



# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **MEMORIU GENERAL**

### **BORDEROU**

#### PIESE SCRISE

#### • **MEMORIU DE PREZENTARE**

##### 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse documentare

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

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

2.3.2. Reteaua hidrografica

2.3.3. Clima

2.3.4. Conditii geologice, geomorfologice, hidrologice si geotehnice

2.3.5. Riscuri naturale

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare 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 ale 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 urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

**• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

2. Baza legala a elaborarii

3. Domeniul de aplicare

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 la 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 imprejmui

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 autovehiculelor

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **EXTINDERE ZONA COMERCIALĂ PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL**



Art.10 Înălțimea maximă a clădirilor

Art.11 Aspectul exterior al clădirilor

Art.12 Condiții de echipare edilitară

Art.13 Spații libere și spații plantate

Art.14 Imprejmuiri

#### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Art.15 Procent maxim admisibil de ocupare a terenului

Art.16 Coeficient maxim de utilizare a terenului

Art.17 Modificări ale P.U.Z.

#### **SECȚIUNEA IV**

Art.18 Recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri în zona P.U.Z.

#### **PIESE DESENATE**

INCADRARE ÎN JUDEȚ Planșa U000

INCADRARE ÎN PUG DOROHOI Planșa U00

INCADRARE ÎN ZONĂ mun.DOROHOI Planșa U000

SITUAȚIE EXISTENTĂ Planșa U01

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE Planșa U02

REGLEMENTĂRI TEHNICO – EDILITARE Planșa U03

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Planșa U04

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Beneficiar: U.A.T. municipiul DOROHOI

- Elaborator – S.C. DANIRAZ PROIECT SRL BOTOȘANI ,  
COORDONATOR R.U.R. c.arhMIHAILESCU MIHAI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL** – “PUZ – EXTINDERE ZONA COMERCIALĂ PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

Amplasament MUNICIPIUL DOROHOI – STRADA ȘTEFAN CEL MARE NR.20-24, pe terenuri înscrise în CF 52832, CF 51253, CF 51796, CF 51795 ,

Zona de studiu este o suprafață de teren proprietatea SC MIRA COM SRL Dorohoi, RO 3371542, reprezentată de d-l Mirauță Ion Mihai și are o suprafață de 5.069 mp, cu următoarele vecinătăți:

_la nord	_strada Ștefan cel Mare
_la vest	_prop Grădinaru Neculai
_la sud -	_strada Ștefan Airinei
_la est	_prop Stoica Radu și SC Tomar Impex SRL Dorohoi

**OBIECTUL LUCRARI**

• Lucrarea urmarește extinderea unei zone comerciale și realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată în raport cu situația existentă. Obiectul PUZ constă în propuneri de organizare funcțională, estetică și tehnică a zonei, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația fundamentează necesitatea și oportunitatea modificărilor indicatorilor urbanistici existenți și relaționarea cu vecinătățile pentru o suprafață de teren în vederea construirii și amenajării unor spații pentru activități comerciale cu amenajările aferente, amenajarea unor zone pentru parcare autovehicule și construirea unui nou spațiu comercial în strânsă relaționare cu spațiul comercial existent.

• Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată: PUG: "Plan Urbanistic General al Municipiului Dorohoi" și "Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", este avizat și aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Dorohoi nr. 65 din 29 martie 1997, aflat în perioada de valabilitate prin prelungire până la data de 29.03.2027.

Conform reglementărilor PUG Dorohoi zona propusă studiului se află în intravilanul municipiului Dorohoi în Unitatea de Referință UTR 4, POT 32%, CUT 0,9, zona cu funcțiune predominantă de locuire și funcțiuni complementare locuirii, respectiv comerț servicii și funcțiuni complementare.

