

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ELABORARE PUZ REVITALIZARE URBANA - ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI DOROHOI

judetul Botosani, municipiul Dorohoi

**Beneficiari:**

MUNICIPIUL DOROHOI reprezentat de primar ing.  
DORIN ALEXANDRESCU  
SC "RAM" SRL

Pr. nr. 2/2020

Proiectanti:

Proiectant general

Urbanism - arh. IOAN ANGELA

Subproiectanti colaboratori

Instalatii - ing. FILIP VASILE

Topo - ing.

Geo - ing.

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
  - 2.3.1. relieful
  - 2.3.2. reseaua hidrografica
  - 2.3.3. clima
  - 2.3.4. conditii geologice, geomorfologice, hidrologice si

geotehnice

##### **2.3.5. riscuri naturale**

- 2.4. Cai de circulatie
- 2.5. Ocuparea terenului
- 2.6. Echipare tehnico-edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
  - 3.4.1. Cai de comunicatii
  - 3.4.2. Transport in comun
  - 3.4.3. Parcaje
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari ,bilant teritorial, indici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII SI OBSERVATII**

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

##### **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare al elementelor de regulament

##### **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

**CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale

**CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**CAPITOLUL V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

Art. 1 Utilizari admise

Art. 2 Utilizari premise cu conditii

Art. 3 Interdictii de utilizare

**SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelelor

Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Art. 8 Circulatii si accese

Art. 9 Stationarea autovehicolelor

Art.10 Inaltimea maxima a cladirilor

Art.11 Aspectul exterior al cladirilor

Art.12 Conditii de echipare edilitara

Art.13 Spatii libere si spatii plantate

Art.14 Imprejmuiri

**SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Art.15 Procent maxim admisibil de ocupare a terenului

Art.16 Coeficient maxim de utilizare a terenului

Art.17 Modificari ale P.U.Z.

**SECTIUNEA IV**

Art.18 Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z. ulu

**PIESE DESENATE**

I.T.L. INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

plansa A0

INCADRARE IN ZONA

plansa A1

SITUATIE EXISTENTA

plansa U1

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

plansa U2

REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE

plansa U3

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

plansa U4

Intocmit

Arh. Ioan Angela

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Beneficiari:  
Municipiul Dorohoi reprezentat de primar ing. Dorin Alexandrescu  
SC "RAM" SRL
- Elaborator – arh. Ioan Angela  
ing. Phillip Vasile  
Subproiectanti colaboratori:  
topo - ing. Dragos Gabriel Alin  
geo - ing. Vosniuc Alexandru
- Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal – "**REVITALIZARE URBANA - ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI DORHOI** "  
judetul Botosani, munucipiul Dorohoi, NC 56391, 56390, 57059, 55907, 52606, 55908, 55878, 57054 si 54493
- Pr. nr. 2/2020

### 1.2 OBIECTUL LUCRARIII

• Lucrarea urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studziata. Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala, estetica si tehnica a zonei, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia fundamenteaza necesitatea si oportunitatea schimbarii regulamentului de urbanism in vederea construirii in zona studziata.

- Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studziata:

P.U.G –ul municipiului Dorohoi aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr. 65 /29.03.2007 si PUZ - ul - ZONA CENTRALA aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr.157/20.12.2012 cuprinde, in pararel cu analiza situatiei existente in acel moment si propuneri de dezvoltare a municipiului Dorohoi in perspectiva urmatoilor zece ani. Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste in intravilan, in zona centrala a municipiului si se incadreaza conform PUZ - ZONA CENTRALA in unitatea teritoriala de referinta – **IS** -zona pentru institutii si servicii publice si private de interes general de inaltime medie si mare, cu regim de construire discontinuu, subzona **ISCO** - comerciale.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- a. Studiu geotehnic.
- b. Planuri topografice sc.1:500
- c. Plan cadastral sc.1:2000
- d. PUZ: ZONA CENTRALA , HCL nr. 157 /20.12.2012

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studziata se afla in partea de centrala a munucipiului Dorohoi, limitrofa str. *Dimitrie Pompeiu*, pe partea sudica a str. *Dimitrie Pompeiu*, conform planului de situatie anexat. Prevederile Regulamentului General de Urbanism al PUZ - ZONA CENTRALA —stabileau incadrarea pentru zona studziata in **IS**, iar UTR –urile invecinate amplasamentului

– **LC - zona locuintelor colective de inaltime mica (P+1-2) , medie (P+3-6) sau mare (peste P+6), in regim de construire discontinuu cu subzona locuinte si dotari compatibile cu functiunea de locuire ;**

In urma reconstituirii drepturilor de proprietate prin aplicarea Legii 18/1991 s-au emis titluri de proprietate asupra unor terenuri pentru care proprietarii initiali (sau cei care au cumparat de la acestea) au solicitat certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Funcțiunea principala a zonei studiate este de zona rezidentiala si mixta si cuprinde :

- locuinte colective P+2-10E;
- spatii comerciale, prestari servicii;
- institutii
- sedii de firme;

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Având in vedere că in ultimii opt ani de la elaborarea PUZ - ZONA CENTRALA, terenurile prevazute in intravilan sunt in proprietatea unor beneficiari care isi construiesc sau intentioneaza sa construiasca dotari, noile solicitări necesita identificarea unor suprafete noi, cu potential de construire prin care sa aiba loc o noua organizare a a zonei centrale.

Zona studiată este constituita in zona mixta:

- este situata pe un teren favorabil constructiei de dotari;  
(Conform studiului geo);
- este amplasata in centrul municipiului Dorohoi, fiind astfel posibilă cooperarea in probleme de echipare edilitară si de folosintă a dotarilor social-culturale;
- are asigurate accesese si legăturile favorabile prin *str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea* ;
- exista echipare edilitara pe strazile limitrofe amplasamentului - retele apa, canalizare, gaz, electrice.

