MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei	
1.1.1	Denumirea proiectului **Elaborare** PUZ+RLU REALIZARE ZONA COMERCIALA - DEPOZIT	
1.1.2	Iniţiator SC TOMAR IMPEX SRL DOROHOI CUI 6897909	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC MIRT ALVA SRL DOROHOI COORDONATOR RUR – ELABORATOR arh.IRINA OANA GARET (DE)	
1.1.4	Data elaborării aprilie 2024- PROIECT NR.12-4/2024	
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei suprafete de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in zona mediana a municipiului Dorohoi, judetul Botosani, pentru realizarea unei zone comerciale pentru depozitare si desfacere produse industrial si materiale de constructii. Prin tema de proiectare se solicita schimbarea terenului din functionalitatea existenta (L.m.e – aferenta locuintelor) in functionalitati care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 2, propuse cu o subzona functionale: ISco – spatii pentru comert,	

	avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime); Prin tema se propune: - stabilirea reglementarilor urbanistice necesare in vederea promovarii obiectivelor de investitii si construirii in acest perimetru. - asigurarea accesurilor la viitoarea unitate comerciala si locuinta, în contextul circulatiilor existente in zona şi a legaturilor acestora cu celelalte zone funcţionale existente în vecinătate; - propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivelor de investitii. Prin acest proiect se urmareste imbunatatirea calitatii vietii in zona de amplasament din municipiul DOROHOI si diversificarea oportunitatilor de dezvoltare a economiei locale, tinand cont de cererea mare a pietii in acest domeniu, ceea ce va conduce in final la rezultate economico-financiare superioare. Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea şi reanalizarea problemelor funcţionale,tehnice şi etice din zonă, ţinându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiul DOROHOI, a Planul de Amenajare a Teritoriului şi de noua strategie de dezvoltare urbană a administraţiei locale. Se va propune modificarea zonei functionale existente din zona pentru locuinte in zona pentru servicii si comert si determinarea conditiilor de construibilitate a regulilor de configurare, volumetria si expresia arhitecturala pentru reconversiz zonei.	
1.3.	**Surse documentare** – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 – Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, prelungit prin HCL nr.51/2017 – Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi – Studiul Geotehnic – Studiul Topografic – Alte date si surse culese din teren si preluate de la UAT municipiul	

Dorohoi.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei zone functionale comerciale cu regim mic de inaltime – a municipiului Dorohoi este situat in partea de sud est a intravilanului municipiului DOROHOI, pe str. Stefan Airinei – artera principala de acces in municipiu.

Amplasamentul studiat, constituit din parcelele care genereaza prezentul PUZ (CAD 50896), se gaseste intr-o zona urbana activa de reconversie urbanistica, in care foste unitati ale unor agenti economici, care si-au incetat activitatea, sunt inlocuite cu noi obiective pentru: comert, prestari servicii, depozitare, transport rutier. Conform Planului urbanistic general al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr. 65/2007, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic este incadrat in **UTR 2** in subzona cu functionalitatea **Lme** – aferenta locuintelor.

In partea de vest si est a terenului studiat, teritoriul de asemeni aflat in in UTR nr. 2 are reglementata prin PUG si RLU DOROHOI aprobat prin HCL nr. 65/29.03.2007 locuinte individuale si zone cu functionalitatea IS – spatii de prestari servicii si comert.

In partea de nord a zonei studiate, teritoriul de asemeni aflat in in UTR nr. 2 are reglementata prin PUG si RLU DOROHOI aprobat, functionalitatea ISco .

Tema de proiectare prezentata anterior (1.2 - Obiectul P.U.Z), precum si limita zonei studiate au fost stabilite de comun acord cu primaria municipiului Dorohoi.

Prin documentatie se doreste stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere, a pastrarii distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale constructiilor existente in concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, pentru zona comerciala.

Zona studiata beneficiaza in ultimii ani de un interes deosebil pentru o dezvoltare majora din punct de vedere economic si social etc. Zona

	studiata prin propunerile PUZ se va integra in documentaiile de urbanism aprobate fiind intr-o zona intr-o aflata intr-o dinamica urbanistica accentuata de scchimbare destinatie zona din zona de locuinte in zona pentru comert. \Prin PUG si RLU pentru UTR 2 se prevede ca evolutia urbanistica sa cuprinda realizarea unor constructii cu regim de inaltime P+2^{E} cu zone la parter pentru servicii si comert, compatibile cu zona de locuire.	
2.2.	**Încadrare în localitate** <u>Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.</u> Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilan existent a municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de sud-est a localitatii, delimitat de strada Stefan Airinei la nord, proprietate privata inscrisa in CF nr.55525 la est, teren proprietate la vest si Parau Dorohoi la sud. <u>Relationarea zonei cu localitatea.</u> Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii Stefan Airinei. Vecinitatile terenului supus PUZ sunt : a) nord – strada Stefan Airinei b) sud – Parau Dorohoi c) est – CF nr.55525 d) vest - teren proprietate Suprafata totala studiata prin PUZ este de cca 4.800 mp	
2.3.	**Elemente ale cadrului natural** Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reteaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscurile naturale. Conform studiului Geotehnic efectuat,	

Adancimea de inghet**:** conform STAS 6054-77 “Adâncimi maxime de îngheţ. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheţ pentru zona studiată este de 100÷110 cm.