Prezenta UTR 4 delimitată conform PUG prevede că:

- Terenul supus studiului se află delimitat de terenuri având destinații de locuire și spații comerciale între care a fost integrat actualul spațiu comercial proprietatea SC MIRA COM SRL Dorohoi
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Dorohoi arată că se pot realiza orice lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;
- se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe Parter, P+1E, P+2E;
- construcțiile vor avea aspect simplu și compatibil cu funcțiunea existentă. Se va urmări armonizarea construcțiilor propuse cu cele existente;

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se va lua în analiză procentul de ocupare prevăzut în UTR nr.4, POT 32%

În prezent POT este de 24,29%

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

Se va lua în analiză coeficientul de utilizare al UTR nr.4, CUT 0,9

În prezent CUT este de 0,40%

**2.STADIUL ACTUAL****2.1 Evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat cu HCL nr.165 din 25.03.2021, zona studiată se află în intravilanul municipiului Dorohoi, UTR nr.4, POT 32%, CUT 0,9, zona cu funcțiune predominantă de locuire și funcțiuni complementare locuirii,



respectiv comerț servicii și funcțiuni complementare. Necesitate realizării unor lucrări de construire pentru mărirea capacităților construite și expansiunea zonei comerciale impun studierea suprafețelor de teren printr-o documentație de urbanism de tip PUZ.

Conform RGU aprobat prin HG nr.525/1996, procentul maxim este limitat la 70%, însă în cazul nostru tema de proiectare stabilită împreună cu beneficiarul vor impune ocuparea cu construcții a unor suprafețe mult mai mici și implicit un procent mai mic.

Prin urmare tema de proiectare propune un POT de maxim 40% și CUT 0,9.

## **2.2 Incadrarea în localitate**

Zona de reglementare cuprinde amplasamentul în suprafața de cca 5069 mp și este situată în intravilanul municipiului Dorohoi, zona mediană în cadrul localității dispusă la o rețea de drumuri importante din localitate ce delimitează latura nordică și cea sudică a terenurilor.

Amplasamentul beneficiază de acces direct din străzile Ștefan cel Mare pe latura de Nord și strada Ștefan Airinei pe latura de Sud. Străzile dispun de toate rețelele tehnice edilitare existente în municipiul Dorohoi. Obiectivele din incintă atât cele supuse desființării cât și cele existente care se mențin sunt racordate la aceste rețele tehnice edilitare.

## **2.3.ELEMENTE DE CADRUL NATURAL**

### **2.3.1 Relieful**

Zona municipiului Dorohoi se încadrează geografic în partea de nord-vest a Câmpiei Moldovei de sus, în județul Botoșani, la contactul Câmpiei Jijiei Superioare cu dealurile Bour, la confluența râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia. Din punct de vedere geografic orașul este așezat în partea de Nord Est a României.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICĂ rețeaua hidrografică este formată de apa râului Jijia și afluenții săi: paraul Buhai, Morii, Iadarita, Zahorna, Tipisca Bezercu, și Ghilauca-Putreda.

### **2.3.3. CLIMA**

Zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z. se încadrează într-un climat de tip temperat - continental pronunțat. Este influențată de vânturile dominante dinspre vest cu precipitații medii anuale între 1000 – 1100 mm. Temperatura medie anuală este cuprinsă între 7-9 grade Celsius. Valorile extreme se situează vara la +32 grade Celsius și -28 grade Celsius iarnă.

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

A.1. Amplasamentul studiat se găsește în intravilan municipiului Dorohoi. Conform reglementărilor tehnice de proiectare seismică, zonarea valorii de vârf a accelerației seismice  $a_g$ , în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență 100 de ani, are valoarea de 0,20g. Valoarea de vârf a accelerației pentru componenta verticală a mișcării se calculează  $avg = 0,7$ . Perioada de colț  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintr-o zonă de valori maxime în spectru de accelerație absolute și zonă de valori minime în spectru de viteze relative, pentru zona studiată de colț  $T_c = 0,7$  secunde. Conform



punctajului calculat terenul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut, risc dat de factorul apă subterană. Încadrarea s-a făcut conform NP 074/2014.

#### **2.4. CIRCULATIA**

Accesul in zona se face pe caile de comunicatie existente, respectiv strada Stefan cel Mare si strada Stefan Airinei.