- **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat are potential de dezvoltare ca zona de dotari datorita:

- conformarii din punct de vedere al reliefului si a posibilitatii de fundare a constructiilor;
- existentei legăturilor auto si pietonale cu municipiul Dorohoi
- existentei tendintei clare de ocupare de terenuri in intravilanul municipiul Dorohoi, prin schimbarea regulamentului zonei.

## **2.2.INCADRARE IN LOCALITATE**

Zona studiată de P.U.Z. este situata in partea sudica a *str. Dimitrie Pompeiu* . Zona in care se incadrează teritoriul studiat se gaseste in intravilan, in zona centrala fata de limita propusă prin PUZ - ZONA CENTRALA aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr.157/20.12.2012 si prevede pentru unitatea teritoriala de referinta in care se afla amplasamentul zona **IS** -zona pentru institutii si servicii publice si private de interes general de inaltime medie si mare, cu regim de construire discontinuu, subzona **ISCO** - comerciale.

In prezent terenul este construit si este proprietatea municipiului Dorohoi si a SC "RAM" SRL.

### **Aspecte generale**

Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 10351,00mp si se invecineaza:

- Nord - *str. George Enescu*;
- Sud - *str. Grigore Ghica*;
- Vest – *str. C.D. Gherea*;
- Est - *str. Dimitrie Pompeiu*.
  - Accesibilitatea — Este asigurata prin existenta *str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea*.
  - Cooperarea in domeniul edilitar – zona echipata edilitar - retea apa, canalizare, electrica si de gaz.

- Deservirea cu institutii de interes general- Locuitorii zonei, datorita pozitionării acesteia, vor avea acces la dotările social - culturale ale municipiului Dorohoi .

## **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1. RELIEFUL**

Terenul studiat este amplasat in municipiul Dorohoi si prezintă o panta variabila (3,5%) pe directia NE-SV

### **2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA**

Nu exista retea hidrografica in zona amplasamentului.

### **2.3.3. CLIMA**

Zona studiata in cadrul prezentului P.U.Z. se incadrează intr-un climat de tip temperat - continental pronuntat, integrandu-se in mod organic ansamblului conditiilor naturale ale Podisului Moldovei.

In timpul verii predomină timpul secetos, cu temperaturi ridicate, a caror valoare maxima a fost de 40°C . Iarna, zona este acoperită de mase de aer venite dinspre nord-est si nord, fiind adesea expuse viscolului. Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt destul de ridicate, izoterma de 9°C strabatand sinuos zona.

Cantitatea totala de precipitatii oscilează in functie de anotimp: vara cad ploi torentiale si sub forma de averse, iar toamna burnite de lungă durată.

Vanturile dominante bat din nord-vest si nord, iar secetele, brumele tarzii, ploile cu grindina si furtunile mari sunt fenomene hidrometeorologice destul de frecvente.

### **2.3.4. CONDITII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE SI GEOTEHNICE**

**A.** Amplasamentul studiat se gaseste in intravilan, municipiul Dorohoi, conform planului de incadrare in zona SG1 aferent studiului geo

**A.1.1. Geomorfologic**, zona amplasamentului se incadreaza in platforma Moldoveneasca, reprezentata prin depresiunea de contact Vaculesti-Sendriceni-Pomarla, situata intre culmile dealului Bour aflat in stanga Siretului si campia Baseului in partea de est;

**A.1.2. Geologic**, zona este caracterizata de prezenta formatiunilor de varsta sarmatiana si cuaternara. Stratificatiile sunt:

Foraj 1

- 0,00 - 0,40m - sol vegetal
- 0,40 - 4,00m - argila prafoasa cafenie, cu exudatii si mici concretiuni calcaroase, plastic consistenta la vartoasa;
- 4,00 - 6,00m - praf nisipos slab argilos cafeniu, cu exudatii calcaroase, plastic vartos la tare.

Foraj 2

- 0,00 - 0,40m - umplutura (sol vegetal cu pietris)
- 0,40 - 2,00m - argila prafoasa cafenie, cu exudatii si mici concretiuni calcaroase, plastic consistenta la vartoasa;
- 2,00 - 6,00m - praf nisipos slab argilos cafeniu, cu exudatii calcaroase, plastic vartos la tare.

#### **A.1.3. Apa subterana**

nu a fost interceptata in foraje.

#### **A.2. Antecedentele terenului**

Accidente teren – umpluturi, hrube, etc.

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube, punji namol, etc.

#### **A.3. Consideratii privind:**

- seismicitatea amplasamentului
- adancimea de inghet a amplasamentului

### **A.3.1. Seismicitatea amplasamentului**

Conform STAS 11100/1-77, corelat cu Normativ P100-1/2013 rezulta pentru amplasament zona de seismicitate "C", caracterizata prin:

ag – acceleratie gravitacionala = 0.15g

Tc – perioada de colt = 0,7s

Clasa de importanta dupa P100/2006 IV

### **A.3.2. Adancimea de inghet a terenului de pe amplasamentul studiat**

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț a amplasamentului este de 0.90m. de la suprafața terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2014, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7kPa, mediata pe 10 minute la 10m, pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasament este de 2,5kN/mp, pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

### **A.3.3. Stabilitatea zonei - inundabilitatea**

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari active.

Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii

## **B. ANALIZA STABILITATII INTRGULUI SISTEM**

Calculul stabilitatii s-a facut conform STAS3300/2-85, pc.4.4.

Capacitatea portanta a terenului la adancimea de -1,50m are urmatoarele valori:

- pentru incarcari din gruparea de sarcini fundamentale

p plastic = 120-130 KPa

– pentru incarcari din gruparea de sarcini speciale:

p critic = 170-180Kpa

### **2.3.5. RISCURI NATURALE**

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari active.

Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii

## **2.4. CIRCULATIA**

Accesul in zona se face din str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea, limitrofe amplasamentului, strazi existente si asfaltate care au un profil continuu de carosabil cu o latime de ~ 7,00m.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Terenul studiat prin PUZ are in componenta teren curti constructii, este amplasata in municipiul Dorohoi si are urmatoarele vecinatati:

- Nord - str. George Enescu;
- Sud - str. Grigore Ghica;
- Vest – str. C.D. Gherea;
- Est - str. Dimitrie Pompeiu

Terenul studiat este construit. Prin PUZ se propune realizarea unor cladiri noi cu destinatia de sala de spectacol si hotel.

Conform HCL nr. 119/10.06.2020 anexa 1, act normativ nr. 971/05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei - anexa 3, HCL 175/28.09.2006 si anexe, contract de vanzare cumparare nr. 2453/27.04.2017, HCL 310/20.12.2018 anexa 1 si 2, hotarare judecatoreasca nr. 1422/16.10.2008, decizia nr. 128/06.05.2009 Curtea de Apel Suceava, act notarial 152/17.02.2015, contract de vanzare cumparare 6199/11.10.2019 si a fiselor bunului imobil intocmite de O.C.P.I. Iasi, amplasamentul are urmatoarea structura:

T	nr. cadastral	proprietar	suprafata mp.	parcela	suprafata mp.
		MUNICIPIUL DOROHOI	<b>5351,00</b>		
	57059			CC	2458,00
	57054			CC	504,00
	55907			CC	53,00
	52606			CC	57,00
	55908			CC	35,00
	56390			CC	2100,00
	55878			CC	94,00
	54493			CC	50,00
	56391	SC RAM SRL	<b>5000,00</b>	CC	5000,00
		<b>TOTAL</b>	<b>10351,00</b>		<b>10351,00</b>

### 2.5.2. Relationari intre functiuni

Relatia cu celelalte zone functionale - zone de locuinte colective si dotari se realizeaza prin str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea.

### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru **LC** gradul de ocupare este de 70% pentru cladiri cu patru niveluri si 50% pentru cladiri intre 5 si 10 niveluri.

### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Functiunea principala a zonei studiate este de zona rezidentiala si mixta si cuprinde :

- locuinte colective P+2-10E;
- spatii comerciale, prestari servicii;
- institutii
- sedii de firme;

Cladirile existente in zona limitrofa amplasamentului studiat prin PUZ unele sunt noi, in stare foarte buna, unele sunt vechi si trebuie reabilitate sau demolate .

### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona de locuinte adiacenta amplasamentului este deservita de dotari si servicii cu raza de deservire locala etc., situate in vecinatate.

### 2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Zona nu are spatii verzi amenajate.

### 2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Zona amplasamentului nu prezinta fenomene de alunecari active.

Amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

### 2.5.8. Principalele disfunctionalitati

- transportul in comun este deficitar;
- poluarea datorata traficului de pe str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

### A. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a cladirilor existente se realizeaza in sistem centralizat aflat in exploatare la SC NOVA APASERV SA, amplasata pe str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea.

### B. ALIMENTAREA CU CALDURA

Alimentarea cu caldura a cladirilor se realizeaza individual, cu centrale termice proprii cu combustibil lichid sau solid.

### C. CANALIZARE



Canalizarea se realizeaza in sistem centralizat aflat in exploatarea SC NOVA APASERV SA, amplasata pe str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea.

#### **D. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona exista posturi de transformare care furnizeaza energia electrica de joasa tensiune la consumatorii existenti. Exista deasemeni retele electrice aeriene de joasa tensiune de 0,4KV, amplasata pe str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea, ce asigura alimentarea cu energie electrica a consumatorilor cat si iluminatul public.

#### **E. TELEFONIE**

Zona dispune de o retea telefonica aeriana deservita de centrala telefonica automata de tip ALCATEL.

#### **F. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale amplasata pe str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea. Regimul de presiune in retelele de distributie este cuprins intre 0,5-1,2bar in perioada de vara si 0,3-0,6 in perioada de iarna.

##### *Disfunctionalitati*

- Subdimensionarea retelei de apa si canalizare;
- Scaderea generala a presiunii in sistemul national de gaze la varfurile de consum, in timpul perioadelor cu temperaturi exterioare scazute.

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- Relatia cadru natural – cadru construit

Aer :

- Aerul este poluat doar de traficul existent pe str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea

Solul :

- Solul nu este poluat, in zona nefiind surse de poluare precum unitati industriale, singurele surse de poluare fiind:
  - praful de pe str. Dimitrie Pompeiu, str. Grigore Ghica, str. George Enescu si str. C.D. Gherea rezultat in urma traficului, prin erodarea carosabilului datorita frecarii anvelopelor de imbracamintea asfaltica;
  - materialele antiderapante (amestec de nisip si sare) utilizate iarna si care odata cu topirea zapezii sunt antrenate de autovehicule in aer, depunandu-se in final pe sol, colmatand retelele de canalizare. Aceste particule polueaza in prealabil aerul dupa care se depun pe sol;

Apa :

- apa subterana poate fi poluata materialele antiderapante (amestec de nisip si sare) utilizate iarna si care odata cu topirea zapezii sunt antrenate de autovehicule in aer, depunandu-se in final pe sol si datorita ploilor ajung in panza freatica.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice  
Nu este cazul
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona  
Nu este cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Zona studiată se află la o distanță de ~55,00m de limita zonei construite protejate.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic  
Nu este cazul

**Configurarea reliefului și geomorfologia** terenului nu încumbea riscuri naturale și antropice. Nu există cai de comunicație și echipamente edilitare care să prezinte riscuri pentru zona..

