CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

HOTARIRE

privind aprobarea documentatie Plan Urbanistic Zonal – " Zona centrala municipiul Dorohoi "

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, judetul Botosani, intrunit in sedinta ordinara la data 20.12.2012.

analizand referatul de specialitate intocmit de catre serviciul investitii urbanism inregistrat la nr. din 2012, prin care se propune aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal – " Zona centrala municipiul Dorohoi "

avind in vedere prevederile art. 36, alin.5, lit.c, si art.127 din Legea nr.215/2001-Legea administratiei publice locale, republicata si modificata.

motivat de avizul favorabil al comisiei de specialitate din structura Consiliului Local al municipiului Dorohoi,

in temeiul art.45(2) din Legea nr.215/2001 –Legea administratiei publice locale, republcata si modificata.

hotaraste :

Art.1 Se aprobă documentatia *Plan Urbanistic Zonal – " Zona centrala municipiul Dorohoi "*, conform ANEXEI care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Primarul Municipiului Dorohoi, prin Directia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului., va duce la indeplinire prevederile prezentei hotariri.

Art.3 Prezenta hotarare se va comunica :

- Institutiei Prefectului Judetului Botosani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Serviciile de specialitate;
- Mass-mediei locale.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER,
ec. Constantin Bursuc

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
jr. Veronica Florea

Nr. 154
din 20.12.2012
Dorohoi.

CONSILIUL JUDEȚEAN BOTOȘANI
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 16723 din 27.11.2012

AVIZ UNIC nr. 32/2012

Comisia Tehnică de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului constituită în baza Hotărârii Consiliului Județean Botoşani nr.60 din 30.05.2011 care are ca obiectiv avizarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, analizând:

DOCUMENTAȚIA PRIVIND

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIUL DOROHOI

AVIZEAZĂ FAVORABIL

ARHITECT ŞEF,

ing. Constantin Ilisei

MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. AMPLASAMENTUL SI REGIMUL JURIDIC DE PROPRIETATE

Terenul supus studiului în cadrul prezentului PUZ, este situat în zona centrală a municipiului Dorohoi, cuprinsă între străzile Zadurovici, Ştefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, C-tin Dobrogeanu Gherea, Str. Sasa Pana şi Aprodul Arbore.

1.2. OBIECTUL LUCRARII

PLANUL URBANISTIC ZONAL reprezintă documentaţie prin care se analizează situaţia existentă, pentru stabilirea obiectivelor, acţiunilor şi măsurilor de dezvoltare a localităţilor, conform Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor şi Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.Z. îl constituie studierea şi stabilirea unor condiţii urbanistice privind :

- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul clădirilor şi amenajărilor exterioare aferente acestora
- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată şi care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural şi al impactului urbanistic
- Stabilirea zonelor cu potenţial funcţional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcţiunile compatibile cu valoarea zonei respective
- Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Gheorghe Ghica şi Dumitru Furtună (pietonal)
- Starea tehnică a clădirilor şi a dotărilor tehnico-edilitare
- Starea actuală a clădirilor
- Situaţia existentă şi identificarea nevoilor de extindere a reţelelor edilitare
- Asigurarea spaţiilor de parcare
- Asigurarea accesului pietonal şi rutier în zonă
- Realizarea unei reţele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la reţeaua publică, sau stabilirea unei soluţii naturale de evacuare a apelor meteorice
- Asigurarea obiectivelor cu utilităţi
- Crearea unui spaţiu public de recreere

- Zonificarea funcţională a terenurilor
- Indici şi indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic şi circulaţia terenurilor
- Menţionarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecţia mediului, ca urmare a programelor specifice
- Instituirea zonelor de protecţie a monumentelor din zona centrală
- Reglementări detaliate cu permisiuni şi restricţii incluse într-un regulament local de urbanism aferent PUZ-ului, clar şi explicit.
- Includerea în proiectul urbanistic a centrului comercial şi cultural George Enescu

Zona stabilită în prezentul P.U.Z. este situată în zona centrală a municipiului Dorohoi între străzile Zadurovici, Ştefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, B-d George Enescu, Dobrogeanu Gherea, Str. Rândunicii şi Aprodul Purice.

Documentaţia se elaborează în conformitate cu Ordinul 176/N/2000 al MLPAT.