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Zona studiata are in componenta teren curti constructii si este amplasata in intravilan municipiul Dorohoi si are urmatoarele vecinatati:

- \_la nord            \_strada Stefan cel Mare
- \_la vest            \_prop Gradinaru Neculai
- \_la sud -            \_strada Stefan Airinei
- \_la est             \_prop Stoica Radu si SC Tomar Impex SRL Dorohoi

Terenurile studiate sunt ocupate astfel:

-terenul identificat in **CF nr. 52832** este ocupat in prezent de 5(cinci) constructii astfel:

- a) **C1** – Locuinta in suprafata de **153 mp care se va desfiinta**
- b) **C2**- Extindere de Locuinta in suprafata construita de **32 mp care se va mentine**
- c) **C3** - Anexa in suprafata de **27 mp care se va desfiinta**
- d) **C4** - Anexa in suprafata de **29 mp care se va desfiinta**
- e) **C5** - Anexa in suprafata de **153 mp care se va desfiinta**

-terenul identificat in **CF nr. 51253** este ocupat in prezent de 2(doua) constructii astfel:

- a) **C1** – Spatiu Comercial in suprafata desfasurata de **1297,30 mp care se va mentine**
- b) **C2**- Extindere de Locuinta in suprafata construita desfasurata de **502 mp care se va mentine**

#### **mentine**

-terenul identificat in **CF nr. 51796** fara constructii- **teren liber**

-terenul identificat in **CF nr. 51795** fara constructii- **teren liber**

Prin PUZ se propune extinderea zonei comerciale din prezent si realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime D+P, modificarea indicatorilor urbanistici POT si CUT si stabilirea unui edificabil in care sa se realizeze lucrarile de construire pentru realizarea noilor obiective. Conform contractelor de vanzare cumparare si a fiselor bunului imobil intocmite de O.C.P.I. Botosani, amplasamentul are urmatoarea structura: teren proprietate SC Mira COM SRL Dorohoi

2.5.2. Relationari intre functiuni.

Relatia cu strada Stefan cel Mare si strada Stefan Airinei se realizeaza prin intermendiul spatiilor cu destinatie de circulatii auto si pietonale din incinta realizate si semnalizate corespunzator.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Pentru zona cu activitati limitrofa amplasamentului studiat gradul de ocupare este stabilit conform PUG UTR 4 este de POT maxim 32% si CUT maxim 0,9

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata este incadrata conform PUG-ului municipiul Dorohoi, in intravilan. Prin PUZ se propune extinderea zonei comerciale din prezent si realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime D+P, modificarea indicatorilor urbanistici POT si CUT si stabilirea unui



edificabil in care sa se realizeze lucrarile de construire pentru realizarea noilor obiective in conditii special de densitate redusa, realizabile cu regim maxim de inaltime D+P.

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

Zona pentru activitati comerciale aferente amplasamentului este deservita de spatii comerciale pentru vanzare cu amanuntul destinata constructiilor si instalatiilor aferente constructiilor si relationeaza cu zona prin intermediul strazilor Stefan Cel Mare si Strada Stefan Airinei.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Nu exista in zona spatiu plantat amenajat. Zona spatiilor verzi amenajate se afla la cca 500 m de amplasament, respectiv zona Centrala a municipiului.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata 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 –

Gradul mediu de poluare a aerului si solului datorat traficului de pe strazile Stefan Cel Mare si Strada Stefan Airinei.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **A. ALIMENTAREA CU APA**

Alimentarea cu apa a cladirilor existente se realizeaza in sistem centralizat prin racord rețeaua de apa a municipiului Dorohoi– rețea apa potabila existenta pe strazile Stefan Cel Mare si Strada Stefan Airinei.

### **B. ALIMENTAREA CU CALDURA**

Alimentarea cu caldura a cladirilor se realizeaza individual, cu centrale termice proprii sau cu sobe cu combustibil solid pe gazeificare care folosesc lemne. Nu exista rețea de alimentare cu agent termic CET in zona.

### **C. CANALIZARE**

Canalizarea se realizeaza centralizat prin racord rețea centralizata a operatorului de canalizare– rețea existenta pe strazilor Stefan Cel Mare si Strada Stefan Airinei.

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

In zona exista posturi de transformare care furnizeaza energia electrica de joasa tensiune la consumatorii existenti. Exista deasemeni rețele electrice aeriene de joasa tensiune de 0,4KV ce asigura alimentarea cu energie electrica a consumatorilor cat si iluminatul public. Alimentarea zonei cu energie electrica se poate face prin bransarea la L.E.A. de 0,4kv ce se afla pe strazilor Stefan Cel Mare si Strada Stefan Airinei.