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Atât beneficiarul prezentului P.U.Z. – proprietar al parcelelor cât și administrația publică locală au optat pentru întocmirea unui plan de urbanism pentru stabilirea condițiilor amplasării unor clădiri noi cu destinația sală de spectacol și hotel. În acest sens, prin planul urbanistic zonal se vor elabora soluții concrete pentru obținerea prin investiții în zona, a confortului urbanistic și a unei imagini încheiate și de calitate din punct de vedere arhitectural.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca etapă premergătoare realizării prezentei documentații s-a întocmit și aprobat de către Comisia de Urbanism a Primăriei municipiului Dorohoi avizul de oportunitate pentru "Plan Urbanistic Zonal" ce are ca obiect stabilirea condițiilor de **REVITALIZARE URBANĂ - ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI DOROHOI**.

Concluziile care rezultă din cele analizate converg spre ideea continuării dezvoltării urbanistice a acestei zone, urmărindu-se:

- Rezolvarea unitară a zonei studiate – zona de dotări;
- Obținerea indicilor POT și CUT propuși pentru zona respectivă;
- Execuția racordurilor la rețeaua de apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale precum și extinderea rețelei de telefonie la clădirile ce se vor construi.

### 3.2. PREVEDERI P.U.G.

Reglementări urbanistice PUG - Plan Urbanistic General al municipiului Dorohoi " și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat și aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr. 65 /29.03.2007 și PUZ - ul - ZONA CENTRALĂ aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr.157/20.12.2012 , se încadrează conform PUZ - ZONA CENTRALĂ în unitatea teritorială de referință – **IS -zona pentru instituții și servicii publice și private de interes general de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu, subzona ISCO - comerciale**.

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Funcțiunile de interes general - săli spectacole;
- biblioteci;
- activități recreative diverse;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- hoteluri;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- parcaje.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor cu alte funcțiuni dominante;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 50 metri de instituțiile publice și de lacășele de cult.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. • Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente (tesitura), având lățimea de 12,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,0 m pe cele de categoria a III-a;
- clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4,00m, cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- Clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii;
- poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu 3,00m de la planul principal al fațadei;

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșeni, copertine, etc
- **POT maxim = 75%**

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.
- **CUT maxim = 2,50 mp. ADC/mp**

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul studiat prin PUZ dispune în prezent de condiții de mediu bune, neexistând poluare majoră datorată diverselor surse sau vecinătăți; însoțirea este maximă datorită orientării amplasamentului.

**Amenajări exterioare.** Acestea se vor proiecta detaliat la nivelul proiectului de DTAC și vor urmări:

- realizarea unei sistematizări verticale a terenului, fără a se ajunge la miscări în cantități mari a pământurilor; care să asigure o evacuare rapidă a apelor pluviale de pe teren și dirijarea acestora prin rigole de suprafață către rețeaua de canalizare;
- amenajarea de spații verzi prin asigurarea a minim 2,0 mp spațiu verde / locuitor și care să urmărească latura estetică, peisajă, de combinare a diverselor specii de plante și arbori, în așa fel încât în fiecare an imaginea spațiilor exterioare să fie alta datorită modului de evoluție în permanență schimbare a plantelor în raport cu clima;
- realizarea unor zone verzi de protecție în raport cu principalele cai de comunicație, dar și cu alte funcțiuni.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

#### 3.4.1 Cai de comunicatie

Accesul in zona se face din str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu, limitrofa amplasamentului pe latura de est si nord, strazi existente si asfaltate. Str. Dimitrie Pompeiu are un profil continuu de carosabil cu o latime de 7,00m, propusa a se largi la 14,00m carosabil si bordata de trotuare de minim 1,50m latime, pe ambele laturi, str. George Enescu are un profil continuu de carosabil cu o latime de 7,00m bordata de trotuare de 1,50 - 2,00m. S-a prevazut acces carosabil la parcare subterana cu o latime de carosabil de 6,00m. Str. Grigore Ghica si str. C.D. Gherea in zona amplasamentului studiat vor fi pietonale.

La intrarile in cladire sunt prevazute rampe pentru persoanele cu dizabilitati.

#### 3.4.2. Transportul in comun

Transportul in comun se desfasoara in lungul str. Dimitrie Pompeiu prin autobuze si maxi-taxi.

#### 3.4.3. Parcaje

Conform HGR 525/96 anexa 5 sunt necesare 185 locuri de parcare - 27 la nivelul terenului si 158 locuri in parcare subterana:

- |                               |                         |              |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|
| - sala spectacole (700locuri) | - 1loc/15locuri in sala | - 47 locuri  |
| - spatii expo (600mp)         | - 1loc/50mp             | - 12 locuri  |
| - cafenea (30 persoane)       | - 1loc/5pers            | - 6 locuri   |
| - hotel (100 persoane)        | - 1loc/5pers            | - 20 locuri  |
| - restaurant (500persoane)    | - 1loc/5pers            | - 100 locuri |

**IS -zona pentru institutii si servicii publice si private de interes general de inaltime medie si mare, cu regim de construire discontinuu, subzona ISCO - comerciale.**

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art.1 UTILIZARI PERMISE

- Funcțiunile de interes general - sali spectacole; biblioteci;
- activitati recreative diverse;
- expozitii, centre si galerii de arta;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- hoteluri;
- Scuaruri publice, spații verzi;
- parcaje.

##### Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor cu alte functiuni dominante;
- se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza bauturi alcoolice pentru consum sa fie situate la o distanta de minim 50 metri de institutiile publice si de lacasele de cult.

##### Art.3 UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care au minim 500,00mp;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia
- o parcela poate fi adusa in condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.
- pe parcelele neconstruibile, sub 500mp, conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui **Plan Urbanistic de Detaliu** care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.
- parcela este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 3,50m si o lungime de maxim 30,00m

#### **Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este la minim 8,50m din axul str. Dimitrie Pompeiu si de 6,50m din axul str. George Enescu ;
- Retragerile de la aliniament sunt de 20,00m din axul str. Dimitrie Pompeiu si de 12,00mm din axul str. George Enescu ;
- In fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor aleilor de acces și parcarilor.

#### **Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- o Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 4,00m in partea de V spre str. C.D. Gherea transformata in pietonal;
- o Fata de limita de posterioara a proprietatii cladirile se vor amplasa la o distanta de minim 7,00m .