Tip climatic: În conformitate cu STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite I_m, în zona studiată este I_m= 0÷20, corespunzător tipului climatic II.

Seismicitate: Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” –la gradul 7_1 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.

Normativul P100–1/2006 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcţiilor de locuinţe social-culturale, agrozootehnice şi industriale” indică următoarele valori pentru coeficienţii ag şi T_C (ag–coeficient seismic; T_C–perioadă de colţ [s]):

- ag = 0,16g
- T_C = 0,7 s

Risc la alunecari de teren: În conformitate cu „Legea 575/22–10–2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potenţial scazut de producere a alunecărilor.

Riscul geotehnic:

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigenţele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – **NP 074/2007**”, care stabileşte criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în **categoria geotehnică 1**, cu **risc geotehnic redus**

Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.

Toate retelele de aductiune si evacuare a apelor vor fi verificate si intretinute in stare buna, pentru a evita orice aport de apa in terenul de fundare.

	Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor. Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/2000.	
2.4.	**Circulația** Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii Stefan Airinei avand profil variabil de cca 7,60 m. Accesul se va realiza prin intermediul strazii avand latimea partii carosabile variabila de cca 7.60 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Stefan Airinei. Accesul principal in zona dispre centru municipiului se face prin intermediul B-dul Victoriei strada de categoria a-II-a cu rol de distributie a circulatiei spre strada Stefan Airinei strada de categoria a –IV-a. Aceste strazi sunt modernizate cu cale de rulare din beton asfaltic avand profil transversal de min 9,00 mcompus din carosabil bidirectional cu latimea de 7,00 m cu cate o banda de sens pe mers de minim 3.5 m si trotuate cu latimi mai mari de 1 m. Pe parcuirsul dinspre centru spre amplasament, capacitatea de transport a strazilor este corespunzator pentru traficul existent si poate prelua si traficul suplimentar. Mai mult strada se afla pe traseul ocolitor de trafic greu spre Suceava, Botosani si Darabani.	
2.5.	**Ocuparea terenurilor** In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii studiata din punct de vedere urbanistic. Conform Temei de proiectare se propune realizarea unei zone comerciale cu spatii pentru depozitare si comert. Avand in vedere evoluția zonei prezentata la pct. 2.1. EVOLUȚIA ZONEI si starea de fapt din prezent, consideram următoarele : - in prezent nu exista incompatibilităţi intre funcțiunile existente si cele propuse - disfunctionalitatea majora in zona consta in neutilizarea	

suprafeței de teren in suprafata de 1232 mp si pe care proprietarul doreste sa realizeze o serie de constructii pentru activitati comerciale.

- In zona nu exista spatii verzi amenajate cu exceptia unior mici scuaruri pe aliniamentul strazii iar in interiorul proprietatii exista doar vegetatie spontana.

Bunul imobil care generează P.U.Z. este compus din :

- S. teren = 1232,00 mp teren curti constructii in intravilan

CRITERII	ZONAL	LOCAL	PRIORITĂȚI
Stanjeniri intre funcțiuni	NU	NU	-
Starea fondului onstru t	NU	NU	-
Ocuparea terenur lor, spatii libere	DA	NU	-
Existenta serviciilor (comerț, prestări servicii, etc.)	DA	NU	- realizarea unor zone destinate comeertului
Existenta spatiilor verzi de folosința comuna (parcuri)	DA	NU	
Condiții grele de fundare	N	NU	
Surse de poluare	NU	NU	
Stare străzi, profile necorespunzatoare	NU	DA	-
Intersecții conflictuale	NU	NU	

2.6.

Echipare edilitară

Echipare edilitară

Zona studiata dispune de :

Alimentare cu apa si canalizare menajera

- rețeaua de alimentare cu apa si canalizare se va realiza din strada Stefan Airinei.