### **E. TELEFONIE**

Zona dispune de o rețea telefonica subterana apartinand de Telekom precum si de semnal digital de la operatorii nationali.

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

In zona exista rețea de alimentare cu gaze naturale aferenta strazilor Stefan Cel Mare si Strada Stefan Airinei.

### **DISFUNCTIONALITATI**

Gradul de uzura a rețelei de apa, Scaderea generala a presiunii in sistemul national de gaze la varfurile de consum, in timpul perioadelor cu temperaturi exterioare scazute,



necesitatea dimensionării și reamenajării Ștefan Cel Mare și Strada Ștefan Airinei prin realizarea unor lucrări de întreținere și realizarea unor trasee pietonale pentru persoanele ce tranzitează zona. Lipsa spațiilor plantate și a vegetației de aliniament în zona.

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

- Relația cadru natural – cadru construit Aer.

În faza de execuție

În această fază sunt generate în aer următoarele emisii de poluanți:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de construcție, și din tranzitarea zonei de șantier,

- gaze de ardere provenite din procese de combustie. Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie s-a făcut conform metodologiei OMS1993 și AP42-EPA. Sursele de emisie dirijată ce pot apărea în timpul execuției lucrărilor sunt foarte mici, având în vedere că o parte din materialele necesare construcției vor fi prefabricate și montate local, producând un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu.

În faza de funcționare

Data fiind funcțiunea zona locuințe sunt generate în aer următoarele categorii de emisii de poluanți:

- gaze de ardere provenite din traficul auto;  
- gaze de ardere provenite din combustibilul gazos utilizat la funcționarea centralei termice;

Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, încadrându-se în legislația în vigoare, dat fiind faptul că se vor folosi numai echipamente de ultimă generație, prevăzute cu filtre speciale de mare eficiență.

Apa:

În faza de execuție

Pentru execuția lucrării se va utiliza apa din rețeaua zonală prin bransament local a furnizorului de apă. Impactul asupra factorului de mediu apă va fi nesemnificativ, având în vedere faptul că în urma procesului de construire nu vor rezulta substanțe sau procese care să afecteze calitatea apei subterane din zonă.

În faza de funcționare

Canalizarea se realizează centralizat prin racord la rețeaua existentă a străzii Terinca.

Colectarea apelor meteorice din zonele de parcare și de pe acoperișul clădirilor se va face cu jgheaburi și burlane cu descarcare liberă la nivelul trotuarelor și colectate prin rigole carosabile și dirijate în proprietate..

Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică

Solul :

În faza de execuție

În această fază nu există surse de poluare care să aibă un impact semnificativ asupra solului și subsolului. La finalul procesului de execuție a construcțiilor se vor decoperta primii 15-20 cm de pământ din șantier, care conțin resturile de materiale de construcție rămase în zonele de spații verzi și se va completa cu pământ vegetal în vederea replantării.

În faza de funcționare

- Deșeurile menajere vor fi preluate cu europubele, care vor fi colectate după un program prestabilit de către furnizorul local de salubritate.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice





Nu este cazul

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona

Nu este cazul

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate- nu este cazul

- 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. – proprietari ale parcelelor de teren cât și proiectantul, vecinii adiacenți zonei studiate (consultati prin notificari), administrația publică locală au optat pentru întocmirea unui plan de urbanism prin care se propune extinderea zonei comerciale din prezent și realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime D+P, modificarea indicatorilor urbanistici POT și CUT și stabilirea unui edificabil în care să se realizeze lucrările de construire pentru realizarea noilor obiective în condiții special de densitate redusă, realizabile cu regim maxim de înălțime D+P. 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.

## **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Ca etapă premergătoare întocmirii prezentei documentații s-a întocmit și aprobat un studiu de oportunitate pentru întocmirea "PLAN URBANISTIC ZONAL" ce are ca obiect stabilirea condițiilor amplasării unor clădiri noi cu destinație comercială.

Concluziile care rezultă din cele analizate converg spre ideea realizării unor construcții cu funcțiuni comerciale identice cu cele existente, respective de spații pentru vânzare produse pentru construcții urmărindu-se:

- Rezolvarea unitară a zonei studiate – zona de construcții comerciale cu dotări aferente compatibile cu zona și cu prevederile PUG Dorohoi;

- Obținerea indicilor P.O.T. și C.U.T. propuși cu încadrarea un RGU și cu respectarea prevederilor PUG;

- Execuția racordurilor la rețeaua de apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale.