Împreună cu Planul Urbanistic General şi Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.Z. capătă, după aprobare, valoare juridică şi constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale.

1.3. SCOPUL LUCRARII

Stabilirea condiţiilor specifice de aprobare a operatiunii de construire , reglementările detaliate privind construirea şi echiparea edilitară, stabilirea suprafeţei de teren care va fi cedată domeniului public în scopul amenajării drumurilor publice, spaţiilor plantate, echipării tehnico - edilitare, asigurarea accesului carosabil şi pietonal pe toate parcelele, rezolvarea intersecţiilor de străzi, mobilare, aliniamente, regim de înălţime, funcţiuni.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior PUZ

- PLANUL URBANISTC GENERAL al municipiului DOROHOI şi Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG , elaborat de SC „ NORD PROIECT „SA Botoşani în anul 1999.
- Studiile topografice si geotehnice.

1.5. CONTINUTUL PUZ

- Ridicare topografică
- Studiu de urbanism
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Studiu de circulaţie
- Studiu reţea de alimentare cu apă
- Studiu canalizare
- Studiu reţele electrice
- Studiu reţea de telefonie
- Referate geotehnice.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Conform celor consemnate în Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului PUZ, este situat în unitatea teritorială de referinţă nr.1 (UTR 1), având POT 22% şi CUT 1,2.

Vatra targului a luat fiinta si s-a dezvoltat in partea estica a interfluviului cuprins intre Jijia, paraul Buhai si paraul Morii. Nucleul se situa la incrucisarea actualei strazi a Trandafirilor cu strazile Gr. Ghica 6 Martie, Stefan cel Mare si Republicii, unde se gasesc si cele mai vechi cladiri din oras. Spatiul ocupat de locuinte si pravalii se prelungea spre est pana la biserica Sf. Nicolae, intarita cu ziduri de piatra, in care se adaposteau o parte din locuitori la vreme de primejdie. Langa biserica se afla resedinta domneasca.

Hotarul sau mosia targului se intindea in jurul vetrei pe o raza de 10-12 km, pana la hotarul cu satele Popeni, Sendriceni, Miclauseni, Falceni, Prepelica, Cobala, Dumeni, Lozeni, Verbia, Broscauti, Saucenita. Mosia cuprindea terenuri bune pentru agricultura, finete, livezi, vii, iezerul si vaduri de moara, etc. Ca si in cazul multor orae moldovene, Dorohoiul avea si un ocol domnesc. Ocolul targului Dorohoi cuprindea cateva sate domnesti si silisti, situate in apropierea targului si care depindeau de resedinta domneasca: Sendriceni, Cobala, Pascari, Buhai, Magura, Dumeni, Ibanesti, Damileni, etc. Populatia acestor asezari asigura veniturile curtii domnesti si plata unor slujbasi ai domnului.

Teritoriul vetrei, mosiei si ocolului s-a micsorat in decursul timpului. In anul 1569, Dorohoiul a devenit resedinta a marelui vornic al Tarii de Sus, functie administrativa care s-a mentinut pana in anul 1778. Marele vornic la Tarii de Sus era al treilea dregator al Tarii, dupa marele logofat si marele vornic al al Tarii de Jos, fiind - dupa expresia lui Miron Costin - " ... judecatorul general asupra jumatatii de tara ... de la Iasi pana la granita de nord a Moldovei".

Fiind si resedinta tinutului Dorohoi, targul a ajuns un important centru administrativ, comercial si mestesugaresc al Moldovei de nord. In anul 1590, targul a devenit si loc de paza, straja a tarii dinspre nord, avand in frunte un mare vataf de hotare.

Prima menţiune documentară datează din 6 oct. 1407. Când boierii moldoveni reînnoiesc în oraşul Liov omagiul prestat de Alexandru cel Bun în 1404 regelui Poloniei, fiind semnat de 27 de boieri printre care se afla şi Mihail Dorohoianul.

La 8 octombrie 1408, Dorohoiul este menţionat ca punct vamal pentru negustorii care exportau cai la Cameniţa. Numele lui Mihail Dorohoianul apare în documentele tîrgului timp de 27 de ani,între 1407 şi 1434. Gh. Ghibănescu îl consideră întemeietorul activităţii administrative la Dorohoi.

În 1495, Ştefan cel Mare zideşte aici biserica Sf. Nicolae. În secolul al XV-lea oraşul devine centrul administrativ al Moldovei de nord.

