohoi, jud. Botoșani
- Amplasament: Strada Cercetas Stiubianu în , CF 56422, CF 56431, pc 3264
- **Beneficiar:** Primaria Municipiului Dorohoi
- **Proiectant:** SC ADIM 2012 SRL Suceava, Documentatia PUZ nr. 573/2018
- Coordonator RUR :** Ensebie P. Latis



Observațiile vor putea fi transmise în scris la Directia Tehnica- Compartiment Urbanism a Primăriei Municipiului Dorohoi, str. Grigore Ghica nr.34, sau pe adresa de e-mail primariadorohoi@primariadorohoi.ro, în perioada 12.06.2019 - 03.07.2019

Consultarea documentației poate fi făcută la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, Directia Tehnica Compartiment Urbanism, în perioada 12.06.2019 - 03.07.2019, orele 11.⁰⁰ – 16.³⁰ (luni, marti, miercuri si joi).

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: cons. Butincu Liviu-Primăria Municipiului Dorohoi, cu sediul în Dorohoi, str. Grigore Ghica nr.34, tel. 0231610133, e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro.

ARHITECT ȘEF
ing. Catalin Iasi

BIROU URBANISM,
cons.Liviu Butincu

 <p>S.C. ADIM 2012 SRL Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com Str. Glaticarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720265 www.AdimArhitectura.ro Facebook: ADIM Arhitectura</p>	 <p>SR EN ISO 9001:2008 CERT. NR. 1002/0279 SR EN ISO 14001:2004 CERT. NR. 1002/1229</p>	<p>Proiect:</p> <p>PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE SOCIALE Str. CERCETAS STIUBIANU F.N., MUN.DORHOI, JUD.BOTOSANI</p> <p>Beneficiar: MUNICIPIUL DORHOI</p>
--	---	---

PROIECT NR. 573/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE
 STR. CERCETAS STIUBIANU MUN. DORHOI, JUD.BOTOSANI**



BENEFICIAR: MUNICIPIUL DORHOI, JUD.BOTOSANI

PROIECTANT GENERAL: S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ADIM 2012 S.R.L.



SEF DE PROIECT:

ARH. IONUT STRAJER



COORDONATOR URBANISM:

ARH. URB. EUSEBIE LATIS

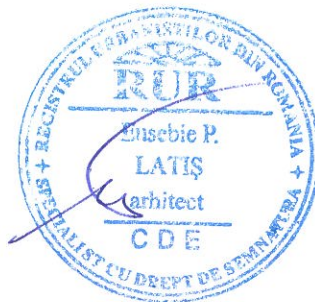
PROIECTAT:

ARH. IONUT STRAJER

DIRECTOR:

EC. CIORNEI VERONICA

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name EC. CIORNEI VERONICA.



BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.**A. PIESE SCRISE**

- Foaie de garda
- Lista semnaturilor
- Borderou General (piese scrise si desenate)
- Memoriu de prezentare + Regulament Local de Urbanism
- Copie Certificat de Urbanism

B. PIESE DESENATE

- U.00 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U.01 - PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U.03 - REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U.05 - PROFIL TRANSVERSAL

C. STUDII DE FUNDAMENTARE/STUDII DE SPECIALITATE

- STUDIU TOPOGRAFIC vizat O.C.P.I.
- STUDIU GEOTEHNIC + REFERAT VERIFICARE Af.



Intocmit,
Arh. Ionut Strajer



ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
Primar,
Nr. 776 din 29.01.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23 din 29.01.2019

In scopul

PLAN URBANISTIC ZONAL -
LOCUINTE SOCIALE STRADA CERCETAŞ ŞTIUBIANU mun.DOROHOI,
jud.BOTOŞANI

MUNICIPIUL DOROHOI
Prin Primar ing.Dorin Alexandrescu

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul /sediul in judetul BOTOSANI _____municipiul/orasul/comuna DOROHOI
satul _____sectorul _____cod postal _____strada GRIGORE GHICA
nr. 34 _____, sc _____ et _____ ap _____
e-mail _____, inregistrata la nr. 776 _____ din 16.01.2019

pentru imobilul si/sau constructii-situat in judetul Botosani, municipiul Dorohoi, cod
postal 715200, strada CERCETAŞ ŞTIUBIANU nr. FN
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin

Plan amplasament

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea
Consiliului Local Dorohoi nr. 65/29.03.2007

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. Regimul juridic - teren intravilan

- * Natura proprietatii PROPRIETATEA MUNICIPIULUI DOROHOI, PC 3264
- * Servituti care greveaza asupra imobilului, drept de preemtiune, zona de utilitate publica - nu este cazul
- * Zona protectie monumente istorice - nu este cazul

2. Regimul economic

- * Folosinta actuala- curti constructii
- * Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate : - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - CONFORM PUG SUNT ADMISE REALIZAREA DE LOCUINTE CA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.
- * Reglementari fiscale specifice zona de impozitare : -A-

3. Regimul tehnic:

U.T.R. 12

- Procent de ocupare: existent propus: 32%
- Coeficient de utilizare existent: propus: 0,9
- Dimensiuni obligatorii parcele constructibile: minim - ; maxim
- Regim de inaltime: -existent P+4E propus P+4E
- Aliniament parcela: --
- Alinierea construcțiilor: --
- Retrageri obligatorii: --
- Caracteristici volumetrice: -
- Orientarea fata de punctele cardinale - asigurarea gradului de insorire la locuinta alaturata.
- Echiparea cu utilitati: zona dispune/nu dispune de retele tehnico-edilitare:
 - alimentare cu apa energie electrica televiziune prin cablu
 - canalizare energie termica centrala termica proprie
 - telefonie gaze naturale
 - salubritate transport urban
- Recomandari speciale: --
- Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

**PLAN URBANISTIC ZONAL -
LOCUINTE SOCIALE STRADA CERCETAȘ ȘTIUBIANU mun.DOROHOI,
jud.BOTOȘANI.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/
DESFINȚARE ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

La scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agencia de Protecția Mediului Botosani, B-dul Mihai Eminescu nr.40-Botosani

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directia EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legatura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de Urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră Certificatului de Urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantului are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- Documentatia de Urbanism pe baza careia se va solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism va fi insotita de urmatoarele documente si avize/studii:
- Certificatul de urbanism ;
- dovada titlului asupra imobilului, teren si / sau constructii, sau , dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasele de Carte Funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata prin notariat) ;
- Avize si acorduri stabilite prin Certificatul de Urbanism:
- Alimentare cu apa
- canalizare
- electricitate
- Alimentare cu gaze naturale
- telefonie
- Edilitare
- Avize si acorduri privind avize/ acorduri specifice administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :
alte studii de specialitate :
- Plan Suport Topografic avizat OCPI
- Studiu Geotehnic – verif Af
- Raport Informare si Consultare Populatie
- Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism
- Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Botosani (AVIZ AMPLASAMENT)
- Aviz Comisia de Circulatie - Primaria Dorohoi
- Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului ;

Prezentul Certificat de Urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu



ARHITECT SEF,
ing. Catalin Ilasi



SECRETAR,
jr. Ciprian Dohotariu



COMPARTIMENT URBANISM
cons. Liviu Butincu



Achitat taxa de scutit taxa

Prezentul Certificat de Urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin posta la data de

in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de _____ pana la data de _____

Dupa acesta data , o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila , solicitantul nu poate obtina in conditiile legii un alt Certificat de urbanism.

PRIMAR,
ing.Dorin Alexandrescu
Dohotariu

SECRETAR,
jr.Ciprian

ARHITECT SEF,
ing.Catalin Iiasi

INTOCMIT,
cons.Liviu

Butineu

Data prelungirii valabilitatii.....

