

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

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

FAZA PROIECTARE : ***P.U.Z.+R.L.U.***

PROIECTANT GENERAL : ***S.C. "ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.***
mun. / jud. Botoșani, alea Viilor nr.1
J7/445/17.10.2016, CUI 36640493

INVESTITORI : ***HRIȚULEAC GEORGE ADRIAN***
STR.SAȘA PANĂ nr.2.mun.dorohoi.jud.BOTOȘANI

BENEFICIARI : ***HRIȚULEAC GEORGE ADRIAN***
STR.SAȘA PANĂ nr.2.mun.DOROHOI.jud.BOTOȘANI

AMPLASAMENT : ***strada 1 Decembrie nr.16, CAD/CF 57839,***
mun.Dorohoi, jud.Botoșani

PAGINĂ RESPONSABILITĂȚI

ELABORATORI : *Arh. Alexandra Laura POPA*

Ing. Petru-Iulian OLARU

**COORDONATOR
URBANISTIC** : *Arh. Mihai G.TULBURE*

RIDICARE TOPOGRAFICĂ : *S.C. GENERAL TOPOCAD PROIECT S.R.L.*

**STUDIU GEOTEHNIC
GEOTEHNIC 2023** : *S.C. GEOLOGICAL SERVICES S.R.L.*

BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

<u>piese scrise</u>	- Foaie de capăt, Foaie responsabilităţi, Borderou piese scrise şi desenate - Certificat de Urbanism nr. 305/16.12.2022, eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi
Acte de proprietate	- Contract de Donaţie nr. 826/05.02.2022 - Plan amplasament şi delimitare a bunului imobil, nr. CAD 57839 - Extras de Carte Funciară actualizat nr. 57839 - dovada, în copie conformă cu originalul a titlului imobilului asupra imobilului teren şi/sau construcţiei, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi .documentaţia tehnică în faza;
Avize	- aviz prealabil de oportunitate - CONSULTARE INFORMARE POPULAŢIE ORDIN(2701/2010) - alimentare cu apă -canalizare-NOVA APASERV SA - ELECTRICITATE E.ON.ENERGIE - alimentare cu gaze naturale -DELGAZ GRID SA
Studii de specialitate	- Ridicare topografică vizată OCPI - Studiu geotehnic

VOL.1. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

Cap.1. – INTRODUCERE.

- 1.1. *Date de recunoaştere a documentaţiei.*
- 1.2. *Obiectul studiului.*
- 1.3. *Surse de documentare. Bază legală.*

Cap.2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.

- 2.1. *Evoluţia zonei.*
- 2.2. *Încadrare în localitate.*
- 2.3. *Elemente ale cadrului natural.*
- 2.4. *Circulaţia.*
- 2.5. *Ocuparea terenurilor.*
- 2.6. *Echipare edilitară.*
- 2.7. *Probleme de mediu.*
- 2.8. *Opţiuni ale populaţiei.*

Cap.3. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

- 3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de temă.*
- 3.2. *Prevederi ale P.U.G.*
- 3.3. *Valorificarea cadrului natural.*
- 3.4. *Modernizarea circulaţiei.*
- 3.5. *Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici.*

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.7. Protecția mediului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Cap.4. – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.

VOL.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. – DISPOZIȚII GENERALE.

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniul de aplicare.

II. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.

IV. – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

V. – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

piese desenate

PUZ.01	încadrare în teritoriu - caracteristicile țesutului urban existent	sc. 1:10.000
PUZ.02	situație existentă	sc. 1:500
PUZ.03	reglementări urbanistice	sc. 1:500
PUZ.04	reglementări edilitare	sc. 1:500
PUZ.05	obiective de utilitate publică	sc. 1:500
PUZ.06	propunere volumetrică și desfășurări stradale	sc. 1:200

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL ,

Coordonator urbanism
arh. Mihai G.TULBURE

ÎNTOCMIT,
arh. Alexandra Laura POPA

septembrie 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAP.1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

<i>denumirea obiectului de investiții</i>	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.: OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
<i>amplasament</i>	str.1 DECEMBRIE, mun.Dorohoi, jud.Botoșani Nr. CAD și CF 57839
<i>titularul investiției</i>	HRITULEAC GEORGE ADRIAN <i>str.SAȘA PAȘĂ nr2 mun.DOROHOL. jud. Botoșani</i>
<i>beneficiarul investiției</i>	HRITULEAC GEORGE ADRIAN <i>strSAȘA PAȘĂ nr.2 mun.DOROHOL., jud. Botoșani</i>
<i>proiectant general</i>	S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L. <i>mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1 J7/445/17.10.2016, CUI 36640493</i>
<i>data elaborării</i>	proiect nr. 161/2023