#### **Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- o Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, sau se pot cupla pe peretii calcan;

#### **Art.8. CIRCULATII SI ACCESE**

- o Pentru a fi construibile toate parcelele solicitantului trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata, sau sa beneficieze de servitute de trecere legal instituita cu latimea de minim 3,50 m si o lungime de maxim 30,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere

a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Accesul în zona studiată se face prin str. Dimitrie Pompeiu și str. George Enescu;
- Circulația în zona studiată se face pe str. Dimitrie Pompeiu și str. George Enescu.

#### **Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

Conform HGR 525/96 anexa 5 sunt necesare 185 locuri de parcare - 27 la nivelul terenului și 158 locuri în parcare subterană:

- sala spectacole (700locuri) - 1loc/15locuri în sala - 47 locuri
- spații expo (600mp) - 1loc/50mp - 12 locuri
- cafenea (30 persoane) - 1loc/5pers - 6 locuri
- hotel (100 persoane) - 1loc/5pers - 20 locuri
- restaurant (500persoane) - 1loc/5pers - 100 locuri

#### **Art.10. ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR**

- Se vor respecta înălțimi maxime ale cladirilor de **25,00m** la cornisa **S+ P+ +M+4E**, înălțime măsurată de la cota cea mai înaltă a CTA.

#### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Cladirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje și vor fi subordonate cerințelor specifice funcțiunii și vor corespunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală;

#### **Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente, rețele de apă, canalizare, electrice și gaze;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.
- Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

#### **Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Se va realiza o perdea de protecție pe limita proprietății.

#### **Art.14. ÎMPREJMUIRI**

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă de 1,50m sau vor fi dublate cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

#### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%

1. Suprafata nou construita (spatii comerciale + birouri)	<b>2344,00</b> Se demoleaza	<b>22,65</b>	<b>5175,50</b>	<b>50,0</b>
2. Suprafata amenajata (circulatii – parcaje)	<b>504,00</b>	<b>4,87</b>	<b>1035,10</b>	<b>10,0</b>
3. Suprafata teren plantat	<b>7503,00</b>	<b>72,48</b>	<b>4140,40</b>	<b>40,0</b>
<b>TOTAL zona studata</b>	<b>10351,00</b>	<b>100,0</b>	<b>10351,00</b>	<b>100,0</b>

**INDICI URBANISTICI**  
**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim pe zona **50%**

**Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim **2,50 mpADC/mp**

**REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

Fata de aliniamentul la strada cladirile vor respecta distanta indicata in plansa U2. Alinierile laterale vor respecta prevederile din regulamentul PUZ.

**PROTECTII**

Inchiderile exterioare vor asigura in interiorul cladirii, in conditiile unei temperaturi exterioare de -15°C, o temperatura de +20°C, consumand o cantitate de energie de max.50KJ. La limita parcelei nivelul de zgomot admis exterior este de 50dB, iar in interiorul constructiei este de 30Db. Apele uzate menajere se vor inscrie in normativul C90/1998 si categoriei III de calitate.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

**3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza printr-un racord la reseaua de alimentare cu apa existenta pe str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu. De la reseaua de distributie la obiectivele studiate vor fi executate bransamente din teava PEHDØ32mm echipate cu camine de vane si contor pentru inregistrarea consumului.

Rezolvarea canalizarii in sistem unitar pentru intreaga zona propune ca apele uzate menajere vor fi preluate in sistem gravitational de colectorul existent pe str. Dimitrie Pompeiu; apele pluviale colectate din incinte prin rigole, vor fi preluate in sistem gravitational de colectorul propus in incinta, printr-un separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de stocare fiind folosite la udarea spatiilor plantate

**CONCLUZII**

1. solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, PAC, DE), in baza planului topografic cu retelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului.

**3.6.2. Alimentarea cu caldura**

Incalzirea se va realiza cu centrala termica ce utilizeaza drept combustibil gazele naturale si cu unitati rooftop si cu instalatii in detenta directa tip VRV sau VRF.

**CONCLUZII**

1. Peretii cladirilor se recomanda a fi realizati din zidarie de B.C.A. de 35cm grosime si termosistem sau similar, pentru a se realiza un coeficient optim de transmisie a caldurii si de a se reduce consumul de combustibil si gradul de poluare
2. Randamentul cazanelor functionand cu gaze naturale si/sau combustibil lichid trebuie sa fie mai mare de 90%. Cazanele pot fi cu evacuare naturala sau fortata a gazelor de ardere;

**3.6.3. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza printr-un racord la reseaua electrica existenta pe str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu.

Pentru alimentarea cu energie electrica s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

- alimentarea cu energie electrica sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele tehnice in vigoare;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica se vor respecta prevederile normativelor PE132, PE 155 si PE136.

#### **3.6.4. Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze a cladirii se va realizeaza printr-un racord la reseaua de alimentare cu gaze existenta pe str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu.

Toate conductele din otel pentru distributie si bransamente se vor monta subteran si proteja anticoroziv.

Instalatia de utilizare exterioara si interioara asigura legatura intre punctul de masurare si locul de utilizare al gazelor naturale. Instalatia de utilizare se va executa aparent si vor avea prioritate criteriile de siguranta in fata celor de aspect.

Atat firida pentru postul de reglare-masurare cat si conductele din instalatia de utilizare vor fi protejate anticoroziv, prin grunduire si vopsire in doua straturi cu vopsea de culoare galbena.

#### **CONCLUZII**

1. O data cu obtinerea aprobarilor legale pentru alimentarea cu gaze se va verifica si capacitatea conductei publice (presiunea redusa);
2. Solutiile definitive pentru alimentarea pe gaze naturale vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare (Pth, PAC, DE), in baza avizului avizului furnizorului de gaz metan;

#### **3.6.5. Instalatii de telecomunicatii**

Noua constructie care face obiectul prezentului PUZ va fi racordata la reseaua telefonica automata existenta pe str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu.