În 1509 este prădat de poloni iar în 1510 şi 1513 de tătari. Refăcut în 1568 devine reşedinţa vornicului tării de sus până în 1778.

Din prima parte a secolului al XV-lea se păstrează şi pecetea oraşului, descoperită de Nicolae Iorga într-un act din 1635, în a doua jumătate a secolului a fost prădat de tătari şi pierde mult in importanţă. Pentru că nu mai aduce venituri însemnate, domnitorii îl donează boierilor. În 1804 administrarea veniturilor Dorohoiului se face de către Epitropia Casei Spitalelor Sf. Spiridon din Iaşi.

La 1857 Mihail Kogălniceanu, ca reprezentant al ţinutului Dorohoiului şi al marilor proprietari, a prezentat în şedinţa divanului ad-hoc al Moldovei dorinţele românilor.

În războiul pentru independenţă dorohoienii şi-au adus contribuţia lor, monumentul eroului naţional si local Nicolae Valter Mărăcineanu stând ca mărturie.

În 1896 s-a construit calea ferată Dorohoi-Iaşi. Monumentul comemorativ din faţa primăriei, Ostaş în luptă, a fost ridicat în cinstea celor căzuţi în primul război mondial.

În 1959 oraşul este alimentat cu energie electrică furnizată de uzina proprie iar în 1962 apa a fost adusă cu sacalele. Dintre monumentele istorice se remarcă: biserica Sf.Nicolae din 1495, biserica "Adormirea Maicii Domnului" construită din bârne de stejar pe temelie de piatră în zilele lui Constantin Moruzi Voievod.

Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reşedinţa judeţului Dorohoi.În anul 1968, dupa impartirea administrativ-teritoriala a tarii a devenit oras in cadrul judetului Botosani si din decembrie 1994 este municipiu.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată este situată în zona centrala a municipiului Dorohoi

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. în suprafaţă de 524918,30 mp, situat în intravilanul municipiului Dorohoi este localizat între străzile Zadurovici, Ştefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, C-tin Dobrogeanu Gherea, Str. Sasa Pana şi Aprodul Arbore, şi face parte din U.T.R. 1.

Zona studiată este situată în partea centrală a municipiului, teren care nu este afectat de alunecări active.

Zona deţine preponderent funcţiuni administrative, culturale, de învăţământ, comerciale şi rezidenţiale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere administrativ – teritorial, municipiul Dorohoi este aşezat în partea de nord-est a ţării, la 493 km faţă de Bucureşti pe calea ferată şi 488 km pe căile rutiere, se află la intersecţia paralelei 47°58' N cu meridianul 26°23' E. În cadrul judeţului, municipiul Dorohoi se află în partea de vest a acestuia.

Ca poziţie geografică este situat la contactul Campiei Jijiei Superioare cu Dealurile Bour, la confluenţa râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia. Din punct de vedere geografic, oraşul este aşezat în partea de nord est a Romaniei, în zona de contact dintre regiunea de dealuri înalte Bourul-Ibăneşti de pe stânga văii Siretului şi Câmpia Moldovei pe cursul superior al râului Jijia. Dealurile de la nord, nord-vest şi vest de oraş sunt Măgura Ibăneşti (385m), Pietriş-Dersca (472m), Hapăi (472m). Spre vest, la 15 km, este valea Siretului iar spre nord-est, la 35-40 km este valea Prutului..

Clima este temperat – continentală, influenţată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul ţării (8-9 C), cu precipitaţii variabile, cu ierni sărace în zăpadă, cu veri ce au regim scăzut de umiditate, cu vânturi predominate din nord-vest şi sud-vest.

Pentru determinarea condiţiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic anexat.

Din concluziile şi recomandările acestuia menţionăm:

- Stratul de fundare este format din;
- Sol vegetal şi umpluturi cu grosimi variabile
- Praf argilos sau argilă prăfoasă galbenă
- Sol fosil, brun negricios
- Argila galbenă
- Argilă mărnoasă galbenă verzuie
- Fundarea se va realiza prin depăşirea obligatorie a stratului de umplutură şi sol vegetal, respectându-se condiţiile de încastrare în stratul viu şi adâncimea şi adâncimea de fundare conform Normativului P.10/86 în vigoare;
- Pentru dimensionarea corectă a fundaţiilor se vor considera următoarele presiuni de calcul:
  - D= 2,50 m – 180 kpa
  - D= 3,00 m – 200 kpa
  - D= 3,30 m – 220 kpa
- Lucrările nu au menţionat accidente de teren.
- Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:
  - Perioada de colţ: Tc = 0,7 sec. conform P100/1992
  - Coeficient de seismicitate: K3 = 0,12 conform P100/1992
  - Grad seismic asimilat: VII
  - Adâncimea de îngheţ: 1,05 – 1,10m.