Achitat taxa de scutit , conform chitantei nr.
Transmis solicitantului la data de....., direct/ prin posta.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SOCIALE STR. CERCETAS STIUBIANU – MUN. DORHOI , JUD.BOTOSANI

Initiator(beneficiar):

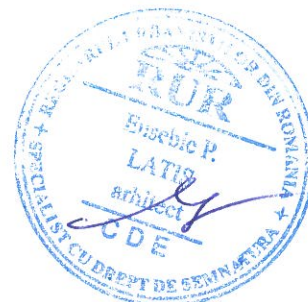
MUNICIPIUL DORHOI

Str. Grigore Ghica nr. 34

Elaborator:

S.C. ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA

Data elaborarii: martie 2019



1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Terenul, in suprafata totala de 3002 m,p este situat in intravilanul mun. Dorohoi , pe str. Cercetas Stiubianu si este proprietatea municipiului Dorohoi.

Terenul este cuprins in PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Dorohoi, in UTR-nr. 12, ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, admise ca functiuni complementare fiind realizarea de locuinte. Folosinta actuala a terenului este curti-constructii (conform extrasului de carte funciara).

Pe acest amplasament se doreste realizarea a doua imobile (blocuri) de locuinte sociale cu regim de inaltime P+3E precum si amenajarile aferente acestora (circulatii auto si pietonale, locuri de parcare, loc de joaca pentru copii, spatii verzi si extindere retele edilitare).

Astfel pentru realizarea obiectivului amintit anterior este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin care sa se reglementeze modul de rezolvare a accesului pe proprietate, modul de rezolvare a circulatiilor auto si pietonale precum si modul de realizare a constructiilor viitoare. Totodata prin aceasta documentatie se vor stabili si alte reglementari privind modul de ocupare a terenului (retrageri fata de limita de proprietate, distante fata de aliniament ori fata de alte elemente ce caracterizeaza terenul/zona in clipa de fata: constructii vecine, cai de circulatie publica, retele edilitare, etc.).

Pentru a indeplini cerintele enuntate anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre:

- Folosirea unei solutii volumetrice care sa integreze constructiile propuse;
- Asigurarea accesibilitatii eficiente la nivel local si a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare - auto si pietoni;

- Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregii localitati.

Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a unor imobile și a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- condițiile de amplasare ale construcțiilor, regimul de înălțime și conformarea volumetrico-spațială;
- asigurarea tuturor utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort în cladirile ce vor mobila zona studiată;
- asigurarea accesului pietonal și carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora și la punctele gospodărești din incintă;
- modalitățile de utilizare eficientă a terenului.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată

Zona studiată este reprezentată în P.U.G. ca fiind teren destinat construirii de institutii publice si servicii, functiunile complementare fiind locuinte individuale. In momentul realizarii prezentei documentatii nu s-au putut identifica alte studii urbanistice aflate in desfasurare care sa curpinda zona studiată.

1.3. Obiectul lucrării

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- PLAN URBANISTIC GENERAL al Mun. Dorohoi;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a P.U.Z.;
- GM-010-2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Codul Civil Român;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinței, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completarile ulterioare;

- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Hotărâre nr. 101 din 03/04/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- STUDIU TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

1.3.3. Date Statistice

- Datorita nevoilor tot mai mari de locuinte in Mun. Dorohoi, mai ales de tipul locuintelor sociale, la nivelul primariei s-au depus foarte multe cereri pentru obtinerea unor astfel de spatii locative. Astfel Primaria Mun. Dorohoi a initiat intocmirea prezentului P.U.Z., urmand ca dupa aprobarea acestuia sa intocmeasca un studiu de fezabilitate, scopul final fiind acela de a obtine finantarea lucrarilor de la Agentia Nationala de Locuinte Bucuresti. Numarul mare de solicitari pentru astfel de locuinte reprezinta singurul indicator statistic realizat pana in acest moment in acest sens.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

- In apropierea zonei studiate prin P.U.Z., Primaria Mun. Dorohoi are in prezent mai multe proiecte de dezvoltare urbana aflate in derulare, in diferite stadii de proiectare/executie. Dintre acestea se pot enumera urmatoarele: Modernizare Ambulatoriu Dorohoi (prin intermediul fondurilor europene) - aceasta unitate aflandu-se la o distanta mai mica de 200m fata de viitoarele blocuri de locuinte. Totodata in apropiere (la o distanta de sub 500m) se afla in derulare un alt proiect important si vital pentru populatia Mun. Dorohoi, Realizare zona de agrement - zona Polonic. Si acest proiect va avea ca sursa de finantare fondurile europene.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Imobilul (teren constructii) este situat in intravilanul localitatii, identic cu parcela cadastrala Nr. 56422, inscrisa in CF Nr. 56422, teren curti-constructii, impreuna cu constructia C1, se afla in proprietatea domeniului public al municipiului Dorohoi.

Terenul studiat prin prezenta documentatie face parte din intravilanul Mun. Dorohoi, si se afla in UTR-12, zona-A, conform HCL nr.65 din 29.03.2007.

Zona studiata este o zona aproape centrala, unde functional se poate vorbi de o mixtura de functiuni (locuire, institutii publice si servicii, comert, etc.), insa functiunea predominanta este cea de locuire (individuala si colectiva). Astfel si in vecinatatea terenului pe care se doreste realizarea viitoarelor blocuri de locuinte se regasesc in clipa de fata cladiri destinate locuirii (case cu regim mic de inaltime, max. P+1+M, inspre latura nordica si

vestica a terenului si blocuri de locuinte cu regim de inaltime max. P+4 inspre latura sudica si estica).

Chiar daca terenul are o pozitie oarecum centrala in cadrul Mun. Dorohoi, caracterul urbanistic al zonei este specific unei zone peri-urbane caracterizata prin fond construit si arhitectural invechit, de slaba calitate, prin activitati agricole (gradinarit, cultivarea plantelor, etc) . Acest lucru este oarecum in contrast cu zona dinspre Bulevardul Victoriei, aflat in apropiere, unde caracterul general este specific asezarilor urbane.

Pe terenul ce face obiectul prezentului studiu exista o constructie care a functionat de-a lungul vremii cu diverse functiuni si care este propusa pentru demolare, printr-o o documentatie speciala intocmita de detinatorul acesteia. Constructia cu destinatia actuala magazie (fosta Sectie de Dermatologie a Spitalului Municipal Dorohoi) are o suprafata desfasurata de 1150 mp si se afla intr-o stare avansata de degradare.

Deoarece functiunea de locuire este cea ccompatibila cu functiunea dominanta (instituti publice si servicii) dar si faptul ca necesarul de locuinte in oras este inca mare, cumulat cu miscarile pietei imobiliare (pret al terenurilor, cerere crescuta pentru achizitia de locuinte noi in ansambluri rezidentiale moderne), terenul este potrivit pentru investitii imobiliare (locuinte colective).

Zona studiata nu prezinta probleme deosebite (nu se afla in zona inundabila sau zona cu alunecari de teren). Totodata aceasta zona nu se afla in aria de protectie a monumentelor istorice de arhitectura.

Din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare, zona dispune de urmatoarele utilitati: alimentare cu apa, canalizare, retea de distributie a energiei electrice si a gazului natural si retea de telefonie si internet.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata nu prezinta niste particularitati ori caracteristici semnificative, marcante, care ar putea reprezenta niste puncte de interes ori iconice in relatie cu evolutia Mun. Dorohoi.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Din punct de vedere al dezvoltarii, zona studiata ar putea sa se axeze pe 3 directii:

- Dezvoltare ca zona de institutii publice si servicii
- Dezvoltare ca zona de locuinte mixte (individuale si colective) cu regim mic-mediu de inaltime;
- Dezvoltare ca zona de functiuni mixte - locuire si functiuni compatibile cu locuirea.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Asa cum s-a enuntat si la punctele anterioare, zona studiata este situata in intravilanul Mun. Dorohoi, intr-o zona semi-centrala a orasului.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Accesul pe terenul studiat se face atat din Strada Cercetas Stiubianu cat si din str. Iulia Onita. Profilul Str. Iulia Onita este corespunzator functiunii propuse (latime carosabil de 7.00m + trotuare pe ambele parti), insa Str. Cercetas Stiubianu prezinta un profil stradal ingust (max. 4.00m), necorespunzator, astfel incat prin acest P.U.Z. se propune si largirea acestei strazi pentru a satisface nevoile viilor locuitori. Imbracamintea stradala este buna, aceasta fiind asfaltata.