1.2. Obiectul studiului.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul municipiului Dorohoi pe strada 1 DECEMBRIE nr.16, jud.Botoșani **cu scopul obținerii autorizației de construcție a unei locuințe și împrejmuire.**

Studiul a fost întocmit având la bază :-

- **TEMA DE PROIECTARE:** tema program de amenajare și soluționare urbanistică a Parcele studiate din municipiul Dorohoi Zona Centrală, cu utilizare compatibilă cu funcțiunea de locuire propusă;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi cu nr.305/16.12.2022

1.3. Surse de documentare. Bază legală.

- Plan Urbanistic General al municipiului Dorohoi (P.U.G.D.) și
- Regulament Local de Urbanism - Dorohoi (R.L.U.D.);
- Studiu de fundamentare în vederea inițierii P.U.Z.

- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
 - Ridicare topografică;
 - Studiu geotehnic 2018.
- Bază legală:**
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 - 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
 - Ordinul Ministerului Sănătății 536/1996;
 - Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000);
 - Legea 215/2001 a administrației publice locale;
 - Legea 213 /1998 privind proprietatea publică;
 - Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 - 2000.
 - HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
 - prevederile Codului Civil;
 - Guțic Octav ”Orașul Dorohoi”, București, Editura Litera 1979.

CAP.2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

Orașul Dorohoi este unul dintre cele mai vechi centre urbane din Moldova. Prima mențiune documentară despre existența târgului Dorohoi datează din secolul XIV. În această perioadă Dorohoiul era târg domnesc.

A devenit un centru polarizator pentru localitățile din jur, cu o funcție comercială și economică importantă datorită poziționării sale față de orașele: Suceava, Botoșani, Hotin sau Cernăuți. Din punct de vedere administrativ-teritorial, în structura lui deosebită vatra târgului, moșia și ocolul târgului.

După cel de-al doilea război mondial, începând cu anul 1950 orașul a fost supus unor temeinice sistematizări. După efectuarea acestor lucrări și a construcțiilor, incluzând intervențiile din ultimii 25 de ani, arealul orașului s-a extins îndeosebi spre nord și nord-vest (Satu Nou), spre est (fosta zonă industrială) și spre sud-est.

2.2. Încadrare în localitate

- **Teritoriul luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z. , cu folosință actuală de TEREN ARABIL este situat:
 - în INTRAVILANUL mun. Dorohoi, str.1 Decembrie nr.16
 - în zona centrală a localității.
- **Zona și amplasamentul – TERITORIUL (PARCELA DE REFERINȚĂ)** supus studiului de față are suprafața totală **S = 943 mp**

Terenul din amplasament:

- teren cu pantă generală ușor descendentă pe direcția nord-sud;
- teren liber de orice construcție în urma demolării;
- deține acces direct din spațiul public.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecție a cadrului natural.

2.4. Circulația

Circulația în zonă se realizează din strada 1 Decembrie și loturile căi de acces ce deservește parcelele. Calea de acces din dreptul terenului studiat are profilul transversal de 5,05m. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații: - circulații pietonale; - circulații carosabile;

Profilele transversale ale străzilor se încadrează în categoria de străzi vicinale și asigură accesul la parcelele din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- Proprietatea de stat, domeniu public** – categoria străzi;
- Proprietăți private ale persoanelor fizice+juridice** – cu terenuri curți construcții/arabil în intravilan.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă.

b) Canalizare menajeră+pluvială

Zona dispune de rețea publică pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate și pluvială.

c) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie.

d) Rețele pentru termoficare

Nu există în zonă rețele publice pentru transport agent termic.

e) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

f) Rețea publică de telefonie

Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.

g) Rețea de televiziune prin cablu

Zona studiată dispune de rețea de televiziune prin cablu.

h) Zona studiată dispune de servicii de salubritate

2.7. Probleme de mediu.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat, vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Se vor lua măsuri specifice pentru protecția apei, a solului, a subsolului.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate

periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului.

2.8. Opțiunile populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

CAP.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de temă

- **Condiții subzona funcțională L.p.**

- alte acorduri, avize cerute prin lege;
- interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.+R.L.U. la inițiativa administrației publice locale în zone a căror dezvoltare este de interes public.