2.4. CIRCULATIA

Stadiul actual

Reţeaua actuală de căi de comunicaţie, aşezată pe vechile trasee, trebuie dezvoltată pentru a pune în evidenţă noile puncte de interes şi legături exterioare ale municipiului cu teritoriul.

Din punct de vedere a retelelor de circulatie rutiera si pietonala teritoriul analizat de Planul Urbanistic Zonal Zona Centrala a Munucipiului Dorohoi se găseşte amplasat în zona de centru a municipiului Dorohoi, în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper la nivel urban:

- la vest - străzile Al.I.Cuza, Spiru Haret, Grigore Ghica, Alexandru Sahia, Iancu Ilasievici, str. George Enescu, Vasile Alecsandri ; Vasile Lupu
- la sud - străzile Stefan Airinei, Lt Zadurovici.
- la nord - străzile C.D.Gherea, Războieni, Liliacului, Dimitri Pompeiu.

Circulaţia în zona centrală se face printr-o reţea de străzi, majoritatea modernizată sau în curs de reabilitare şi modernizare.

Străzile care delimitează zona studiată au rolul de a asigura condiţii pentru a prelua circulaţia vehiculelor şi a mijloacelor de transport public, rămân la traseele existente, profilele transversale şi organizarea circulaţiei existente. Lăţimea părţii carosabile a străzilor variază în funcţie de categoria străzilor, de numărul de benzi de circulaţie.

Străzile aferente zonei studiate sunt de categoria a II-a cu patru benzi de circulaţie – strada Dimitrie Pompeiu(tronson intersecţia B-dul Victoriei, Al.I.Cuza şi strada Dumitru Furtună), de categoria a III-a cu două benzi de circulaţie (străzile Al.I.Cuza, Alexandru Sahia, Grigore Ghica, Iancu Ilasievici, Vasile Alecsandri, C.D.Gherea, B-dul George Enescu) şi străzi de categoria a IV-a – cu o bandă de circulaţie – strada Bujor şi accese carosabile ocazionale care fac legătura între străzile principale şi diverse obiective.

Străzile sunt mărginite de trotuare cu lăţimi diferite de la 1,50 la 5,0 m.

Natura îmbrăcăminţii rutiere este preponderent din beton asfaltic.

Străzile sunt în stare bună spre medie cu excepţia străzilor Al.I.Cuza, George Enescu, Grigore Ghica şi Vasile Alecsandri au afectat în proporţie de 50% îmbrăcămintea asfaltică.

În prezent la nivelul circulaţiei, zona analizată este caracterizată prin :

- prezenţa numeroaselor puncte de conflict
- parcări în spaţii amenajate incomodând traficul
- lipsa relaţiilor între punctele de descărcare pietonală – staţii de autobuz
- lipsa facilităţilor pentru persoanele cu handicap
- lipsa unei semnalizări adecvate străzilor

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este situat în zona centrală a municipiului Dorohoi, între străzile Zadurovici, Ştefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, Dobrogeanu Gherea, Str. Sasa Pana şi Aprodul Arbore, cu echipare edilitară de tip urban.

Suprafaţa totală ce face obiectul P.U.Z. este de 524918,30 mp.

Fondul construit este format din clădiri cu valoare arhitecturală deosebită, monumente de arhitectură, clădiri vechi aflate în zona de protecţie a monumentelor, aflate în stare bună, precum si din clădiri nou construite în perioada de dinainte de 1989.