Din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare, in proximitatea zonei studiate exista retea publica de alimentare cu apa, canalizare, retea de alimentare cu energie electrica, gaze naturale si retea de telefonie/internet.

Deoarece amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu se afla intr-o zona semi-centrala in cadrul localitatii, de pe amplasamentul studiat se poate ajunge usor atat in centrul municipiului cat si in alte zone de interes general de la nivelul localitatii (Spitalul Municipiului Dorohoi, Scoala Gimnaziala "Alexandru Ioan Cuza", Liceul "Regina Maria", Scoala Gimnaziala "Mihail Kogalniceanu", Centre comerciale, etc.) .

2.3. Elemente ale cadrului natural

GEOGRAFIC, teritoriul Municipiului Dorohoi este așezat în partea de nord-vest a județului Botoșani, bazinul superior al pârâului Jijia. Din punct de vedere fizico-geografic se află în zona de contact a Câmpiei Moldovei cu Podișul Sucevei, microzonă numită Dealurile Ibăneștilor.

Prin așezarea geografică, teritoriul Municipiului Dorohoi aparține zonei de depresiune Botoșani-Dorohoi, la contactul dintre Câmpia Moldovei și Dealurile Ibăneștilor (afirmație făcută de V. Băcăuanu-Studiu geografic-Câmpia Moldovei).

Dealurile de la nord, nord-vest și vest de oraș sunt Măgura Ibănești (385 m), Pietriș-Dersca (472 m), Hapai (472 m). Spre vest, la 15 km este Valea Siretului iar spre nord-est, la 35-40 km este Valea Prutului.

Presiunea conventionala, calculata conform Normativului NP112 din 2014 este de 140kPa, iar riscul geotehnic, conform Normativului NP074/2014, este moderat, obtinand 14 puncte astfel incadrandu-se in categoria geotehnica 2.

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul Municipiului Dorohoi aparține Platformei Moldovenești, reprezentată prin depresiunea de contact Vaculești-Șendriceni-Pomarla, situată între culmile dl. Bour aflat în stânga Siretului și campia Bașeului în parte de est.

Suprafața generală a reliefului, fragmentată sub formă de platouri joase și coline sculpturale cu poduri largi, se menține la altitudini în jur de 200 m. Adâncimile medii au valori cuprinse între 160 și 180 m, iar energia medie a reliefului oscilează în jur a 60 - 70 m. Deși evoluția acestui subraion geomorfologic a început mai devreme decât partea sudică (la sfârșitul Volhinianului), totuși relieful său pare mai puțin evoluat, având înălțimi mai mari, interfluvii mai largi separate de o rețea de văi orientate în cea mai mare parte în conformitate cu înclinarea stratelor geologice (reconsecvente).

2.4. Circulatia

Pe terenul studiat nu exista nici un fel de circulatii, inasa accesul pe proprietate se poate face atat din Str. Cercetas Stiubianu, cat si din str. Iulia Onita, atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal.

Asa cum a fost mentionat si anterior, profilul stradal al Str. Cercetas Stiubianu este foarte ingust si nu ar face fata traficului generat de ocupantii viitoarelor constructii.

Traseele pietonale, existente, aflate de-a lungul circulatiilor carosabile vor fi reconfigurate si readaptate noilor conditii de trafic.

2.5. Ocuparea Terenurilor

Pe amplasament exista o constructie, (denumita C1 in extrasul de carte funciara) care se afla intr-o stare avansata de degradare si care va fi propusa pentru demolare in vederea eliberarii terenului pentru realizarea a doua blocuri de locuinte sociale.

Constructia are o suprafata desfasurata de 1150 mp si in prezent nu este folosita, ultima destinatie a acesteia fiind sectie de dermatologie a Spitalului Municipal Dorohoi si magazie aferenta acesteia.

Terenul ramas neocupat reprezinta teren viran, degradat si care este ocupat de vegetatie de talie joasa si medie.

2.6. Echiparea edilitara

În zona studiată se regăsesc următoarele rețele de utilități publice: alimentare cu apă, canalizare alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale și rețea de telefonie/internet, mai exact pe laturile adiacente cu Str. Iulia Onita și Str. Cercetas Stiubianu. Astfel o dată ce se va realiza investiția propusă, noile locuințe colective se vor putea racorda la rețelele publice de utilități.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu există sondaje realizate la nivelul autorității locale, din care să rezulte opțiunile populației pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Totuși ținând cont de densitatea relativ mare de construcții aflate în centrul localității și lipsa terenurilor libere pe care să se poată amenaja noi construcții destinate locuirii, se poate afirma că zona studiată s-ar preta foarte bine funcțiunii propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare efectuate pentru amplasamentul studiat se pot trage următoarele concluzii:

- Conform studiului topografic, vizat de OCPI, terenul este lipsit de sarcini și servituti. Acesta este intabulat și este proprietatea Municipiului Dorohoi. Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o suprafață cvasiorizontală, cu o mică pantă dispusă spre laturile sud-vestice.
- Conform studiului geotehnic pe terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z., nu au fost interceptate alunecări de teren, decroșări, hrube sau alte deranjamente naturale sau artificiale. Totodată nu s-au observat probleme legate de nivelul apelor freatice.

3.2. Prevederi din P.U.G.

Conform PUG al MunDorohoi, terenul studiat este situat în intravilanul localității, făcând parte din UTR-12, Zona A, funcțiunea predominantă fiind zona de instituii publice și servicii fiind admisă funcțiunea complementară de locuire.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În acest moment și în viitorul apropiat, crește necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind într-o zonă centrală, se va ține cont de următoarele:

- menținerea resurselor naturale în stare ecologică;
- conservarea și diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactivă și durabilă a gestionării resurselor naturale;

- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata;

3.4. Modernizarea Circulatiei

Prin documentatia urbanistica propusa se doreste a se rezolva si problema circulatiilor in zona. In clipa de fata pe terenul studiat accesul auto si pietonal se face din str.Lulia Onita.

Luand in calcul cele 2 posibilitati de acces, enuntate anterior, se propun urmatoarele masuri:

- largirea profilului stradal al Str. Cercetas Stiubianu, rezultand un **profil stradal de 6.50m**, format din **circulatie carosabila (5.00m) + circulatie pietonala (1.50m)**
- Accesul pe proprietate dinspre Str. Lulia Onita se va face atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal. Profilul stradal va fi urmatorul: **5.50m carosabil si 1.50m pietonal** (pe ambele parti ale drumului);
- Se va amenaja un al doilea acces pe proprietate dinspre Str. Cercetas Stiubianu atat carosabil cat si pietonal (doar pe o latura a carosabilului). Profilul stradal va fi urmatorul: **5.50m carosabil si 1.50m pietonal** (dispunere doar pe o latura a carosabilului);
- caile de circulatie auto din cadrul parcelei studiate vor avea latimea de **min. 5.50m**
- in cadrul parcelei se vor amenaja locuri de parcare dedicate viitorilor riverani si se va respecta raportul de **1 loc de parcare per unitate locativa (apartament)**; astfel la un nr. minim de 36 apartamente va rezulta un necesar minim de 36 locuri de parcare; Fiecare loc de parcare va fi dimensionat conform normativului P132-93, respectiv NP24-97 SI NP25-97.

Se vor respecta indicatiile prevazute in planșa U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE si U.05. Profil Transversal

3.5. Zonificare functionala; reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona noua creata si reglementata ar putea fi impartita in mai multe subzone astfel:

- zona aferenta circulatiilor (auto, inclusiv parcare si pietonale)
- zona destinata construirii de locuinte colective
- zona pentru spatiu de joaca
- zona spatii verzi amenajate.