- Amenajarea accesului în incintă și pastrarea construcției C2 extindere locuință care va funcționa ca spațiu comercial de tip food.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Reglementări urbanistice PUG:

Plan Urbanistic General al Municipiului Dorohoi și Regulamentul urbanistic aferent P.U.G. -ului", avizat și aprobat nu prevede pentru zona respectivă obiective de construcții sau echipamente publice

Prin PUZ se propun următoarele zone: .

- **spații comerciale - Isco** ;



- a) Spațiul comercial propus va avea regim mic de înălțime D+P, propus a se executa în edificabilul retras cu lungimi variabile impuse de aliniament respectiv 19,14 m – 21,44 m față de aliniament.
- b) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.
- c) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică comerțului. Acoperișul cu șarpantă oarba mascat de atic vor avea forma simplă, în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși înălțimea aticului. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – închideri din panouri sandwich pentru pereți și acoperiș și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă PVC. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se recomandă folosirea aceleiași paletă de culori ca a spațiului comercial existent= nuanța de roșu. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise
- d) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- e) Spre căile de circulație, se vor amenaja spații de parcare autoturisme. Pe ansamblul unei parcele se va dispune amenajarea cu spații verzi. Conform RGU pentru zonele spațiilor comerciale se recomandă asigurarea unor suprafețe minime cuprinse între 2-5% din suprafața totală cu spații verzi. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- f) Posibilitățile maxime de ocupare a terenului propus vor fi de POT maxim 40% CUT 0,9.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat prin PUZ dispune în prezent de un cadru natural bun, iar condițiile de mediu sunt bune, neexistând poluare majoră datorată diverselor surse sau vecinătăți, însoțită de cea maximă datorată orientării amplasamentului și a modului de dispunere a construcțiilor propuse.

Amenajări exterioare.

- 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, după caz;



- amenajarea de spatii verzi conform RGU intre 2-5% din suprafata terenului cu spatii verzi si care sa urmareasca latura estetica, peisajera, de combinare a diverselor specii de plante si arbori, in asa fel incat in fiecare an imaginea spatiilor exterioare sa fie alta datorita modului de evolutie in permanenta schimbare a plantelor in raport cu clima;

- realizarea unor spatii verzi de protectie in raport cu principalele cai de comunicatie, dar si cu alte functiuni;

- protejarea spatiilor pe timpul verii contra insoririi excesive prin plantari de arbori si amenajari de spatii verzi.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

#### 3.4.1 Cai de comunicatie

Accesul in zona studiata se va face din str. Stefan cel Mare si strada Stefan Airinei, artere rutiere existente . Circulatia spre zona respectiva se face pe drumuri asfaltate, cu un profil continuu de carosabil cu o latime de minim 7,00m bordat cu trotuare de latime de minim 1,00m latime. Parcela va avea amenajata spatii de parcare pentru autoturismele proprii si vizitatori

#### 3.4.2. Transportul in comun.

Nu este cazul

#### 3.4.3. Parcaje Pentru zona studiata parcajele se vor rezolva in interiorul loturilor.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA,

REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI

#### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **Isco – amenajare de spatii destinate comerțului**

#### SECTIUNEA II:

#### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) – Conform RGU., – Se considera construibile parcelele de teren avand minim 150,00mp – maxim 300 mp cu un front la strada de minim 8,00m;

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- Retras minim 19,00 m fata de aliniament

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

- constructiile noi se vor amplasa fata de limitele laterale ale parcelei la minim 0,80m si retras fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de minim 29 m;

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA – Cladirile se pot amplasa in regim izolat, cuplat sau insiruit. Nu este cazul

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE – 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, dintr-o proprietate adiacenta strazii – cu latime de minim 3,50m. si o lungime maxima de 30,00m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face numai in interiorul parcelei in afara drumurilor publice si a parcajelor publice.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR



– **Isco – amenajare de spatii destinate comerțului** înălțimea maximă admisă este de 9,00 m,

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Tratarea acoperirii va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea construcțiilor.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare ce se vor realiza și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

- se va asigura în mod special evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare propusă;
- toate bransamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațial situate la fatada principală a spațiului comercial existent spre limita de proprietate cu Stoica Radu se va amenaja ca spațiu verde și se vor planta arbuști ornamentali.
- spațial adiacent situat în zona construcției care se va păstra –C2 din CF52832 de asemenea se va amenaja ca spațiu verde.
- se recomandă modernizarea circulațiilor din incintă prin lucrări de pavare pentru accese;

Art.14. IMPREJMUIRI – gardurile de la stradă vor avea înălțimea de 1,80m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,50m;

– gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00m.