Fosta zonă comercială a Dorohoiului, formată din fronturi comerciale dealungul străzilor, în special dealungul străzii Dimitrie Pompeiu, au fost complet destructurate, clădirile fiind în cea mai mare parte demolate. Ce a rămas reprezintă clădiri izolate, care, desprinse din ansamblul iniţial şi-au pierdut valoarea arhitecturală.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	INTERSECTII NECORESPUNZATOR AMENAJATE	REORGANIZAREA GENERALA A CIRCULATIEI RUTIERE PRIN STUDIUL ACESTEIA,CARE SA REGLEMENTEZE DISFUNCTIONALITATILE • AMENAJAREA UNUI SENS GIRATORIU IN INTERSECTIA STR. D. POMPEIU,C.D.GHEREA si RAZBOIENI • REPROIECTAREA SENSULUI GIRATORIU EXISTENT IN INTERSECTIA str. Al. I. CUZA,AL. SAHIA si str. 1 DECEMBRIE
	STRAZI NEAMENAJATE	REDIMENSIONAREA strazii D.POMPEIU DE LA DOUA BENZI LA PATRU BENZI DE CIRCULATIE intre strazile D. FURTUNA si D.D. GHEREA
	EXISTENTA UNOR STRAZI FARA CONTINUITATE	TRANSFORMAREA STRAZII DUMITRU FURTUNA IN ZINA DE PROMENADA SI RECREERE
	ABSENTA PARCAJELOR SI A PIETONALELOR PE UNELE SECTOARE DE DRUM	AMENAJAREA PARCAJELOR SI A TRASEELOR PIETONALE SI CICLISTE PE STRADA AL. I. CUZA
	CIRCULATIA TRANSPORTULUI GREU PRIN INTERIORUL LOCALITATII	PREVEDEREA DE TRASEE OCOLITOARE PENTRU DEVIEREA TRANSPORTULUI GREU
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	FOND CONSTRUIT IMBATRANIT ,IN GENERAL IN STARE BUNA SI MEDIE	PROGRAME DE REVIGORARE A ZONELOR IMBATRANITE

	ZONE CU P.O.T. FOARTE MIC	CRESTEREA INDICATORILOR P.O.T. PRIN REPARCELARE,PROGRAM DE REABILITARE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT PE BAZA UNOR PROIECTE ELEBORATE DE PROIECTANTI AUTORIZATI
SPATII PLANTATE , AGREMENT SI SPORT	LIPSA ZONELOR DE AGREMENT SI A UNOR DOTARI SPORTIVE	REZERVAREA UNOR AMPLASAMENTE PENTRU REALIZAREA ZONELOR VERZI, DE RECREERE SI SPORT
	DISPROPORTII INTRE SPATIILE PLANTATE -LIPSA ACESTORA IN UNELE ZONE	
PROBLEME DE MEDIU	POLUARE AER-SOL-APA	AMPLASAREA SI AMENAJAREA PUNCTELOR DE PRECOLECTARE PE PRINCIPII MODERNE SI ECOLOGICE CONCOMITENT CU AMPLASAREA COSURILOR DE GUNOI INGLOBATE IN MOBILIERUL URBAN
	MONUMENTE ISTORICE	RESPECTAREA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE EXISTENTE IN AREAL
	EXISTENTA ZONELOR CU ALUNECARI DE TEREN	AMENAJAREA ZONELOR CE PREZINTA RISCURI NATURALE PREVIZIBILE PRIN SPATII PLANTATE, TERASARI SAU LUCRARI SPECIALE DE CONSOLIDARE

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Documentaţia de faţă rezolvă la nivel de PUZ lucrările de alimentare cu apă , ,gaze naturale, canalizare menajeră şi canalizare pluvială şi electricitate.

- Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă. Reţelele respective trebuiesc reabilitate.

- Canalizarea

Zona studiată dispune de canalizare menajeră. Reţeaua respectivă trebuie reabilitată.

- Alimentare cu căldură

Zona studiată nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

- Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, existând posibilităţi de racordare la sistemul energetic naţional.

- Alimentare cu gaze naturale

Zona este alimentată cu gaze naturale. Reţeaua respectivă trebuie extinsă şi reabilitată.

- Telecomunicaţii

Zona studiată este racordată la reţeaua de telecomunicaţii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă probleme speciale de mediu.Exista zone cu exces de umiditate ce necesita masuri de protectie impotriva riscurilor naturale.
Detaliile despre geomorfologia terenului sunt prezentate în studiul geotehnic anexat .
Exista zone protejate fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In documentaţia de urbanism, faza P.U.G. zona este destinată locuintelor, serviciilor si functiunilor complementare.