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA TEREN=3002m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Institutii si Servicii	683.05	22.75	-	-
Circulatii Carosabile/Parcari	-	-	1,117.80	37.24
Circulatii Pietonale	-	-	183.71	6.12
Locuinte Colective	-	-	537.12	17.89

Platforma Loc de joaca	-	-	63.00	2.10
Spatii verzi amenajate	-	-	1,100.37	36.65
Teren viran	2318.95	77.25	-	-
TOTAL	3002	100.00	3,002.00	100.00

INDICI URBANISTICI			
EXISTENT		PROBUS	
P.O.T.MAX=-	C.U.T.MAX = -	P.O.T.MAX=32%	C.U.T.MAX =0,9
REGIM MAXIM DE INALTIME: P+4E		REGIM MAXIM DE INALTIME: P+3E	

Retrageri fata de limita de proprietate:

- Retrageri fata de aliniament - Str. Iulia Onita: 9.00m
- Retrageri fata de aliniament - Str. Cercetas Stiubianu: 4.00m
- Retrageri fata de limitele de proprietate min. 2.00m

Regimul de inaltime: P+3.

Se vor respecta distantele minime prevazute in planșa U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Retele apa

In imediata vecinatate a terenului studiat exista retea publica de alimentare cu apa. Astfel noua zona propusa se va racorda la reseaua oraseneasca de alimentare cu apa. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara.

Retelele de canalizare menajera si pluviala

In zona exista retele centralizate de canalizare astfel ca viitoarele constructii vor putea beneficia de racord la acestea.

Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara.

Retele electrice exterioare

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil.

Retele de gaz natural

Zona dispune de alimentare cu gaz natural. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara.

3.7. Protectia Mediului

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediul inconjurator sau deseuri periculoase. Deseurile menajere

rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract. Pe amplasamentul studiat se va realiza o platforma pentru deseurile menajere generate de viitorii ocupanti ai zone. Aceasta platforma va fi dotata cu euro-pubele.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Realizarea investițiilor propuse, nu necesită intervenții de natura perturbării vieții sociale, construirea spațiilor locuibile urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Prin prezentul P.U.Z. ce prevede modul de reglementare si realizare a constructiilor de locuinte colective cu regim mic de inaltime, precum si prin stabilirea zonificarii functionale, se poate observa o serie de oportunitati atat pentru beneficiarul investitiei cat si pentru restul comunitatii. Dintre acestea putem enumera urmatoarele:

- imbunatatirea conditiilor traficului auto si pietonal in oras, in special in zonele unde deja densitatea constructiilor destinate locuirii este mare
- cresterea gradului de urbanizare al localitatii
- prin construirea obiectivelor propuse si prin amenajarea spatiilor verzi se aduce o imbunatatire din punct de vedere estetic zonei
- extinderea retelelor de utilitati aflate in zona studiata
- stabilirea unor reglementari prin care se poate construi astfel incat sa nu se schimbe caracterul general al localitatii, tinandu-se cont de specificul local, caracterul local al zonei studiate, etc.

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare pentru unitatea teritoriala de referinta din acesta.

La fazele urmatoare de proiectare, amplasarea si realizarea constructiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de masuri specifice si de interventie necesare.

Intocmit,

Arh. Ionuț Străjer



Coordonator Urbanism

Arh. Eusebie Latis



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
LOCUINTE SOCIALE STR. CERCETAS STIUBIANU
MUN. DOROHOI, JUD.BOTOSANI**



BENEFICIAR:

MUNICIPIUL DOROHOI, JUD.BOTOSANI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
- 1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare
- L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- ID - Zona unitati de productie si depozitare
- C - Cai de comunicatie
- SP – Spații plantate, agrement si sport
- DS - Destinatii speciale
- GC - Gospodarie comunala
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

I.DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studziata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Mun. Dorohoi

Obiectul P.U.Z. consta in propuneri de organizare functionala a zonei studziata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia P.U.Z. stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a

terenurilor si de realizare a constructiilor ,norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Cele mai importante reglementari sunt :

-Codul Civil

-Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

-Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice

–Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000

-HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism

-Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

-Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare

-Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii

-Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului

-Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013

-Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor ,modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare

-Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor

-Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

-Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei

-Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

-HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

-PUG-ul Mun. Dorohoi cu RLU aferent aprobat prin H.C.L.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului : LOCUINTE SOCIALE STR.CERCETAS STIUBIANU MUN. DOROHOI. JUD.SUCEAVA.

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- organizarea accesului pe parcela;
- schimbarea zonificarii functionale;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, P.O.T. , C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de eliminare a unor riscuri natural si antropice ;
- masuri de protectia mediului ;
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei ;
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in R.L.U. aferent P.U.Z. ;

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din parcela studiată, notată cu nr. cadastral 56422 si conturata conform planselor anexate (cu linie rosie groasa-simbol conventional).

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE, aferenta Planului Urbanistic Zonal.

Pornind de la aceasta zonificare s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .

2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

2.1.2 Terenuri agricole din intravial

Nu este cazul.

2.1.3 Suprafete impadurite

1. Pe amplasamentul studiat nu exista zone impadurite.

2.1.4 Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.5 Resursele de apa si platforme meteorologice

In zona nu exista platforme meteorologice.

2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2.1.7 Zonele construite protejate

Pe terenul zonei studiate nu exista cladiri sau constructii cu valoare de patrimoniu sau incadrate ca monumente de arhitectura.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

1. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
2. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din R.G.U. Pe terenul studiat prin prezentul P.U.Z. nu s-au putut evidenția riscuri naturale.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV,

a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
2. Se vor respecta prevederile și precizarile art.13 din R.G.U.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
2. Se vor respecta prevederile Anexei Nr.1 a Regulamentului General de Urbanism, cap 1.11 - Constructii de locuinte.

2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilește:

Zona pentru locuinte colective cu regim de înălțime P+3

- **P.O.T. maxim = 32%**
- **C.U.T. maxim =0,9**

Se va respecta astfel Anexa Nr.2 a R.G.U. art. 2.15, pct. 3, care pentru zonele destinate constructiilor predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente) prevede un POT de maxim 40% .

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor, oraselor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz expropriari sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
2. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor

3. Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
4. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
5. Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în Plansa Nr. U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice

1. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:
 - **retragerile minime fata de Str. Cercetas Siubianu vor fi de minim 4.00m.**
 - **retragerile minime fata de Str. Iulia Onita vor fi de minim 9.00m.**
2. În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje sau garaje (inclusiv funcțiunile lor complementare: spații comerciale, de alimentație publică, servicii, etc.)
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații/construcții de acest gen.

2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Clădirile se vor amplasa respectând prevederile de la capitolul 3.5. din Memoriul de prezentare al prezentului P.U.Z. articolul - **Retrageri fata de aliniament si limita de proprietate si anume:**
 - **Aliniamentul catre Str. Cercetas Stiubianu : 4.00m**
 - **Aliniamentul catre Str. Iulia Onita: 9.00m**

Deoarece in zona exista un fond construit, format preponderent din cladirii cu functiunea de locuinte, retragerea constructiilor viitoare fata de aliniament va respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Deasemenea se va consulta planşa **Nr. U.02.-Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala.**

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Accese Carosabile si Pietonale

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, electrice, telefonie, etc.) stabiliti prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere in permanență.
5. Profilul stradal va fi compus din caile de circulatie carosabila si aleile pietonale, dispuse pe minim o latura a zonei carosabile;
6. Accesul inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre Str. Cercetas Stiubianu, respectiv Iulia Onita vor avea latimea de **minim 5.50m (auto) si 1.5m (pietonal).**
7. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea **minim 5.50m** latime.
8. Aleile pietonale din interiorul parcelei vor avea latimea de **minim 1,20m.**