Alimentarea cu energie electrica

- exista rețea electrica aeriana LEA-0.4Kv amplasata pe strada Stefan Airinei

	Alimentarea cu gaze naturale - exista rețea electrica aeriana LEA-0.4Kv amplasata pe strada Stefan Airinei Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara iar lucrarile de extindere vor fi autorizate si executate anterior obtinerii autorizatiei de construire pentru locuinta propusa. Prin urmare se conditioneaza ca la momentul autorizarii lucrarilor de construire sa existe racord la retelele tehnico edilitare, respectiv apa si canalizare menajera, electricitate si gaze naturale.	
2.7.	**Probleme de mediu** <u>Relatia cadrul natural-construit.</u> Functiunile propuse nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluare a mediului.Propunerea urbanistica va participa la protectia mediului si la implementarea unor principii de ecologie si dezvoltare durabila. <u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u> Nu este cazul. <u>Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u> Nu este cazul. <u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u> **In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu** care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric. <u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u> Nu este cazul.	
2.8.	**Opțiuni ale populației** Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propusa participa la realizarea unei zone cu caracter de comert cu functiuni complementare , precum si asigurarea unor dotari necesare functionarii . Intentia	

	investitorului de schimbare a functiunii zonei in zona pentru servicii si comert, realizarea unor constructii durabile, crearea de noi locuri de munca si posibilitatea comercializarii unor produse de calitate pentru populatie.	

3.	**PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**	
3.1.	**Concluzii (*și recomandări*) ale studiilor de fundamentare** <u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u> Relieful care genereaza PUZ este in suprafata de 1232 mp teren inscris in CF 50896 si are categoria curti constructii. Forma terenului este neregulata dar cu unghiurile generate de laturile adiscente relativ apropiate de 90^0 In concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelei si relieful terenului asiguta conditii optime de utilizare a terenului. Categoria de importanta a cladirilor este D(redusa) conform HG 766/1997. Conform Normativului NP 074-2014 terenul se incadreaza in risc geotehnic redus si categoria geotehnica 1	
3.2.	<u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u> Zona se afla in intravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, avand un parcelar regulat, cu cai de circulatie dimensionate si cu circulatie pietonala. Activitatea principala pe sit este mixta locuire si comert insa tendinta de expansiune urbanistica va schimba fundamental zona, din zona cu destinatie de locuire in zona pentru servicicii si comert. Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza valorificarea optima a suprafetelor de teren neconstruit din imobilul care genereaza PUZ, pentru care sunt sabilite conditii favorabile prin studiile preliminare (topo, geo), prin: - **schimbarea destinatiei terenului**:	

	- din functionalitatea existenta ***Lme – aferenta locuintelor*** - in functionalitati care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin RLU al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 2, cu subzona functionala: ***IS – spatii de prestari servicii si comert,*** - **stabilirea reglemantarilor necesare** pentru **perspectiva dezvoltare a teritoriului de intravilan studiat**. Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suprafata de teren existenta in parcelele care genereaza PUZ, in concordanta cu cele evidentiate prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivelor de investitie dorite de investitori, precum si a amenajarilor aferente necesare : organizarea circulatiilor publice, asigurarea de utilitati necesare, amenajarea de accesuri carosabile si pietonale. Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al municioiului DOROHOI, cat si cu P.U.Z.- urile elaborate sau in curs de elaborare in vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica. Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra : - CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU - ZONIFICAREA FUNCTIONALA - ECHIPAREA EDILITARA Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.	
3.3.	**Valorificarea cadrului natural** Constructiile propuse vor fi edificate in limitele edificabilului propus adaptandu-se la forma si profilul terenului. PLANUL URBANISTIC ZONAL are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zon din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii. Conceptia urbanistica a tinut cont de rezolvarea acceselor carosabile si pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajarii strazilor, a intersectiilor de strazi, precum si de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996. S-au facut propuneri de rezolvare a retelelor de utilitate publica, precum	

	si racordarea acestora la retelele edilitare de distributie existente. Regimul de înaltime, aliniamentele, functiunile, stabilirea edificabilului si parcelabilului, indici urbanistici P.O.T. s C.U.T. sunt în concordanta cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG. Parcela beneficiaza de acces direct pietonal si carosabil precum si de record la retelele edilitare de alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaz natural si telefonie propuse.	
3.4.	**Modernizarea circulației** Solutiile propuse pentru rezolvarea circulaţiilor în zona tin cont de concluziile documentatiilor întocmite pentru zona studiata, de avizele obtinute, dar si de prevederile PUG DOROHOI. Parcela care genereaza PUZ (CAD 50896) sunt accesibile (carosabil si pietonal), pe latura de nord, din calea de CIRCULAȚIE PUBLICA str. STEFAN AIRINEI . Profilul strazii se compune din strada latimea de 7.60 m asigurand circulatia in doua sensuri, cu trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate. Circulatia carosabila se va face printr-un drum de categoria a-IV-A cu latimea partii carosabile de 7.60 m cu circulatie pietonala de minim 3,00 m pe cel putin o parte din drum.	
3.5.	**Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici** Pentru documentatia urbanistica **“REALIZARE ZONA COMERCIALA-DEPOZIT"** - din zona pentru LOCUIRE in zona pentru servicii si comert in MUNICIPIUL DOROHOI, str. Stefan Airinei nr.58., CF 50896, prin tema program pentru parcela care genereaza PUZ, avand in vedere optiunile initiatorilor si etapele de devoltare ulterioare, se au in vedere : - schimbarea destinatiei terenului, din functionalitatea existenta (Lme-zona locuinte) in functionalitati care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 2, constituite intr-un singur lot si propuse cu 1 functionalitate permisa prin RLU in UTR 2 : ISco – spatii pentru comert cu Suprafata de 1232 mp teren. - stabilirea reglementarilor urbanistice necesare pentru promovarea obiectivelor de	

investitii si construirii in acest perimetru;
- asigurarea accesului pe lot, în contextul circulatiilor existente in zona şi a legaturilor acestora cu celelalte zone funcţionale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivelor de
investitii.