In documentaţia actuală de urbanism faza PUZ sunt preluate reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General: zona studiată este destinată institutiilor publice, serviciilor locuirii si functiunilor compatibile cu functiunea de locuire.

Tendinţa actuală care se desprinde din optiunile populaţiei este orientarea preponderentă spre crearea a noi locuri de munca.

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acţiunile, prioritătile, reglementările de urbanism - permisiuni şi restricţii – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului PUZ, este situat în unitatea teritorială de referinţă nr.1 (UTR 1), având P.O.T 22% şi CUT 1,2.
Prin elaborarea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL s-au stabilit urmatorii indici: P.O.T. – 75%; C.U.T. -2,5.

Terenul supus studiului în cadrul prezentului PUZ, este situat în zona centrală a municipiului Dorohoi, cuprinsă între străzile Zadurovici, Ştefan Airinei, Spiru Haret, A.I. Cuza, Alexandru Sahia, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri, str. George Enescu, C-tin Dobrogeanu Gherea, Str. Saşa Pană şi Aprodul Arbore.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conformarea generală a zonei este gândită în aşa fel încât valorificarea cadrului natural să fie maximă prin următoarele mijloace :

- prevederea unor trasee de circulaţie care accentuează relieful prin sinuozităţile traseului ;
- prevederea unor construcţii cu volumetrie jucată amplasate în funcţie de panta terenului parcelei ;
- preponderenţa pe fiecare parcelă a spaţiilor plantate faţă de spaţiile construite.

PLANUL URBANISTIC ZONAL are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localităţii.

Concepţia urbanistică a ţinut cont de rezolvarea acceselor carosabile şi pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării străzilor, a intersecţiilor de străzi, precum şi de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

S-au făcut propuneri de rezolvare a reţelelor de utilitate publică, precum şi racordarea acestora la reţelele magistrale existente .

Regimul de înălţime, aliniamentele, funcţiunile, stabilirea edificabilului şi parcelabilului, indici urbanistici P.O.T. şi C.U.T. sunt în concordanţă cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Fiecare parcelă beneficiază de acces direct pietonal şi carosabil precum şi de racord la reţelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate şi telefonie propuse.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se prevede prin prezentul PUZ modernizarea arterelor de circulaţie şi eliminarea punctelor de conflict enunţate anterior.

Obiectivele :

- la nivelul circulaţiei rutiere :

- propunerea lărgirii străzii Dimitrie Pompeiu de la 2 benzi de circulaţie la patru benzi între zona cuprinsă de străzile Dumitru Furtună şi C.D.Gherea;
- transformarea străzii Dumitru Furtună în zona de promenadă şi receere – pietonal
- figurarea zonei de promenadă şi recreere pe strada Grigore Ghica
- amenajarea unui sens giratoriu în intersecţia străzii Dimitrie Pompeiu, C.D.Gherea şi strada Războieni şi reproiectarea unui alt sens giratoriu existent în intersecţia străzilor Al.I.,Cuza, Al.Sahia şi strada 1 decembrie. Aceste două sensuri giratorii vor reglementa priorităţile de circulaţie la intrarea în intersecţia de pe străzile concurente pentru canalizarea autovehiculelor, reducerea vitezei şi protejarea circulaţiei pietonilor.
- amenajarea de locuri de parcaje pe strada Al.I.Cuza
- reamenajarea acceselor carosabile ocazionale (pentru accese la garaje, parcaje existente) reabilitarea străzilor şi trotuarelor printr-un sistem rutier şi pietonal adecvat categoriei de importanţă.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Conform temei de proiectare şi discuţiilor cu beneficiarul de investiţii avute pe parcursul elaborării studiului, se prevede:

- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul clădirilor şi amenajărilor exterioare aferente acestora
- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată şi care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural şi al impactului urbanistic
- Stabilirea zonelor cu potenţial funcţional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcţiunile compatibile cu valoarea zonei respective
- Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Grigore Ghica şi Dumitru Furtună (pietonal)
- Starea tehnică a clădirilor şi a dotărilor tehnico-edilitare
- Situaţia existentă şi identificarea nevoilor de extindere a reţelelor edilitare
- Asigurarea spaţiilor de parcare
- Asigurarea accesului pietonal şi rutier în zonă
- Realizarea unei reţele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la reţeaua publică, sau stabilirea unei soluţii naturale de evacuare a apelor meteorice
- Asigurarea obiectivelor cu utilităţi
- Crearea unui spaţiu public de recreere
- Zonificarea funcţională a terenurilor
- Indici şi indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic şi circulaţia terenurilor
- Menţionarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecţia mediului, ca urmare a programelor specifice
- Instituirea zonelor de protecţie a monumentelor din zona centrală
- Reglementări detaliate cu permisiuni şi restricţii .