- **Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ**

- în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 943 mp.

Regim juridic - Terenul este proprietate privată a lui HRIȚULEAC GEORGE ADRIAN și a lui HRIȚULEAC IOANA

-imobil proprietatea HRIȚULEAC GEORGE ADRIAN și HRIȚULEAC IOANA conform contract de vânzare cumpărare nr.826/05.04.2022 date preluate din CARTEA FUNCİARĂ 57839 cota 1/8 din CF 50614. Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Dorohoi, astfel încât să se poată clarifica:

- funcțiunea teritoriului;
- determinarea regulilor de constructibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale, parcări;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Din analiza concluziilor studiului de fundamentare rezultă oportunitatea schimbării indicatorilor urbanistici cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

- **Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice**

Modul de organizare al terenului a avut în vedere următoarele cerințe:

- respectarea în cât mai mare măsură a regimului juridic existent al terenului;
- realizarea unor condiții de constructibilitate pentru noul obiectiv, cu valorificarea în cât mai mare măsură a potențialului amplasamentului existent, pentru mărirea indicatorilor;
- conceperea noului obiectiv astfel încât principalele funcțiuni să poată beneficia de condiții de funcționare optime;
- asigurarea unei sistematizări verticale astfel încât să favorizeze scurgerea apelor pluviale;

Criterii de organizare arhitectural-urbanistică a zonei:

- zonificarea funcțională aferent P.U.Z. ;
- sistematizarea incintei propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează a se realiza ;
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri astfel încât să se respecte prevederile Codul Civil cât și legislația specifică domeniului ;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare prin definirea indicatorilor urbanistici ”procentul ocupare a terenului”, respectiv ”coeficientul de utilizare”, regim de înălțime etc, detaliate pe planșele cu propuneri cât și ”Regulamentul de aplicare” ;
- prevederea unor infrastructuri tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiilor preconizate .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a) corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Dorohoi;
- b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse **L.p.**

P.U.G. + R.L.U. Dorohoi prevede următoarele:

- amplasamentul este în intravilan în Zona Centrală;
- POT maxim = 30,00% , CUT maxim = 1,00 ;
- utilizare permisă cu condiții până la întocmirea unei documentații urbanistice și obținerea avizului de protejare impusă (conform R.L.U. nr.10752 / 1999 Dorohoi);

• **Priorități**

În temeiul documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. Dorohoi aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu Zona Centrală, în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE de față, corelat cu informațiile și datele despre AMPLASAMENT este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- **propunerea funcționalității de L.p.-locuire**
- **a asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al străzii;**
- **amplasarea în interiorul parcelei cât și față de străzile principale;**
- **procentul de ocupare al terenurilor majorat;**
- **a sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului.**
- **procentul de ocupare al terenurilor;**

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o perdea de protecție la vestul clădirii, de vegetație înaltă cât și spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

Fiind o zonă preponderent urbană, într-un ansamblu de clădiri înșiruite și într-o zonă centrală, spațiile verzi propuse sunt în procent de 15,0%.

3.4. Modernizarea circulației.

Se propune realizarea accesul carosabil din calea de acces din strada 1 Decembrie aflată la limita de proprietate din nord a terenului. Aceasta își va păstra profilul transversal de 5,05 m.

În incinta studiată se vor amenaja: platforme și alei carosabile, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. art. 5.12. Anexa 5 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.

a) destinația parcelei – zonificare:

- funcțiune propusă : L.p – locuire propusă.

b) reglementări urbanistice:

- **PRINCIPALELE OBIECTE ALE INVESTIȚIEI**
 - clădire de locuit
- **CĂI DE ACCES PROPUSE:** alei carosabile de incintă cu platformă auto acces.

Regimul de înălțime

CLĂDIRE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME SUBOL+PARTER

- construcții durabile de importanță mică D;
- clasa de importanță și expunere la cutremur a IV-a;
- gradul de rezistență la foc II;
- H max = 7,30 m;

- **Regimul de aliniere al construcției**

Aliniamentul stradal a construcției propuse va fi la o distanță de 6,30 m față de limita la stradă.

Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- construcția se va amplasa la o distanță de 2,25 m față de limita de proprietate nord-estică;
- construcția se va amplasa la o distanță de 4,60 m față de limita de proprietate sud-vestică;
- construcția se va amplasa la o distanță de 1,35 m față de limita posterioară nord-vestică;

- **Modul de utilizare al terenului.**

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

POT propus = 40,00%

CUT propus = 0,5

Nr.Nivele = S+P, sunt permise nivele intermediare

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.			
U.T.R. nr.10			
mun.Dorohoi, jud.Botoșani			
	EXISTENT	PROPUȘ	PROCENT
suprafața TOTALĂ a parcelei studiate	943	943	6,22%
din care:			
edificabil	0	377,2(40%)	-
aria parcaje și alei pietonale	0	330,05(35%)	-
teren liber / spații verzi	0	141,45(15%)	-
			-
terenuri proprietate privată	0	12.830	84,71%
drum public,	0	1.272	9,07%
căi de acces carosabile			
suprafață totală teren studiat	15.145	15.145	100%

POT_{existent} = 0,00 %
CUT_{existent} = 0,00

POT_{propus} = 40,00%
CUT_{propus} = 0,5

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă

- se prevede racordarea la rețeaua existentă
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați;

Racord canalizare

- colectarea apelor uzate menajere provenite de la viitoare construcție se va face prin racordarea la rețeaua existentă;
- apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate și drumurile de acces de pe amplasament la rețeau de canalizare pluvială existentă.

Alimentarea cu energie electrică

- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar;
- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă;
- rețelele se realizează cu cabluri subterane sau conductori torsadați montați pe stâlpi de la care se va realiza branșamentul individual;
- se prevede racordarea la rețeaua existentă.

Alimentarea cu căldură

- se prevede racordarea la rețeaua existentă;
- încălzirea se va face printr-o centrală termică pe combustibil lichid, amplasată în camera tehnică.

Telecomunicații

- se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- racordul se va asigura într-un cămin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri; Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Gospodărie comunală

- sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

3.7. Protecția mediului.

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, se vor lua măsuri pentru protecția elementelor de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Protecția apelor - evacuarea apelor uzate rezultate de la bucătării și băi vor fi colectate printr-o canalizare internă ce va fi dirijată la rețeaua existentă.

Încălzirea spațiilor - va fi asigurată de centrală termică alimentată electric sau combustibil solid.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor- nu vor fi produse zgomote și vibrații;

Protecția solului și a subsolului - funcțiunea de locuire nu produce noxe care să polueze solul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament - deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiile special amenajate.

Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Pentru realizarea construcției nu sunt necesare schimburi, cedări sau concesiuni de terenuri.

Profilele stradale existente permit amplasarea infrastructurii utilităților.

Se disting următoarele obiective de utilitate publică:

- *proprietate publică* - căile de circulație
 - proprietate a domeniului public a Municipiului Dorohoi
- *proprietate privată* a investitorilor
 - parcelă S=943,0 mp

3.8.1. Oportunitatea investiției

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism faza P.U.Z. se naște tema de proiectare pentru realizarea investiției cu caracter privat care poate duce la dezvoltarea fondului construit în zonă.

3.8.2. Consecințele economice sociale

Procesul de urbanizare a zonei cu prevederea unor funcțiuni de locuire, contribuie la refacerea peisajului urban și arhitectural.

3.8.3. Categorii de costuri

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), nesolicitându-se costuri din partea autorităților publice locale.

CAP.4. Concluzii, măsuri în continuare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal **OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE** s-a făcut în baza prevederilor Regulamentul General de Urbanism și a hotărârii HGR 525/1996.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizează corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Reglementările aferente devin, odată cu aprobarea lor, acte de

autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire.

Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010. BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilitate a zonei.

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL,

***Coordonator urbanism
arh. Mihai G.TULBURE***

***ÎNTOCMIT,
arh. Alexandra Laura POPA***

Septembrie 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

OBȚINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZIȚII GENERALE

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. a localității, cu scopul:

- de asigurare a imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu U.T.R.-urile învecinate, specificate prin P.U.G.

Menținerea funcțiunii suprafeței de teren arabil necesare pentru locuire, funcția de L.p – locuire propusă. Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ face parte din intravilanul municipiului Dorohoi, jud.Botoșani.

1. Rolul Regulamentului local de urbanism.

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitând, detaliind, întărind reglementările din P.U.Z.
- 1.2. Este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.
- 1.3. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi (piese scrise și desenate).
- 1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor RGU. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit al RLU aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării.

- 2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 modificat și completat ulterior.
 - Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 și prevederile Legii

- 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată ulterior.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
 - Regulamentul local aferent PUG mun. Dorohoi.
 - În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare.