ORGANIZAREA SUBZONEI de AMPLASAMENT
ACCESURI - carosabile si pietonale:
Pentru accesul (carosabil si pietonal) in incinta propusa pentru infiintarea Zonei Comerciale, se prevede mentinerea amplasamentelor accesului existent din str. Stefan Airinei , si amenajarea corespunzatoare a acestora pentru un carosabil de minim 5,39 m latime.
Pentru traficul greu (aprovizionare) se are in vedere asigurarea accesului carosabil exclusive din str. Stefan Airinei (acces din partea nordica a limitei de proprietate stradala).
CIRCULATII in LOT
Se realizeaza exclusive din strada Stefan Airinei.
Sunt prevazute platformele de parcare (dimensionate conform
reglementarilor in vigoare – anexa 5 din HG 525 - Regulament general urbanism) corelat cusuprafata spatiilor comerciale si de prestari servicii propuse.
Pentru vehiculele clientilor si a angajatilor s-au prevazut un numar de 3 locuri de parcare pentru autoturisme,
SPATII VERZI si PLANTATE
Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate (estimata la 2-5% din suprafata terenului)
RETRAGERI MINIME
Avand in vedere configuratia planimetrica particulara a terenului cat si topografia acestuia cu diferente nesemnificative ale cotelor de nivel amplasarea constructiilor in zona edificabila este prevazuta a fi relativ in zona centrala a lotului propus,
situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime ale edificabilului fata de limitele de proprietate:
- stradal pe aliniament,
- lateral min 0,60 m fata de limitele de proprietate catre imobilele invecinate

- posterior min 0.60 m fata de limita de proprietate

DESCRIEREA FUNCTIONALA

• Principalale caracteristici ale constructiilor propuse pe suprafata de teren de 1232 mp, in solutia propusa are functionalitatea ***ISco*** – *spatii pentru comert*, functiune dominanta in UTR 2.

Investitia propusa reprezinta construirea a unor constructii pentru comert si prestari servicii cu amplasament in interiorul zonei edificabile propuse, pentru care sunt estimati urmatorii indicatori:

- suprafata lot 1232 mp;

- POT maxim admis 50%

- CUT maxim admis 1

- regim de inaltime 2 niveluri, P +1, max. 10,00 m la streasina (raportat la cota terenului sistematizat)

- cota +/-0,00 recomandat +0,15 fata de cota terenului natural (in zona accesului principal)

- circulatii in lot asigurate in incinta (alei si platforme carosabile, percaje, pietonal)din care locuri de parcare 3 locuri de parcare

- spatii verzi si plantate 2-5% din suprafata lotului.

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei lotului, in concordanta cu particularitatile topografice ale terenului, nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala deosebite. Pentru sistematizarea verticala se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul reteaua de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caii de acces.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (fundatii constructii propuse) va fi folosit pentru configurarea spatiilor verzi si plantate din incinta loturilor.

IMPREJMUIREA terenului, se propune a fi facuta la limitele de proprietate laterale si posterioare si, prevazut a fi executata cu amplasament in interiorul acestor limite, cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice). Imprejmuirea poate fi suplimentata in interior cu gard verde (arbusti, h=60cm).

UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

	Amplasamentul va fi racordat la retelele publice de utilitati necesare, utilitati care sunt existente in vecinatarea nordica, cu amplasamente in profilul transversal al str. Stefan Airinei, pentru: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale. **BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ** **CF 50896 – Steren= 1.232 mp** **S_{teren} masurata =1.232,00 mp** **POT APROBAT PRIN PUG =28 %** **CUT APROBAT PRIN PUG =1.2 %** **Regim de inaltime existent =max admis P+2E** **Regim de inaltime propus =P+1E** **POT PROPUS PRIN PUZ = 50%** **CUT PROPUS PRIN PUZ = 1 %** **Spatii verzi = intre 2% si 5% (Anexa 6 – RGU HGR 525/1996)** **Parcaje = minim 3 locuri (Anexa 5 – RGU HGR 525/1996)**	
3.6.	**Dezvoltarea echipării edilitare** Alimentarea cu apa se va face din strada Stefan Airinei Reteaua de canalizare menajera se va face din strada Stefan Airinei Apele pluviale se va face din strada Stefan Airinei Alimentarea cu energie electrica se va face din strada Stefan Airinei Telecomunicatii.	