Legaturile telefonice intre utilizatori si centrala telefonica se realizeaza prin cabluri telefonice amplasate in canalizari subterane. Protejarea cablurilor subterane este realizata cu tuburi din material plastic. Traseele cablurilor telefonice sunt distribuite dupa directia strazilor principale, de la camerele de tragere existand ramificatii pentru utilizatorii concentrati si locuinte.

#### **3.6.6. Instalatii prin cablu TV**

In zona studiata se propune realizarea unei instalatii de distributie a semnalului TV pentru transmiterea emisiunilor TV prin cablu. Reteaua va fi montata aerian, sustinuta pe elementele de constructie a cladirii si pe stalpii de iluminat exterior.

Proiectantul de specialitate si executantul vor alege traseele astfel incat sa aiba un aspect corespunzator, sa coordoneze si sa sistematizeze retelele in functie de restul dotarilor edilitare din zona.

La extinderea sistemului de televiziune prin cablu in zonele de dotari este necesar studiul de coexistenta cu retelele cu acelasi traseu. De asemenea in sistemul de distributie al televiziunii prin cablu investitorii au obligatia sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

#### **3.6.7. Gospodarie comunală**

Se propune amenajarea unor platforme gospodaresti la nivelul parcii subterane, dotate cu pubele de colectare selectiva a deseurilor menajere si cu instalatie de spalare. Deseurile menajere se vor evacuate periodic contract cu o firma de specialitate.

***Eliminarea disfunctionalitatilor se va realiza prin:***

- Extinderea retelei de apa, canalizare, electrica si gaz metan

#### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

**Masurile ce se vor lua pentru protejarea mediului au drept scop:**

- *Diminuarea surselor de poluare* : prin amenajarea de spatii plantate intre



- cladiri si reseaua stradala;
  - *Prevenirea producerii riscurilor naturale prin:* terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), sistematizarea verticala, pantele de scurgere si rigolele la suprafata vor proteja solul de posibile accidente nedorite;
  - *Epurarea si prepurarea apelor uzate:* apele uzate menajere vor fi preluate in sistem gravitacional de colectorul existent pe str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu; apele pluviale colectate din incinte prin rigole, vor fi preluate in sistem gravitacional de colectorul propus in incinta, printr-un separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de stocare fiind folosite la udarea spatiilor plantate;
  - *Depozitarea controlata a deseurilor :*
    - deseurile sunt colectate selectiv si depozitate in pubele adecvate pe o platforma special amenajata, dotata cu instalatie de apa si canalizare. Deseurile astfel colectate sunt predate catre o firma de specialitate;
  - *Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc. – nu este cazul*
  - *Organizarea sistemelor de spatii verzi:*
    - vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei
  - *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*
- Zona studiata se afla la o distanta de ~55,00m de limita zonei construite protejate.
- *Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana;* nu este cazul;
  - *Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul;*
  - *Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore:*
    - *extinderea retelelor de apa, canalizare si gaz;*
    - *realizarea largirii si modernizarii str. Dimitrie Pompeiu.*

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

	Categoria de interese			Dimensiuni	
	National	Judetean	Local	Steren (ha)	Lungime (km)
<b>OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII</b>					
- reactualizare PUG mun. Dorohoi			da		
<b>CAI DE COMUNICATIE</b>					
- restructurarea si modernizarea arterelor de circulatie			da		
<b>SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI</b>					
- mobilier urban cu caracter utilitar			da		
- sistem. verticala, reabilitare sp. verzi			da	dupa caz	dupa caz
- masuri stabilizare a versantilor			da	dupa caz	dupa caz
<b>ECHIPARI ALE TERITORIULUI</b>					
- reabilitare, extindere retea apa			da		0,01
- extindere retea de canalizare			da		0,01
- extindere retea de gaze			da		0,01
- extindere retea electrica			da		0,01

#### Identificarea tipului de proprietate a terenurilor

Zona aferenta P.U.Z.—ului va beneficia in domeniile administratiei, sanatatii, culturii, a serviciilor si a comertului de obiectivele de utilitate publica amplasate in

municipiul Dorohoi.

Obiectivele care vor fi amplasate in zona vor consta in cladiri noi cu destinatia de sala de spectacol si hotel.

In zona studiata sunt conform plansei U4 terenuri:

- Terenuni proprietate publica de interes local (cai acces, drumuni exterioare)
- Terenuni proprietate privata a persoanelor fizice si juridice (parcelele prevazute in P.U.Z.)
- Terenuni proprietate privata a municipiului necesare a fi trecute in domeniul public pentru largire drum.

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG: Reglementari urbanistice PUG - Plan Urbanistic General al municipiului Dorohoi " si "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat si aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr. 65 /29.03.2007 si PUZ - ul - ZONA CENTRALA aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr.157/20.12.2012 , se incadreaza conform PUZ - ZONA CENTRALA in unitatea teritoriala de referinta – **IS** -zona pentru institutii si servicii publice si private de interes general de inaltime medie si mare, cu regim de construire discontinuu, subzona **ISCO** - comerciale , iar proprietatile limitrofe amplasamentului studiat sunt construite in regim de inaltime de P+1-10E, avand destinatia de locuinte colective si dotari. Cladirile propuse, avand functiunea de sala de spectacol si hotel, se inscrie astfel in caracterul zonei.*
- *Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:*
  - realizarea legaturilor auto si pietonale:
    - prin largirea str. Dimitrie Pompeiu pentru a avea un profil continuu de 14,00m carosabil si trotuare de minim 1,50m pe ambele laturi
  - realizarea parcarilor pe teren proprietate;
  - racordarea strazii propuse pentru acces auto la parcarile la str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu ;
  - realizarea racordurilor la retelele tehnico - edilitare: retea de apa si canalizare, retea gaz , retea electrica.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:*

In vederea inscrierii cladirilor propuse in caracterul general al zonei, pe amplasamentul studiat se propune:

  - tratarea calitatii spatiilor create prin folosirea de materiale de buna calitate cu texturi si culori in vederea integrarii in dominanta arhitectonica a zonei;
  - tratarea atenta a suprafetelor verzi si a celor plantate care vor contribui la realizarea unei zone unitare cu un caracter individualizat;

Intocmit:  
Conform fisei de responsabilitati

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta documentatia de baza in aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, avand caracter de reglementare si care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor de pe teritoriul studiat.