Utilizari permise:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare

2.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

2.6.1. Parcelarea

1. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
2. In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
3. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă respecta cumulativ următoarele condiții:
 - front la strada de minimum 8m pentru cladiri insiruite si de minimum 12m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si de minimum 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

4. Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament
 - b) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

5. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

1. Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
2. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înaltime prevazut in prezentul Plan Urbanistic Zonal, maxim 4 niveluri supraterane, respectiv **P+3E**;
4. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +2,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
5. Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este stabilită la **max.12.00m**; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel dar nu mai mult de **15.00m**;
6. Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona studiata este stabilită la **max.15,00m**;

2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Dispozitii Generale

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
4. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
5. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
6. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
7. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Fatade

1. Sunt interzise imitațiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;
3. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

4. Nu este permisă folosirea finisajelor exterioare specifice construcțiilor industriale (exemplu: panouri sandwich, panouri din policarbonat, panouri aluminiu, etc.)
5. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparentă, lemn, klinker, etc)
6. Sunt permise fatadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

Acoperișuri

1. La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
2. Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 5-45° sau învelitori tip terasă;
3. Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate construcțiile, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului
4. Materialele pentru învelitoare pot fi din tabla tip țiglă; se acceptă și învelitori din tablă profilată în culoarea maro, negru, cărămiziu, gri, gri închis;
5. Deasemenea se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
6. Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
7. Este permisă montarea panourilor solare pe acoperișurile ori terasele construcțiilor
8. Este permisă utilizarea acoperișurilor verzi, cu vegetație, pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

3. Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.
4. Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
5. Locurile de parcare vor respecta raportul de **1 loc de parcare/apartament**.
6. Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile și numai dacă suprafața afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.
7. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
8. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile aferente acestora (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
9. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
10. Nu sunt permise parcajele în aer liber în regim izolat. Se vor respecta condițiile prevăzute în planșa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice

2.7.1. Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața terenului studiat prin P.U.Z.
3. Se permit defrisări doar în măsura în care acestea se impun pentru a face loc noilor construcții stabilite prin prezentul P.U.Z. ori în cazul în care se constată că se pune în pericol siguranța populației ori anumite construcții sau bunuri, sub aspectul stabilității
4. Se vor respecta suprafețele prevăzute în Bilantul Teritorial precum și condițiile prevăzute în planșa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice

5. Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrărilor de construcție, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați.
 6. Spatiile dintre constructiile cu destinatie de locuinte colective vor fi deasemenea amenajate ca spatii verzi si vor fi deasemenea prevazute plantatii de vegetatie medie si inalta.
 7. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile si pietonale, inasa cu conditia sa nu aiba o inaltime mai mare de 1,8m.
 8. Se recomanda realizarea unui sistem de irigatii a spatiilor verzi, pentru o intretinere facila si optima a acestora.
-

2.7.2. Imprejmuiri

1. Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
3. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. Generalitati

Funcțiunea dominanta a zonei functionale: zona de institutii publice si servicii.

4.2. Utilizari premise :

Se permite amplasarea urmatoarelor:

-constructii cu caracter rezidential cu regim mic si mediu de inaltime

- Constructii pentru locuinte cu regim mic si mediu de inaltime (max. 5 niveluri supraterane)
- circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)
- parcaje descoperite
- plantatii cu vegetatie de aliniament
- mobilier urban
- instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- platforme deseuri menajere
- platforme pietonale (loc de joaca pentru copii)
- constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare
- imprejmuiiri
- alte functiuni compatibile

4.3. Utilizari permise cu conditionari:

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.)

Constructii pentru turism, agrement, sport

Spatii comerciale de mici dimensiuni

Birouri si servicii

4.4. Utilizari interzise :

Sunt interzise functiunile cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive poluante ori de alta natura incompatibila cu functiunile propuse prin P.U.Z.

4.5 Interdicții permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

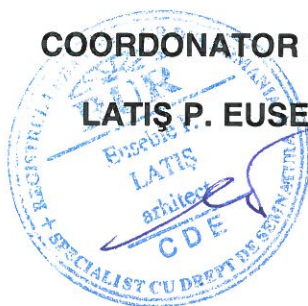
**INTOCMIT:
IONUT STRAJER**

**SEF PROIECT:
ARH. IONUT STRAJER**



COORDONATOR R.U.R.

LATIȘ P. EUSEBIE



LEGENDA

 Amplasament studiat

**PLAN URBANISTIC ZONAL -
LOCUINTE SOCIALE**



PLAN DE INCADRARE IN ZONA, Scara:1:5000



PLAN DE INCADRARE IN ZONA, Scara:1:5000

Constantin Ionuț
STRĂJER

**PROIECTANT
GENERAL:**





Investitor:
MUNICIPIUL DOROHOI
Str. Grigore Ghica, Nr. 84, Municipiul
Dorohoi Jud. Botosani



Titlu Proiect:
**PLAN URBANISTIC
ZONAL - LOCUINTE
SOCIALE**

Număr Proiect:
573/2018

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	Arh. Ionuț Străjer	
PROIECTAT	Arh. Ionuț Străjer	
COORDONATOR URB.	Arh. E. Latis	
DIRECTOR	Veronica Ciornei	

SCARA:
1:500

Data:
03.2018

Amplasament:
Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi
Jud. Botosani

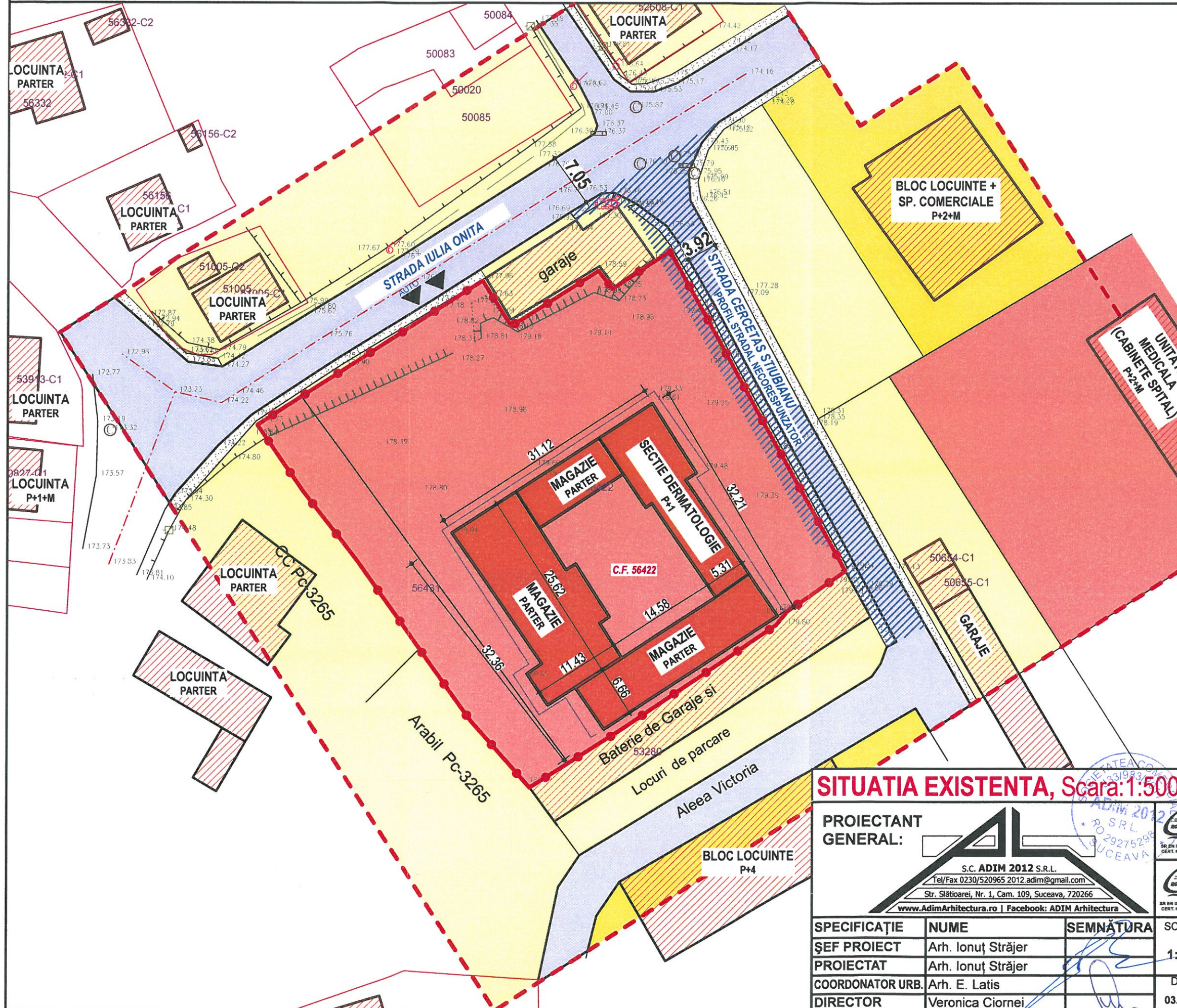
Denumire Plansă:
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Faza:
P.U.Z.