	se va face din strada Stefan Airinei <u>Alimentarea cu gaze naturale</u> se va face din strada Stefan Airinei <u>Gospodarie comunala</u> Lotul de teren destinat construirii va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.	
3.7.	**Protecția mediului** <u>Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, etc)</u> Datorita functiunilor propuse fiecare din functiuni nu necesita faze tehnologice si nu exista risc de poluare, Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.Obiectivele propuse in zona de studiu nu vor avea efecte negative asupra mediului. <u>Prevenirea producerii riscurilor naturale</u> In zona nu au fost evidentiate riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale. <u>Epurarea si preepurarea apelor uzate</u> Imobilele propuse vor fi bransate la utilitatile strazii Stefan Airinei Apele pluviale vor avea curgere naturala. <u>Depozitarea controlata a deseurilor</u> Se vor incheia contracte de salubritate cu firma de salubritate, resturile rezultate din santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la rampa de gunoi a localitatii.Deseurile rezultate sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate prin contract de salubritate. In incinta proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective	

	pentru fiecare imobil. <u>Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.</u> Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator atat ca functiuni aferente circulatiei aferente circulatiei auto si pietonale. De asemeni se vor amenaja spatii verzi plantate atat ca vegetatie de aliniament cat si in interiorul parcelelor de teren propuse, neexistand terenuri degradate. <u>Organizarea sistemelor de spatii verzi</u> Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate sau plantate cu spatii verzi si arbori <u>Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate</u> Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie <u>Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana</u> Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana <u>Valorificarea potentialului turistic si balnear</u> Nu este cazul. <u>Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore</u> Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelel edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.	
3.8.	**Obiective de utilitate publică** <u>Lista obiectivelor de utilitate publica</u> Regimul juridic al terenurilor este ilustrat in planșa **U04 -** PROPRIETATEA	

	ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR Obiectivele de utilitate publica prevăzute in documentație sunt următoarele : - nu este cazul	

4.	**CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE** Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului . Planul Urbanistic Zonal are character de reglementare specifica detaliata pentru zona de studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG Dorohoi si cu evolutia urbanistica a zonei. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism –permisiuni si restrictii –necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiilor din zona studiata. Documentatia este structurata si intocmita in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice: - **GM –010-2000**–GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL –aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000 - **GM –007-2000**–GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM –aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 Toate prevederile si reglementarile din documentatie sunt aplicabile, strict, numai **pe teritoriul aflat in proprietatea investitorului SC TOMAR IMPEX S.R.L. Dorohoi, in suprafata de 1232 mp.** Prin PUZ se propune se propune: - **schimbare a destinatiei terenului**, **din functionalitatea existenta Lme** – aferenta locuintei **in functionalitati** care se incadreaza in destinatia urbanistica stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului DOROHOI pentru UTR nr. 2, propuse cu o subzona functionala: ***ISco – spatii de prestari servicii si comert,*** Se propune realizare unei zone functionale pentru functiuni de comert cu dotari complementare si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 50% si CUT de 1 Regim de inaltime maxim admis max P+1^{E} cu inaltimea maxima admisa de 10,00 m

- Proiectantul propune schimbarea functionalitatii suprafetei de teren.
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a functionalitatii propuse ;
- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Stefan Airinei;
- Integrarea functionalitatii propuse in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale privind amenajarea unei zone de comert in edificabilul maxim admis.

aprilie 2024

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ing.Mihai Valeriu

COORDONATOR URBANISM

arh.Irina Oana Garet

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent puz – PUZ+RLU REALIZARE ZONA COMERCIALA- DEPOZIT

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL RLU

1.1 Rolul RLU aferent are caracter de reglementare specifica, detailata care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pentru toata parcela prevazuta in P.U.Z.

1.2. R.L.U.este parte componenta P.U.Z. care are ca obiect: ”REALIZARE ZONA COMERCIALA- DEPOZIT” in Dorohoi, str. Stefan Airinei nr. nr. 58.

1.3. R.L.U. aferent expliciteaza, detaliaza sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) reglementarile din P.U.Z. structurate distinct pentru functiunea prevazuta in P.U.Z.

1.4. R.L.U. aferent se compune din urmatoarele piese care au valabilitate numai impreuna:

-R.L.U. aferent
-Plansa P.U.Z. –U02 –REGLEMENTARI URBANISTICE
-Plansa P.U.Z. –U03 –REGLEMENTARI EDILITARE
-Plansa P.U.Z. –u04–PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

1.5. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale, cu o valabilitate de max. 3 ani de la aprobarea lui.