## 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, L350/2001, ord. 176/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism;
- PUG: "Plan Urbanistic General al municipiului Dorohoi HCL nr. 65 /29.03.2007 "
- PUZ - ul - ZONA CENTRALA aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Dorohoi cu nr.157/20.12.2012

## 3. DOMENIUL DE APLICARE AL ELEMENTELOR DE REGULAMENT

Elementele de regulament ale **PLAN URBANISTIC ZONAL –**

**"REVITALIZARE URBANA - ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI DORHOI**

"judetul Botosani, municipiul Dorohoi, NC 56391, 56390, 57059, 55907, 52606, 55908, 55878, 57054 si 54493, se refera strict la proprietatea enuntata mai sus care are urmatoarele vecinatati:

- Nord - str. George Enescu;
- Sud - str. Grigore Ghica;
- Vest – str. C.D. Gherea;
- Est - str. Dimitrie Pompeiu

Terenul studiat are in componenta teren curti constructii si este amplasat in intravilanul. Teritoriul luat in studiu are o suprafata de 10351,00mp si este situata intr-o unitate teritoriala **IS -zona pentru institutii si servicii publice si private de interes general de inaltime medie si mare, cu regim de construire discontinuu, subzona ISco - comerciale.** In prezent terenul este construit si este proprietate privata si publica.

Reglementarile zonei se pot studia in plansa aferenta regulamentului urbanistic U2.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

Pentru stabilirea elementelor de regulament a fost necesar sa fie clarificate urmatoarele aspecte:

- reambularea planurilor de situatie si intocmirea de plan topografic;
- delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

## CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJARE A PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament,

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – Zonificare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol - plin, materiale folosite, invelitoare, paleta cromatica, etc.depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform articolului

13 din R.G.U.

- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr 2 din R.G.U.)
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R. G. U.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **- Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

### **- Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

### **- Amplasarea față de aliniament**

- Aliniamentul este la minim 8,50m din axul str. Dimitrie Pompeiu si de 6,50m din axul str. George Enescu ;
- Retragerile de la aliniament sunt de 20,00m din axul str. Dimitrie Pompeiu si de 12,00mm din axul str. George Enescu;

### **- Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, Articol 2,3,4,5, 16 și 17. Amplasarea viitoarelor constructii se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa existe o durata minima de 1 ½ h de insorire pe zi la solstitiul de iarna.

### **- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei**

Construcțiile propuse vor fi independente, cu condiția ca locuințele aflate pe parcelele adiacente sa nu fie afectate de constructiile propuse, prin respectarea unei distante minime de 4,00m fata de limita de proprietate;

### **- Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor:**

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 7,00m față de limită, cu condiția să nu stanjeneasca insorirea parcelei vecine;

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- a. Accesese se vor face conform cu plansa de reglementari;
- b. Accesese in imobile vor avea cota pardoselii ridicata la minimum 0,20m fata de cota finita a trotuarului;
- c. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special:
  - scurgerea apelor pluviale se va face in lungul strazilor existente si propuse;
  - accesul se va face cu trepte si cu rampe (pentru persoanele cu dizabilitati), ce vor asigura interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15cm;
  - asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;

- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale va respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pe terenurile altor proprietăți;
- interzicerea suprafețelor betonate mari, în afara circulațiilor adiacente construcțiilor (sub 80% din S teren, inclusiv imobilele).

#### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare ce se vor realiza și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
  - Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale sau electrice aeriene. Toate rețelele se vor executa îngropat și vor trece pe sub domeniul public sau pe limita dintre proprietăți la o distanță de minim 2,50m. față de clădire;
  - Incalzirea se va realiza prin centrale individuale;
  - Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;
  - Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare și se va interzice prezenta surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi) în scopul evitării patrunderii eventualelor pierderi de apă în sol;
  - Deseurile menajere se vor depozita în containere închise, pe platforme betonate dotate cu instalații de apă și canalizare și se vor evacua periodic (contract cu societățile din domeniu).
- Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:
    - Îndepărtarea apelor uzate- menajere se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate.
    - Este interzisă raspindirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere;
    - Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. **Administrația publică locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.**
    - Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

#### 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime a parcelei - 500,00mp;
- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

#### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

- Spațiile exterioare, între aliniament și linia de retragere a clădirilor vor fi amenajate cu grădini de fatadă;
- Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor. Spațiile neocupate de construcții vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Arborii vor fi plantați la minim 2,00m de limita proprietății;

- c. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente la maxim 1,50 m inaltime din care un soclu de 0,30 m;
- d. Imprejmuirile vor fi dublate cu gard viu;
- e. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie;
- f. Gardurile dintre proprietati vor avea maxim 2,00m inaltime;

### **CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

**IS -ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI PRIVATE DE INTERES GENERAL DE INALTIME MEDIE SI MARE, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU**, subzona **ISCO - comerciale**.

### **CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Zona **IS** se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta

**ISa** - administrative si servicii

**ISi** - invatamant si educatie

**ISc** - cultura

**ISct** - culte

**ISco** -zona pentru institutii si servicii publice si private de interes general de inaltime medie si mare, cu regim de construire discontinuu, subzona **ISco - comerciale**

**ISf** - financiar-bancare

**ISsp** - terenuri pentru constructii de sport si agrement

**ISps** - prestari servicii

### **CAPITOLUL V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**IS -ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI PRIVATE DE INTERES GENERAL DE INALTIME MEDIE SI MARE, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU**, subzona **ISCO - comerciale**

#### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI PERMISE**

- Funcțiunile de interes general - sali spectacole;
- biblioteci;
- activitati recreative diverse;
- expozitii, centre si galerii de arta;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- hoteluri;
- Scururi publice, spații verzi;
- parcaje.