SECȚIUNEA III :

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

POT conform PUZ :

- **Isco.** = 40,00%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT conform PUZ

- **Isco** = 0,9

**PLAN URBANISTIC ZONAL****EXTINDERE ZONA COMERCIALĂ PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII  
ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL****BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ****SC MIRA COM SRL DORHOI****BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ****CF 52832; CF 51253; CF 51796; CF 51795**

S teren = 5.069,00 mp	P.O.T. EXISTENT = 24,29%
Sc existenta = 1.231,27 mp	P.O.T. PROPUS = max 40,00%
Sc totala = 1.531,27 mp	C.U.T. EXISTENT = 0,4
Scd existenta = 2.053,81mp	C.U.T. PROPUS = 0,9
Locuri parcare = 24 locuri	S.pavata = 2.761,00 mp
spatii verzi amenajate = 149,00 mp(2,94%)	
REGIM DE INALTIME	P – inaltime la cornișă 6,00 m inaltime maxim admisă 9,00 m

Februarie 2021

SC DANIRAZ PROIECT SRL BOTOȘANI  
inf.Daniel CronțCOORDONATOR R.U.R.  
c.arh.Mihai Mihăilescu



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### DISPOZITII GENERALE

#### 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. ROLUL RLU Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta documentatia de baza in aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor de pe teritoriul studiat in concordanta cu PUG Dorohoi.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism dupa aprobare constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prin derogare se înțelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

1.5. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei din domeniul urbanismului si cea complementara acesteia.

1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

#### 2.BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU, stau in principal :

##### Baza proiectarii:

- *Legea 350/2001 (cu modificarile si completarile ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;*

##### Planul de amenajare a teritoriului national

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea I – retele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea II – apa;*

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### EXTINDERE ZONA COMERCIALĂ PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL



- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a IV-a: Reteaua de localitati;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a V-a: Zone de risc natural;*  
*Elemente legislative conexe:*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *OG 43/ 2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;*
- *Codul Administrativ;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;*
- *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor;*
- *Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
- *Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;*
- *O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei”;*
- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor”;*

### 3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins în limitele sitului studiat.

3.2. R.L.U. aferent PUZ, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri situate in zona studiata.

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC ZONAL** – “PUZ – EXTINDERE ZONA COMERCIALA PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII SI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

Amplasament MUNICIPIUL DORHOI – STRADA STEFAN CEL MARE NR.20-24, pe terenuri inscrise in CF 52832, CF 51253, CF 51796, CF 51795 ,

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### EXTINDERE ZONA COMERCIALĂ PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL



Zona de studiu este o suprafață de teren DE 5069 mp, proprietatea SC MIRA COM SRL Dorohoi, RO 3371542, reprezentata de d-l Mirauță Ion Mihai , cu următoarele vecinătăți:

_la nord	_strada Stefan cel Mare
_la vest	_prop Gradinaru Neculai
_la sud -	_strada Stefan Airinei
_la est	_prop Stoica Radu si SC Tomar Impex SRL Dorohoi

Zona studiata are in componenta teren arabil si teren curti constructii situat in intravilan. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat cu HCL nr.165 din 25.03.2021, zona studiata se afla in intravilanul municipiului Dorohoi , UTR nr.4, POT 32%, CUT 0,9, zona cu functiune predominanta de locuire si functiuni complementare locuirii, respectiv comert servicii si functiuni complementare.

Conform RGU aprobat prin HG nr.525/1996, procentul maxim este limitat la 70%, insa in cazul nostru tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul vor impune ocuparea cu constructii a unor suprafete mult mai mici si implicit un procent mai mic .