1.6. Pe baza P.U.Z. si R.L.U. aferent aprobat in concordanta cu prevederile lui, se vor emite de catre administratia publica locala, documentele premergatoare, necesare in vederea construirii tuturor obiectivelor de investitii prevazute in P.U.Z. si anume:

-Certificatul de urbanism
-Autorizatia de construire

Prin P.U.Z. si R.L.U. aferent se asigura toate reglementarile necesare in scopul autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism pentru detalierea prevederilor din PUZ.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasare si amenajarea constructiilor in zona studiata in concordanta cu Regulamentul General de Urbansim

- RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora

- prezentul regulament reprezinta un instrument ajutator in vederea elaborarii documentatiilor necesare construirii in zona studiata in viitor.

- Regulamentul stipuleaza zonificarea functionala, conditiile de ocupare a terenurilor, alinieri, acccese, regim de inaltime, indicatori de ocupare a terenului.

2.BAZA LEGALA

2.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent este elaborat in conformitate cu prevederile tuturor actelor normative in vigoare specifice si complementare domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului in principal cu:

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajareateritoriului și a urbanismului;

-Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniri, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Ordonanta de urgenta nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

-Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediluiaprobata cu modificari prin Lrgea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;

2.2. P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt structurate si concepute in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice:

-**GM–010-2000**–GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL –CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL –aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000

-**GM –007-2000**–GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM –aprobatprin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor aplicabile pentru terenul aflat in proprietatea beneficiarului S.C. TOMAR IMPEX SRL –Dorohoi, in suprafata de 1074 mp din acte, masurat 1232 mp inscris in CF 50896

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent, descrise la art.3.1., nu se afla intr-una din urmatoarele situatii:
-terenuri agricole
-terenuri cu destinatie forestiera
-zona cu resurse ale subsolului
-resurse de apa
-zone cu valoare peisagistica
-zone naturale protejate
4.2. Propunerile de utilizare functionala a terenurilor in pribcipal pentru; **IS**– servicii de interes general,
4.3. Pastrarea si protejarea integritatii mediului, imbunatatirea cadrului natural si construit se face prin respectarea si aplicarea in totalitate a reglementarilor privind: construirea si utilizarea constructiilor si amenajarea spatiilorde utilitate publica in concordanta cu rolul functional alocat fiecarei parcele sau teren care face parte din teritoriul reglementat, descris in art. 3.1.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent nu se afla in zone expusela
riscuri naturale sau zone expuse la riscuri tehnologice.
5.2. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent au asigurata stabilitatea

generala si locala in conditiile tehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC anexat documentatiei.

5.3. R.L.U. aferent prevede: schimbarea functiunii zonei de locuit in zona pentru servicii comert

5.4. Se mentine integritatea si functionalitatea domeniului public reprezentat de strazile limitrofe din care se va asigura accesul pe terenul supuz PUZ.

5.5. Se admit lucrari de modificare locala a strazilor limitrofe, necesare pentru racordarea retelei de strazi propuse la strazile existente,conditionat de respectarea tuturor normelor tehnice aplicate realizarii strazilor in localitatile urbane

5.6. nu este cazul de extinderea a retelei de strazi a municipiului Dorohoi.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUCTELE CARDINALE

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei ne.3 la R.G.U. (H.G. 525/1996).

6.2. Toate cladirile si amenajarile aferente functiunilor propuse se vor realiza in afara limitelor parcelelor destinate functiunii **ISco** –institutii si servicii de interes general- comert

Toate categoriile de retele edilitare necesare ansamblului se vor amplasa in lungul strazilor propuse, montate in sistem ingropat

6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

6.3.1.Aliniamentul reprezinta limita de separatie intre proprietatea publica reprezentata de viitoarele strazi si parcelele private

De regula atunci cand parcelele au doua sau mai multe laturi comune cu domeniul public, aliniamentul reprezinta limita prin care se face accesul pietonal si/sau carosabil la plarcela

6.3.2.Alinierea cladirilor se face retras de la aliniament. Retragerile minime obligatorii pentru fiecare parcela in parte sunt specificate in pl. U03 –REGLEMENTARI URBANISTICE

6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

6.4.1.Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si de fund ale parcelelor sunt precizate in pl. U03 –REGLEMENTARI URBANISTICE

6.4.2.Suprafata de teren determinata de alinierea cladirilor, limitele laterale si

posterioare constituie edificabilul parcelei
Amplasarea cladirilor este permisa numai daca cladirea se inscrie integral in edificabilul parcelei.
6.4.3.Amplasarea cladirilor integral in edificabilul parcelei definit conform cu prevederile art. 6.3.1, art. 6.3.2, art. 6.4.1, art. 6.4.2. asigura amplasarea cladirilor la distante mai mari decat inaltimea cladirilor masurata in planul fatadei celei mai apropiate de limita spre strada si/sau de limita cu parcela vecina.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. In mod obligatoriu se asigura pentru toata parcela de teren acces carosabil si pietonal, direct din strada Stefan Airinei.
7.2. Numarul si caracteristicile acceselor este conceput conform prevederilor anexei
nr.4 la R.G.U. (HG 525/1996) in asa fel incat sa asigure accesul utilizatorilor cladirilor si al institutiilor care actioneaza in domeniul sanatatii, salubritatii, sigurantei publicesi PSI in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.
7.3. Configuratia geometrica si profilurile caracteristice ale strazilor se va realiza conform planselor: U03–REGLEMENTARI URBANISTICE.
7.4 Toate circulatiile pietonale publice vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