Planșa:
U.00

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE

Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE STUDIATA

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE

CONSTRUCTII

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE SPRE DEMOLARE

ACCESSE

- ACCESSE AUTO
- ACCESSE PIETONALE

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8256

Constantin Ionuț
STRĂJER

SITUATIA EXISTENTA, Scara: 1:500

PROIECTANT GENERAL:



S.C. ADIM 2012 S.R.L.
Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com
Str. Slătioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266
www.AdimArhitectura.ro | Facebook: ADIM Arhitectura



Investitor: **MUNICIPIUL DORHOI**
Str. Grigore Ghica, Nr.34 Mun. Dorohoi Jud. Botosani

Titlu Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE**
Amplasament: Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani
Denumire Plansă: **SITUATIA EXISTENTA**

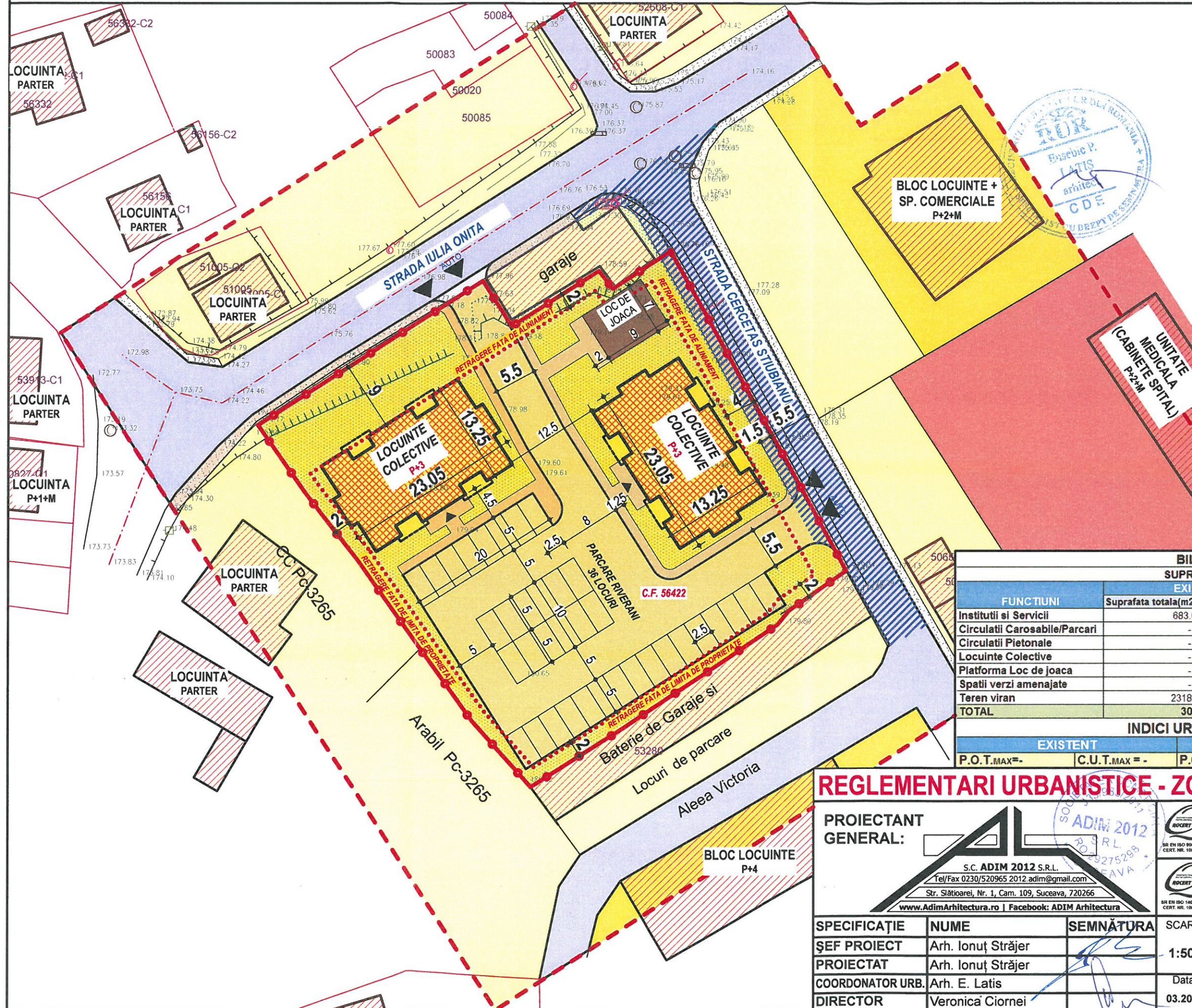
Număr Proiect: **573/2018**
Faza: **P.U.Z.**
Plansă: **U.01**

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA
ȘEF PROIECT	Arh. Ionuț Străjer	
PROIECTAT	Arh. Ionuț Străjer	
COORDONATOR URB.	Arh. E. Latis	
DIRECTOR	Veronica Ciornei	

SCARA: **1:500**
Data: **03.2018**

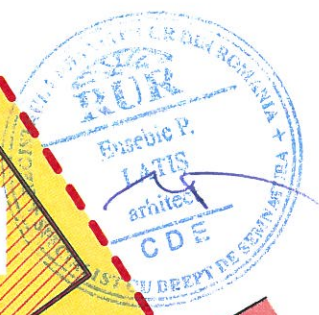
PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE

Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA DE PROPRIETATE STUDIATA
 - LIMITA EDIFICABIL PROPUIS
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CIRCULATII**
- EXISTENTE**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - LARGIRE PROFIL STRADAL
 - CIRCULATII PIETONALE
- PROPUSE**
- CIRCULATII CAROSABILE / PARCARI
 - CIRCULATII PIETONALE
- CONSTRUCTII / FUNCTIUNI**
- CONSTR. EXISTENTE
 - PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA
 - PLATFORMA LOC DE JOACA PENTRU COPII
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- ACCESE**
- ACCESE AUTO
 - ACCESE PIETONALE



BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA TEREN=3002m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUIS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Institutii si Servicii	683.05	22.75	-	-
Circulatii Carosabile/Parcari	-	-	1,117.80	37.24
Circulatii Pietonale	-	-	183.71	6.12
Locuinte Colective	-	-	537.12	17.89
Platforma Loc de joaca	-	-	63.00	2.10
Spatii verzi amenajate	-	-	1,100.37	36.65
Teren viran	2318.95	77.25	-	-
TOTAL	3002	100.00	3,002.00	100.00