Prin urmare se propune un POT de maxim 40% si CUT 0,9. Reglementarile zonei se pot studia in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire. Pentru stabilirea elementelor de regulament a fost necesara clarificarea urmatoarelor aspecte:

- accesul
- delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- identificarea situatiei juridice a terenurilor:
- identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara

3.3. Corelari cu alte documentatii – nu existe documentatii de urbanism aprobate pentru zona respective.Toate informatiile au fost preluate din RLU aferent PUG Dorohoi.

3.4. Zonificarea functionala s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona, si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala este prezentata in plansa Reglementari urbanistice-zonificare si face parte integranta din RLU si PUZ si este conforma cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000, al MLPAT, indicativ GM -010-2000.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru edificabilul stabilit prin PUZ.

3.5.Teritoriul sitului studiat este pozitionat in intravilan , respectiv UTR nr.4

3.6. Termenul de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabileste prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Dorohoi, aspect reglementat de prevederile Legii nr.350 din 2001.Se recomanda termen de valabilitate de 36 luni de la data adoptarii.

#### 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 avand destinatie pentru comert in 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 în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă;

**5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC –**  
Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R. G. U.

**6. REGULI DE AMPLASARE ȘI 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 prestări servicii pentru agricultură este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor. –

**Amplasarea față de aliniament –**

Construcțiile propuse pe terenul care generează PUZ se vor realiza în edificabilul propus, edificabil retras față de aliniament cu distanța de minim 19,00 m

**Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, Articol 2,3,4,5, 16 și 17. Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire pe zi la solstițiul de iarnă.

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

Construcțiile propuse vor fi independente, cu condiția ca să fie amplasate la distanțe minime de 0,60 m față de limita de proprietate conform Codului Civil;

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

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 29,00 m față de limita posterioară a edificabilului propus, cu condiția să nu stănjenească însorirea parcelei vecine;

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

a. Accesele se vor face conform cu planșa de reglementări, respectiv din strada Ștefan cel Mare și strada Ștefan Airinei;

b. Accesele în imobile vor avea cota pardoselii ridicată la minimum 0,20m față de cota finită a trotuarului;

c. Se va solicita de către administrația publică locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special scurgerea apelor pluviale;

- accesul se va face cu trepte și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- asigurarea unor înalțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;



- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale și respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pe terenurile altor proprietari;
- panta terenului în interiorul lotului va urca spre strada sub un unghi de minim 2 %;
- interzicerea suprafețelor betonate mari, în afara circulațiilor adiacente construcțiilor (sub 70% din S teren, inclusiv imobilele).

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

a. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare ce se vor realiza și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

b. 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;

c. Încalzirea se va realiza prin centrale individuale pe combustibil gazos sau după caz pe combustibil solid;

d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;

e. 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, la platforma de gunoi sau udarea spațiilor verzi) în scopul evitării patrunderii eventualelor pierderi de apă în sol;

f. Deseurile menajere se vor depozita în containere închise și se vor evacua periodic (contract cu firme specializate).

- 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 răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, etc.) 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.

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

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Pentru construcții insiruite, suprafața minimă a parcelei de 150 mp., front la strada minim 8 m, acces corosabil ocazional în lungul limitei posterioare;

- Pentru construcții cuplate, parcela trebuie să aibă o suprafață minimă 200 mp, front la strada minim 12,0 m

- Pentru construcții izolate, parcela trebuie să aibă o suprafață minimă 300 mp, front la strada minim 12,0 m.

Parcelatele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

**10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI**

- a. Spațiile exterioare, între aliniament și linia de retragere a clădirilor vor fi amenajate cu grădini de fatadă;
- b. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor. Spațiile neocupate de construcții vor fi plantate cu arbori. Arborii vor fi plantați la minim 2,00m de limita proprietății;
- c. Spațiile pietonale se vor amenaja cu mobilier urban adecvat, în concordanță cu caracterul funcțiilor clădirii și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- d. Imprejmuirile spre străzi vor fi transparente la maxim 1,80 m înălțime din care un soclu de 0,30 m;
- e. Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;
- f. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sarmei ghimpate a închiderilor din tablă sau a imprejmuirilor din zidărie;
- g. Gardurile dintre proprietăți vor avea maxim 2,00m înălțime și pot fi opace – se recomandă lemnul.