8.1. Pentru realizarea ansamblului este obligatorie extinderea retelelor tehnico – edilitare in asa fel incat sa se asigure alimentarea cu urmatoarele utilitati: apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica.
8.2. Extinderea retelelor edilitare se va realiza numai in varianta de amplasare subterana, in lungul retelei de strazi a ansamblului, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.
8.3. Montarea, amplasarea echipamentelor tehnice necesare, cum ar fi posturile de transformare, se vor amplasa suprateran situate in vecinatatea strazilor retrase de la limitele parcelei in asa fel incat sa nu afecteze circulatia publica.
8.4. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii obiectivelor propuse la toate retelele de utilitati prevazute in ansamblu prin 8.1.
8.5. De regula, bransamentele se vor realiza la limita parcelelor. Pentru parcelele

neimprejmuite bransamentele se pot realiza la limita cladirilor, cu avizul administratorilor sau proprietarilor retelelor.

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

9.1. Forma parcelei pentru functiunea **ISco** in functie de suprafata lor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- pentru parcelele cu St. mai mare de 500,00 mp se admit forme neregulate cu conditia ca cel putin unul din unghiurile formate de doua laturi adiacente din care una din laturi sa fie aliniamentul parcelei (limita spre strada) sa fie cuprins intre 88°si 92°.

9.2. Forma si suprafata parcelelor trebuie sa asigura in interiorul parcelelor realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor specifice necesare fiecarei functiuni in concordanta cu numarul utilizatorilor la care se adauga numarul personalului de deservire, dimensionate cu respectarea tuturor conditiilor tehnice in vigoare aplicabile fiecarei functiuni in parte.
-suprafata cladirilor reprezentata de S.C. –suprafata construita si S.D. – suprafata desfasurata dimensionata pentru fiecare parcela cu respectarea prevederilor din R.L.U. aferent cu privire la densitatea constructiilor exprimata prin P.O.T. si C.U.T.
-suprafata pentru amenajarile exterioare necesare fiecarei functiuni pentru realizarea acceselor la parcela, circulatiile carosabile si pietonale, parcari si spatii verzi cu rol ambiental si/sau de protectie
-suprafata necesara pentru amplasarea echipamentelor tehnice necesare la care se adauga suprafata specifica necesara pentru exploatarea si intretinerea echipamentelor

9.3. Cladirile pentru activitatile propuse de servicii si comert se vor realiza in edificabilul maxim propus si detaliat in Plansa U03 –Reglementari Urbanistice

9.4. Construibilitatea se asigura prin respectarea prevederilor din 9.1., 9.2. si 9.3 din R.L.U. aferent.

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

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DIMENSIONAREA PARCAJELOR

10.1.1. Toate parcajele prevazute in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt alocate functiunilor

care compun ansamblul. Pe teritoriul reglementat nu se realizeaza parcaje publice

10.1.2. Toate parcajele necesare functiunilor prevazute se realizeaza in interiorul parcelelor,

10.1.3. Pentru zona functionala IS –subzona comert calculul necesarului de parcare se face conform prevederilor din anexa nr. 5 din R.G.U. (HG 525/1996) prin cumularea necesarului de parcare pentru fiecare functiune componenta.

10.2. **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI**

10.2.1. Pe terenul studiat sunt prevazute spatii verzi dimensionate cu respectarea HG 525/1996.

10.2.2. Imprejmuirea exterioara se va realiza astfel:

- imprejmuiri se vor realiza pe limita de proprietate si vor avea deschidere culisanta la accesul principal din strada Stefan Airinei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

art. 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Prevederile regulamentare sunt structurate in corelare cu destinatia functionala a parcelei astfel:

11.1. **Zona functionala** reprezinta o categorie urbanistica definita de o functiune principala si de unele functiuni urbane secundare in care se pot inscrie activitatile umane care se desfasoara pe un teritoriu.

Subzona functionala este o parte a unei zone functionale in care activitatile umane prezinta caracteristici comune si care se desfasoara in spatii amenajate si construite care au caracteristici comune diferentiate intre ele pe baza ponderii dintre activitatile principale si activitatile secundare compatibile admise pe anumite parcele.

11.2. Zonele si subzonele functionale care compun ansamblul delimitat cadastral conform art. 3.1.a din R.L.U. aprobat, se realizeaza pe parcelele distincte stabilite prin plansele de reglementari urbanistice parte componenta a P.U.Z. si R.L.U. aferent, parcele dimensionate si delimitate in asa fel incat sa asigure desfasurarea activitatilor umane specifice in concordanta cu rolul lor functional.