##### **Art.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor cu alte functiuni dominante;
- se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza bauturi alcoolice pentru consum sa fie situate la o distanta de minim 50 metri de institutiile publice si de lacasele de cult.

##### **Art.3 UTILIZARI INTERZISE**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care au minim 500,00mp;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia
- o parcela poate fi adusa in condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.
- parcela este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 3,50m si o lungime de maxim 30,00m

### **Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este la minim 8,50m din axul str. Dimitrie Pompeiu si de 6,50m din axul str. George Enescu ;
- Retragerile de la aliniament sunt de 20,00m din axul str. Dimitrie Pompeiu si de 12,00mm din axul str. George Enescu ;
- In fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor aleilor de acces și parcarilor.

### **Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- o Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 4,00m in partea de V spre str. C.D. Gherea transformata in pietonal;
- o Fata de limita de posterioara a proprietatii cladirile se vor amplasa la o distanta de minim 7,00m .

### **Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- o Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, sau se pot cupla pe peretii calcan;

### **Art. 8– CIRCULATII SI ACESE**

- 8.1. Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata, sau sa beneficieze de servitute de trecere legal instituita cu latimea de minim 3,50 m si o lungime de maxim 30,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.
- 8.2. Accesurile pe proprietate se fac din str. Dimitrie Pompeiu si str. George Enescu, limitrofe amplasamentului pe latura de est si nord , strazi existente si asfaltate str. Dimitrie Pompeiu are un profil continuu de carosabil cu o latime de 7,00m, propusa a se largi la 14,00m carosabil si bordata de trotuare de minim 1,50m latime, pe ambele laturi, str. George Enescu are un profil continuu de carosabil cu o latime de 7,00m bordata de trotuare de 1,50 - 2,00m.

8.3. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special:

- scurgerea apelor pluviale se va face in lungul strazilor existente si propuse;
- accesul se va face cu trepte si cu rampe (pentru persoanele cu dizabilitati), ce vor asigura interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;

#### **Art. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

9.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

Conform HGR 525/96 anexa 5 sunt necesare 185 locuri de parcare - 27 la nivelul terenului si 158 locuri in parcare subterana:

- sala spectacole (700locuri) - 1loc/15locuri in sala - 47 locuri
- spatii expo (600mp) - 1loc/50mp - 12 locuri
- cafenea (30 persoane) - 1loc/5pers - 6 locuri
- hotel (100 persoane) - 1loc/5pers - 20 locuri
- restaurant (500persoane) - 1loc/5pers - 100 locuri

#### **Art. 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

9.1. Inaltimea la streasina sau atic, a cladirilor noi proiectate va fi cea prevazuta prin plansa de reglementari urbanistice – maxim **25,00m** la cornisa sau atic (**S+P+M+4E**), inaltime masurata de la cota cea mai inalta a terenului natural.

#### **Art. 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- 10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale;
- 10.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate
- 10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- 10.4. Tratarea fatadelor va tine seama de faptul ca acestea se percep din zona invecinata;
- 10.5. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- 10.6. Acoperirea cladirilor va fi cu terasa sau sarpanta cu invelitoare din tigla sau inlocuitori. Se interzice utilizarea tablei zincate.

#### **Art. 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare ce se vor realiza, relele de apa, canalizare, electrice si de gaz;
- 11.2. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale sau electrice aeriene. Toate retelele se vor executa ingropat si vor trece pe sub domeniul public sau pe limita dintre proprietati la o distanta de minim 2,50m fata de cladire;
- 11.3. Incalzirea se va realiza cu centrale;
- 11.4. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.
- 11.5. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata,



precum si de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare si se va interzice prezenta surselor de apa in exterior (cu exceptia hidrantilor pentru incendiu sau udarea spatiilor verzi) in scopul evitarii patrunderii eventualelor pierderi de apa in sol;

- 11.6. Deseurile menajere se vor depozita in containere inchise pe platforme special amenajate dotate cu instalatii de apa si canalizare si se vor evacua periodic ( contract cu serviciul de salubritate al primariei).

#### **Art. 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- 12.1. Spatiile exterioare, intre aliniament si linia de retragere a cladirilor vor fi amenajate cu gradini de fatada;
- 12.2. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructilor. Spatiile neocupate de constructii vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Arborii vor fi plantati la minim 2,00m de limita proprietatii;
- 12.3. Spatiile pietonale se vor amenaja cu mobilier urban adecvat, in concordanta cu caracterul functiunilor cladirii si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

#### **Art. 13 – IMPREJMUIRI**

- 13.1. Imprejmuirile spre strazi vor fi transparente de maxim 1,80m inaltime din care un soclu de 0,30m si o parte transparenta de 1,50m ;
- 13.2. Imprejmuirile vor fi dublate cu gard viu;
- 13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie;
- 13.4. Gardurile dintre proprietati vor avea maxim 2,20m inaltime;

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 14 – PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

- 14.1. Procentul de ocupare al terenului maxim va fi de **50%**

#### **Art.15 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)**

- 15.1. Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi de maxim **2,5 Adc/mp teren**
- 15.2. Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea C.U.T.-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba in cadrul Consiliului local munucipiul Dorohoi.

#### **Art.16 – MODIFICARI ALE P.U.Z.**

- 16.1. Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in cadrul Primariei munucipiul Dorohoi.

### **SECTIUNEA IV**

#### **Art. 17 – RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI IN ZONA P.U.Z.-ului**

- 17.1. Se vor intocmi studii geotehnice si de stabilitate si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

**Intocmit,**

Conform fisei de responsabilitati