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Zona studiată va avea funcțiunea zona pentru activități de comerț nepoluante Isco, având regim mic de înălțime realizate pe parcelare de tip urban astfel:

Isco – construcții pentru activități de comerț

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

Conținutul Regulamentului pentru zona funcțională.

Pentru zona funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - generalități;
- cap. 2 - utilizarea funcțională;
- cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;
- cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;

Isco – construcții pentru activități de comerț

**CAP. 1 - GENERALITĂȚI**

Zona este caracterizată de funcțiunea principală de locuire și funcțiuni complementare-servicii comerț de densitate mică de parcelar omogen rezultat al unor operațiuni de parcelare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

**CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI PERMISE**

Construcții pentru activități comerciale nepoluante cu funcțiuni complementare.

**2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

Se admite construirea de spații pentru comerț cu condiții încadrării în regimul de construire admis, și păstrarea funcțiilor dominante propuse, respectiv activități nepoluante.

Servicii aferente funcțiunii comerciale, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;



- pe parcela nu vor exista alte functiuni;
- activitatea se va desfasura numai in interior.

### 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise functiunile industriale de mare productie, poluante si care necesita spatii de mari dimensiuni.

### CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

Se admite operatiunea de parcelare a terenului in conditiile respectarii RGU .

#### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel puțin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanță fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

#### 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 8 m (clădiri înșiruite):

- cladirile se vor alipi in mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
  - lungimea calcanelor, masurata de la aliniament, nu va depasi 20 m, acceptandu-se cladiri cu plan in forma de L, cu latura scurta spre strada;
  - cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5 m.
- Pentru parcelele cu front la strada de minim 12 m (cladiri izolate sau cuplate):
- in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa calcanului existent cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.
  - in cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar cu nu mai puțin decat 3 m.
  - cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5 m.
- Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumuri de servitute)
- cladirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage fata de toate limitele parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.

#### 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA DE CEALALTA PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela nu poate fi luata in considerare intrucat activitatea propusa nu implica functiuni de locuire.

#### 8. CIRCULATII SI ACCESE:

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.



Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

#### 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim D+P

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.;

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică comerțului. Acoperișul cu șarpantă oarbă mascat de atic vor avea forma simplă, în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși înălțimea aticului. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – închideri din panouri sandwich pentru pereți și acoperis și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă PVC. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se recomandă folosirea aceleiași paletă de culori ca a spațiului comercial existent= nuanță de roșu. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

#### 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în imperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

#### 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, vor amenajate suprafețe ce vor fi prevăzute cu plantatii ornamentale.

Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

**PLAN URBANISTIC ZONAL****EXTINDERE ZONA COMERCIALĂ PRIN DESFIINȚARE CONSTRUCȚII  
ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL**

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

14. IMPREJMUIRI : gardurile de la strada vor avea inaltimea de 1,80m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta de 1,50m; Partea transparenta va fi realizata din fier forjat ornamental sau teava rectangulara si eventual se poate opta pentru dublare cu grad viu.

– gardurile spre limitele separative pot fi opace cu inaltime de maxim 2,00m. Materialul folosit pentru unchidere va fi lemnul

**CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****16. PROCENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

**Se admite un P.O.T. maxim de 40%.**

**16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**Se admite un C.U.T. maxim de 0,9.**

**SC MIRA COM SRL DORHOI  
BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ  
CF 52832; CF 51253; CF 51796; CF 51795**

S teren = 5.069,00 mp	P.O.T. EXISTENT = 24,29%
Sc existenta = 1.231,27 mp	P.O.T. PROPUS = max 40,00%
Sc totala = 1.531,27 mp	C.U.T. EXISTENT = 0,4
Scd existenta = 2.053,81mp	C.U.T. PROPUS = 0,9
Locuri parcare = 24 locuri	S.pavata = 2.761,00 mp
spatii verzi amenajate = 149,00 mp	

REGIM DE INALTIME	P – inaltime la cornișă 6,00 m inaltime maxim admisă 9,00 m
-------------------	--

REGIM DE INALTIME	P – inaltime la cornișă 6,00 m inaltime maxim admisă 9.00 m
-------------------	--

Februarie 2021

SC DANIRAZ PROIECT SRL BOTOȘANI  
inf.Daniel Cronț

COORDONATOR R.U.R.  
c.arh.Mihai Mihăilescu