11.3.Subzonele functionale situate in afara limitei ansamblului pe terenuri

descrise in art.3.1.b din R.L.U. aferent reprezinta zone de interventie in afara limitei de proprietate SC Tomar Impex SRL Dorohoi, cu rol functional de racordare a ansamblului la structura urbana preexistenta si cu rol de protectie a ansamblului si se realizeaza ca functiuni secundare, compatibile cu functiunile parcelelor pe care se amplaseaza.
11.4.Teritoriul care face obiectul P.U.Z. si R.L.U. reprezinta o singura zone functionala:

IS –zona de servicii de interes general, cu urmatoarele subzone:
- **ISco**–subzona pentru comert

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12. ZONA FUNCTIONALA IS–ZONA DE SERVICII DE INTERES GENERAL

12.1. Pe teritoriul ansamblului, pe acceasi parcela avem subzona functionala:
a) Subzona functionala **ISco**–subzona pentru comert
12.2. Utilizarile terenurilor si constructiilor permise pe parcelele aferente subzonei
functionale **ISco** sunt urmatoarele:
a) Pentru subzona **ISco** se permit urmatoarele variante de utilizare a cladirii:
- se vor realiza cladiri pentru activitati de comert cu spatii pentru depozitare produse industrilae si de constructii cu regim mic de inaltime cu nivel parter si spatii conexe depozitarii.
12.3. Toate lucrarile de constructii din zona functionala **IS**, necesare conformarii cladirilor si amenajarilor specifice necesare functionarii constructiilor trebuie sa respecte prevederile cu caracter general si comun din urmatoarele articole din R.L.U. aferent:
-art.6.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
-art.6.1. –ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE
-art.6.2. –AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE
-art.6.3. –AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT
-art.6.4. –AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
-art.7. –REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
-art.8. –REGULI CU PRIVIRE ECHIPAREA EDILITARA
-art.9. –REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII –art.9.1. si art.9.3.

-art.10.1. –REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DIMENSIONAREA PARCAJELOR –art.10.1.5 si 10.1.6
-art.10.2. –REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI– art.10.2.1.C
-art.10.3. –REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE IMPREJMUIRI
12.4. Lucrarile de constructii admise pe parcela din subzonele **ISco** sunt urmatoarele:
-lucrari de construire spatii pentru comert si depozitare
12.5. In subzona functionala **ISco** inaltimea maxima admisa h.max. = 9,00 m
12.6. Pe parcelele din zona functionala **ISco** se poate realiza cladiri astfel incat sa respecte prederile POT si CUT propus.
12.7. Edificabilul parcelei reprezinta suprafata de teren delimitata de limita spre strada
a cladirii (aliniere), si retragerile laterale si posterioara a cladirii.
Suprafata construita a cladirilor de pe o parcela trebuie sa se inscrie integral in edificabilul parcelei.
12.8. Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren cuprinsa intre limitele
parcelei si edificabilul parcelei.
Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari:
-alei si trotuare pentru accesul la cladiri si parcari si trotuare perimetrale de protectie
-alei carosabile de protectie
-platforme pentru parcare
-retele tehnico-edilitare necesare cladirilor si amenajarilor
-spatii verzi cu rol ambiental si de protectie
-imprejmuiri
12.9. Principalele conditionari care reglementeaza regimul de construire pentru parcelele din zona functionala **IS** sunt prezentate in Plansa U02 – reglementari urbanistice

12.10.1. **REGIM DE CONSTRUIRE**
-aliniere –pe aliniament
-retragere laterala dreapta –minim 0.60 m
- retragere laterala stanga – minim 0.60 m
- retragere posterioara – minim 0.60
-P.O.T. (procent de ocupare a terenului) –max. 50,00%

-C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) –max. 1
-regim de inaltime –max. P+1
- h.max. = 9,00 m
-acoperis in sistem sarpanta

12.10.2 ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari de constructii:
-alei pietonale si trotuare
-alei carosabile si parcaje
-un numar de locuri de parcare de min. 5 locuri
-spatii verzi amenajate
-lucrari de imprejmuire

BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ
CF 50896 – Steren= 1.232 mp

S_{teren} masurata	**=1.232,00 mp**
POT APROBAT PRIN PUG	**=28 %**
CUT APROBAT PRIN PUG	**=1.2 %**
Regim de inaltime existent	**=max admis P+2E**
Regim de inaltime propus	**=P+1E**

POT PROPUS PRIN PUZ = 50%
CUT PROPUS PRIN PUZ = 1 %
Spatii verzi = intre 2% si 5% (Anexa 6 – RGU HGR 525/1996)
Parcaje = minim 5 locuri (Anexa 5 – RGU HGR 525/1996)

aprilie 2024

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI **ELABORATOR**

ing.Mihai Valeriu arh.Irina oana Garet