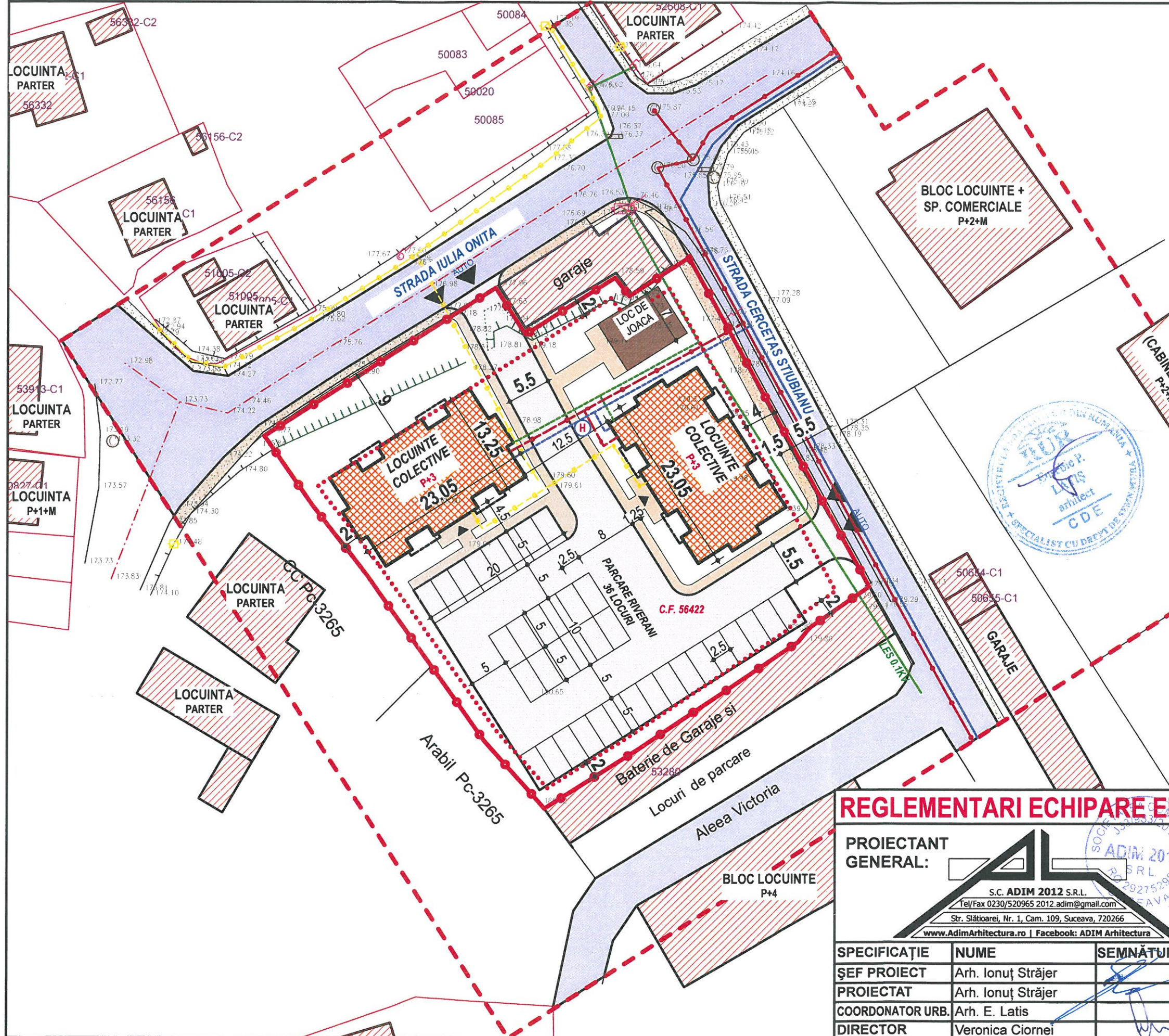
INDICI URBANISTICI			
EXISTENT		PROPUIS	
P.O.T.MAX=-	C.U.T.MAX=-	P.O.T.MAX=32%	C.U.T.MAX=0,9

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE, Scara: 1:500

PROIECTANT GENERAL: S.C. ADIM 2012 S.R.L. Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com Str. Slătioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266 www.AdimArhitectura.ro Facebook: ADIM Arhitectura		Investitor: MUNICIPIUL DORHOI JER Str. Grigore Ghica, Nr.34 Mun. Dorohoi Jud. Botosani	
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT COORDONATOR URB. DIRECTOR		NUME Arh. Ionuț Străjer Arh. Ionuț Străjer Arh. E. Latis Veronica Ciornei	
SEMNĂTURA 		SCARA: 1:500 Data: 03.2018	
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE		Număr Proiect: 573/2018 Faza: P.U.Z.	
Amplasament: Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani		Denumire Plansă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Planșa: U.02		Constantin Ionuț ARHITECT ORDINUL ARHITECTURILOR ROMANIA Nr. 3256	

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE

Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA DE PROPRIETATE STUDIATA (S=2040mp)
 - LIMITA EDIFICABIL PROPOS
- CIRCULATII EXISTENTE**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
- PROPUSE**
- CIRCULATII CAROSABILE / PARCARI
 - CIRCULATII PIETONALE
- CONSTRUCTII / FUNCTIUNI**
- CONSTR. EXISTENTE
 - PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA
 - PLATFORMA LOC DE JOACA PENTRU COPII
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- ACESE**
- ACESE AUTO
 - ACESE PIETONALE



ECHIPARE EDILITARA

- EXISTENT** **PROPOS**
- ALIMENTARE CU APA**
RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
HIDRANTI EXTERIORI
 - CANALIZARE**
RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE IN SISTEM UNITAR
 - ALIMENTARE CU GAZE**
RETEA DE GAZE DISTRIBUTIE
 - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**
ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA
LINIE ELECTRICA SUBTERANA

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA, Scara: 1:500

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ADIM 2012 S.R.L.
Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com
Str. Slătioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266
www.AdimArhitectura.ro | Facebook: ADIM Arhitectura

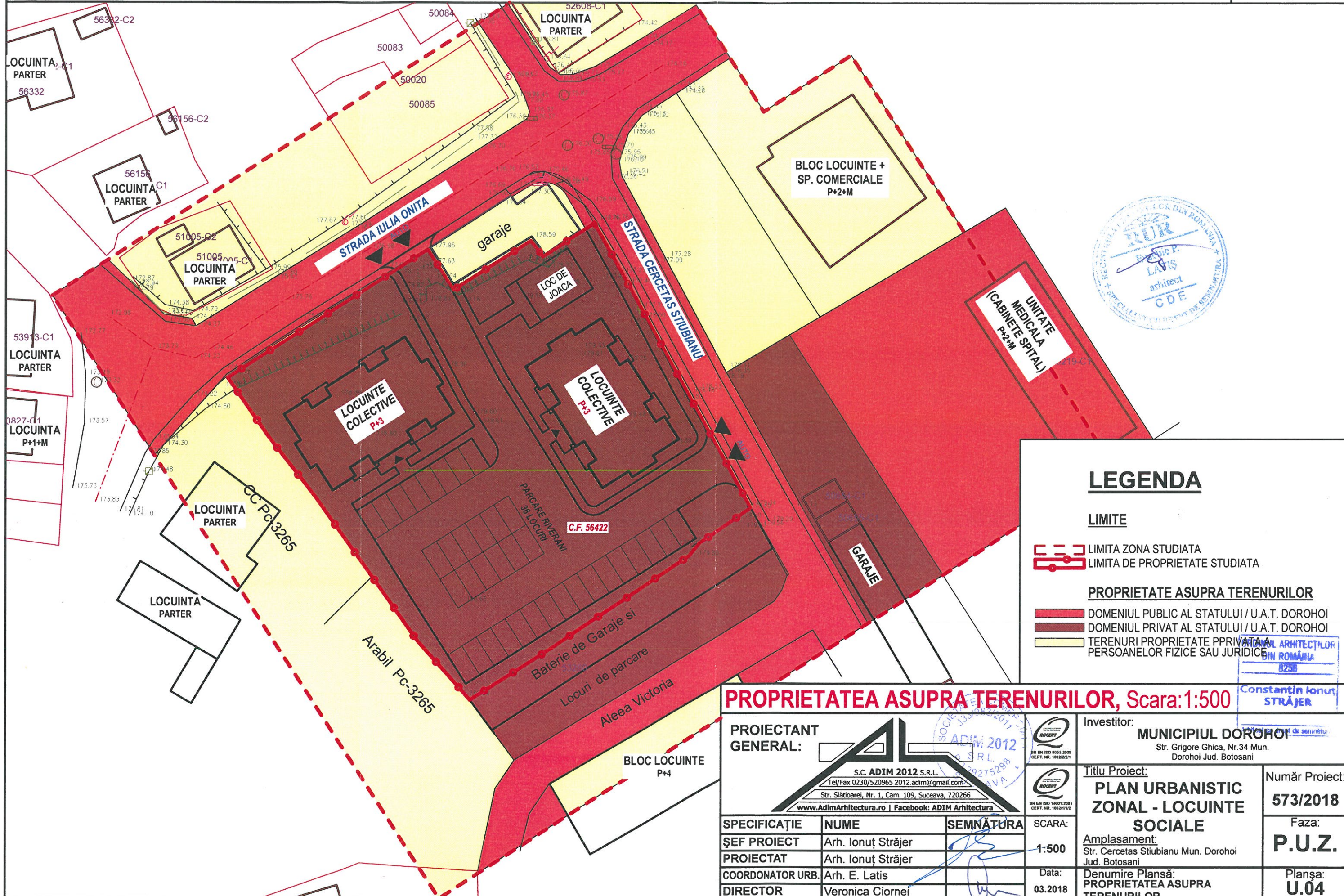
Investitor: **MUNICIPIUL DOROHOI**
Str. Grigore Ghica, Nr. 34 MUn.
Dorohoi Jud. Botosani