- 3.1. Odată aprobat, P.U.Z.+R.L.U. aferent, prin Hotărârea Consiliul Local, acesta constituie act de autoritate a administrației publice locale.
- 3.2. R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

- 4.1. Terenuri arabile / curți construcții în intravilan.
Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CAD și CF 57839, ce își va păstra categoria de folosință de zonă de Locuire (L.p.).
- 4.2. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate
P.U.Z. propus nu cuprinde zone cu valoare peisagistică sau zone natural protejate.
- 4.3. Zone construire protejate
P.U.Z. propus nu cuprinde zone construite protejate.
- 4.4. Resursele subsolului
P.U.Z. propus nu cuprinde terenuri care conțin resurse identificate ale subsolului.
- 4.5. Suprafețe împădurite
P.U.Z. propus nu cuprinde zone de suprafețe împădurite.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale
Conform studiului geotehnic elaborat amplasamentul studiat nu prezintă riscuri naturale tip: alunecări de teren, zone inundabile ș.a.
- 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice
Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.
- 5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin prezentul P.U.Z.
- 5.4. Lucrări de utilitate publică
Nu este cazul de obiective de utilitate publică, de cedări de teren, schimburi sau concesiuni.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Construcțiile propuse vor respecta condițiile de amplasare în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.
- 6.2. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013).

Aliniamentul stradal a construcției propuse va fi la o distanță de 6,30 m față de limita la stradă.

Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- construcția se va amplasa la o distanță de 2,25 m față de limita de proprietate nord-estică;
- construcția se va amplasa la o distanță de 4,60 m față de limita de proprietate sud-vestică;
- construcția se va amplasa la o distanță de 1,35 m față de limita posterioară nord-vestică;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

- 7.1. Amplasamentul va asigura accese carosabile de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
- 7.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- 7.4. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- 7.5. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal și a celor de serviciu în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.
- 7.6. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din Anexa 1 la HGR nr.525/1996, spații tip prestări servicii mixte.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

- 8.1. *Alimentarea cu apă*
 - pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă se va realiza un bransament la rețeaua publică de distribuție apă din profilul transversal al căii de acces.
 - gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
 - proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.
- 8.2. *Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice*
 - pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice provenite din exploatarea imobilelor, se prevede racordarea la rețeaua edilitară existentă din profilul străzii, prin conducta din oțel zincat montată îngropat sub adâncimea de îngheț.
- 8.3. *Alimentarea cu energie electrică*
 - se prevede racordarea la rețeaua existentă la stradă, printr-un tablou de distribuție și o firidă de racord în partea de nord a clădirii.
- 8.4. *Alimentarea cu căldură*
 - rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul casnic necesar locuințelor proiectate; se prevede racordarea la rețeaua existentă.

- 8.5. *Telecomunicații*
- se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- 8.6. *Gospodărie comunală*
- după punerea în funcțiune a obiectivului se vor genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în containere amplasate în locuri special amenajate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. Caracteristicile parcelei studiate
Suprafața parcelei studiate CF 57839 este de 943 mp.
- 9.2. Aspectul exterior al clădirii
Volumul construit va fi simplu și se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, având în vedere că este cap de perspectivă. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- 9.3. Înălțimea clădirilor
Înălțimea la cornișa clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă de 7,30 m, respectiv regimul de înălțime Subsol+Parter (se admit nivele parțiale).

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- 10.1. Împrejurimi
Se vor realiza împrejurimi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 m – minim 1,20 m, din care 0,30 m soclu opac – de principiu, dublate de gard viu/plantații arboricole prevăzute.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 11.1. ZONĂ LOCUIRE (L.p.)
– cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.
- 11.2. Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale și anume:
- subzonă circulație carosabilă și parcaje ;
- subzonă circulație pietonale ;
- subzonă destinată spațiilor verzi.

IV. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- 12.1. Utilizări admise
Spații destinate activităților ce deservește funcțiunii de locuire.
- 12.2. Utilizări admise cu condiționări
Nu este cazul.

- 12.3. Utilizări interzise
Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei.
Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

V. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- 13.1. Procent maxim de ocupare a terenului – se propune majorarea procentului de ocupare pentru crearea unui spațiu locuibil mai mare, având în vedere dorințele beneficiarului
POT propus = 40,00%
- 13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului
CUT propus = 0,5

SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL,

***Coordonator urbanism
arh. Mihai G.TULBURE***

***ÎNTOCMIT,
arh. Alexandra Laura POPA***

Septembrie 2023