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	Arh. Ionuț Străjer	
PROIECTAT	Arh. Ionuț Străjer	
COORDONATOR URB.	Arh. E. Latis	
DIRECTOR	Veronica Ciornei	

Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE	Număr Proiect: 573/2018
Amplasament: Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani	Faza: P.U.Z.
Denumire Plansă: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	Planșa: U.03

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE

Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE STUDIATA

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI / U.A.T. DORHOI
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI / U.A.T. DORHOI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, Scara:1:500

PROIECTANT GENERAL:

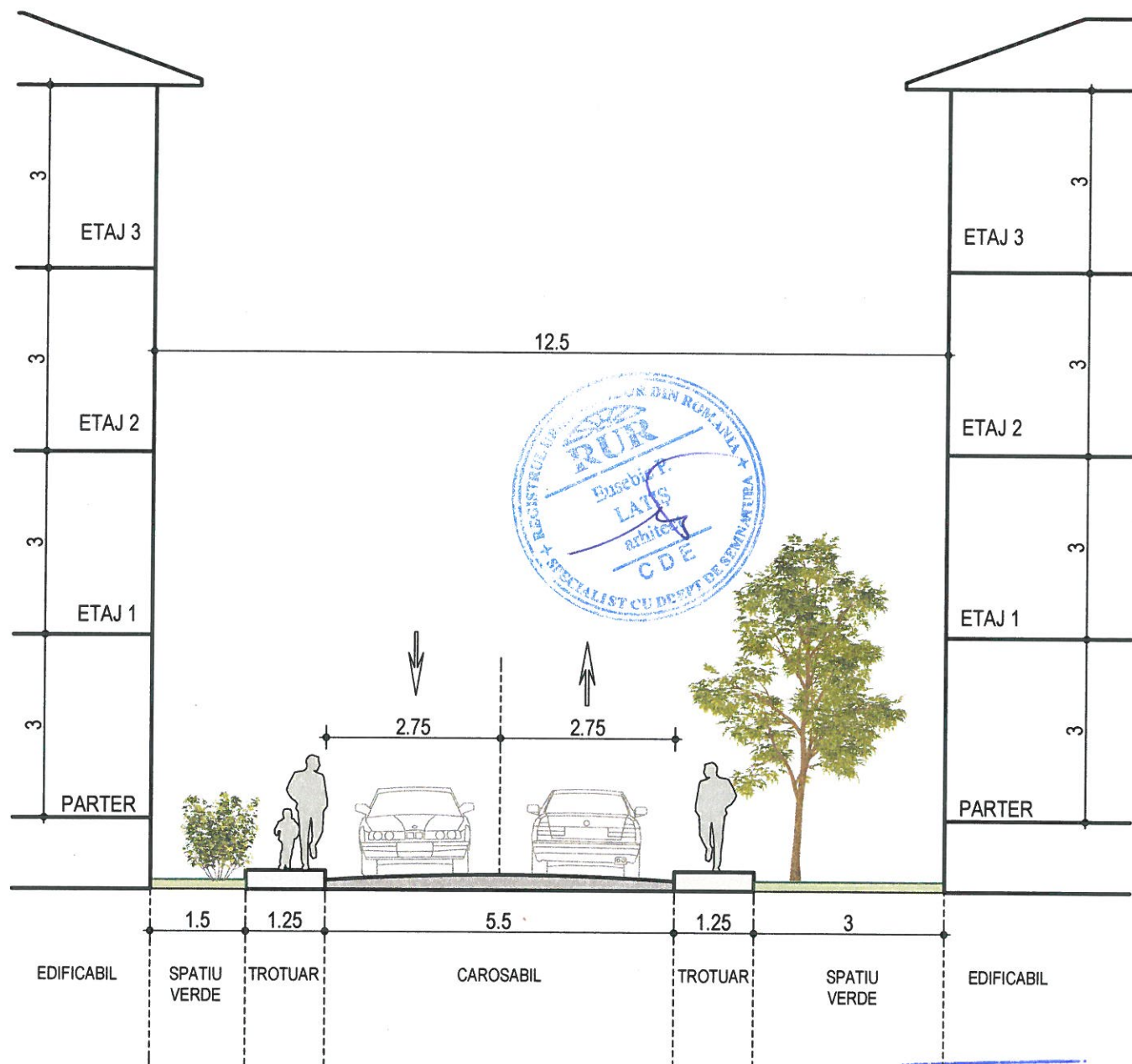
S.C. ADIM 2012 S.R.L.
 Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com
 Str. Slătioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266
 www.AdimArhitectura.ro | Facebook: ADIM Arhitectura

Investitor: MUNICIPIUL DORHOI Str. Grigore Ghica, Nr.34 Mun. Dorohoi Jud. Botosani		Număr Proiect: 573/2018
Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE		Faza: P.U.Z.
Amplasament: Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani		Planșa: U.04
Denumire Plansă: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	Arh. Ionuț Străjer	
PROIECTAT	Arh. Ionuț Străjer	
COORDONATOR URB.	Arh. E. Latis	
DIRECTOR	Veronica Ciornei	



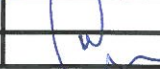

SCARA:
1:500
Data:
03.2018

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8256
Constantin Ionuț
STRĂJER

PROFIL TRANSVERSAL, Scara: 1:100

PROIECTANT GENERAL:  S.C. ADIM 2012 S.R.L. Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com Str. Slăbioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266 www.AdimArhitectura.ro Facebook: ADIM Arhitectura		Investitor: MUNICIPIUL DORHOI Str. Grigore Ghica, Nr.34 Mun. Dorohoi Jud. Botosani	
Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE SOCIALE		Număr Proiect: 573/2018	
SCARA: 1:500		Faza: P.U.Z.	
Amplasament: Str. Cercetas Stiubianu Mun. Dorohoi Jud. Botosani		Planșa: U.05	
Denumire Plansă: PROFIL TRANSVERSAL		Data: 03.2018	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:
ȘEF PROIECT	Arh. Ionuț Străjer		1:500
PROIECTAT	Arh. Ionuț Străjer		Data:
COORDONATOR URB.	Arh. E. Latis		03.2018
DIRECTOR	Veronica Ciornei	