Funcţiunile, suprafeţele şi plastica arhitecturală sunt specificate în proiectul pentru autorizarea construcţiei.

Planimetric dispunerea în cadrul terenului, respectă Codul Civil şi reglementările urbanistice.

Din punct de vedere funcţional spaţiul cuprinde:

- Activităţi administrative, culturale, învăţământ, comerţ şi zone rezidenţiale
- Parcuri, spaţii verzi şi, adiacent zonei centale studiate, se află Gradina de vara a municipiului.
- Artere rutiere situate pe vechile trasee istorice, străzi care au fost dezvoltate ca dimensiuni, precum şi o zonă pietonală între str. Grigore Ghica şi str. Dumitru Furtună, care cuprinde zone comerciale, dotări culturale, financiar-bancare şi administrative.

BILANT TERITORIAL

EXISTENT

PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	Suprafața (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN	Suprafața (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN
ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII	76125,00 mp	14,50	80500,00	15,33
ZONA AFERENTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3250,00	0,61	3250,00	0,61
ZONA MIXTA- locuinre P-P+10 si dotari compatibile cu functiunea de locuire	51215,60 mp	9,75	65000,00	12,38
ZONA AFERENTA LOCUINTE INDIVIDUALE	50561,20mp	9,63	60560,00	11,53
ZONA AFERENTA SPATII VERZI	261676,50 mp	49,85	243108,30 mp	46,31
ZONA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	10500,00	2,00
ZONA AFERENTA TERENURILOR LIBERE, CONSTRUCTIILOR DEZAFECTATE SI PROPUSE DEZAFECTARII	47150,00 mp	8,98	-	-
ZONA CIRCULATIE SI AMENAJARI pentru CIRCULATIE PUBLICA	20845,00	3,97	29000,00	5,52
ZONA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE	14095,00	2,68	33000,00	6,28
TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA	**524918,30mp**	**100,00**	**524918,30mp**	**100,00**

3.6 . DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă. Reţeaua trebuie extinsă şi reabilitată.

Reţelele de distribuţie a apei în zona centrale a municipiului Dorohoi s-au executat programul SAMTID din conducte de polietilenă de înaltă densitate pozate pe un strat de nisip sub adâncimea de îngheţ.

Reţelele de apă sunt executate în sistem inelar şi ramificat, în baza unui proiect tehnic .

In punctele de ramificaţie, branşare, s-au prevăzut cămine de vane , carosabile şi necarosabile, cu conducte de racord la canalizarea din apropiere(pentru golirea reţelelor de apă în caz de avarie).

Pe reţelele principale de distribuţie a apei s-au montat hidranţi de incendiu exteriori cu Dn 100 mm.

Canalizarea

Zona studiată dispune de canalizare menjeră. Reţeaua trebuie extinsă şi reabilitată.

Reţelele de canalizare menajeră din zona centrală a municipiului Dorohoi sunt executate din tuburi de beton , au apărut tasări neegale, de aceea apar şi unele disfuncţionalităţi în exploatare.

În prezent sunt întocmite documentaţii în curs de promovare pentru înlocuirea reţelelor de canalizare pe străzile : A.I.Cuza, Grigore Ghica, Spiru Haret, George Enescu, Stefan cel Mare Dimitrie Pompeiu , George Enescu .

Reţelele de canalizare menajeră în curs de promovare se vor executa din conducte de polietilenă riflată pentru canalizare, montate cu pantă ce asigură autocuratierea.

In punctele de racord , schimbări de direcţie şi la distanţe ce nu vor depăşi 50,0 m se vor executa cămine de vizitare cu ramă şi capace carosabile şi necarosabile – în funcţie de amplasamentul căminelor.

Pe străzile Dimitrie Pompeiu , George Enescu – în prezent nu există reţele de canalizare menajeră.

Reţele de canalizare pluviala

In prezent există o singură stradă – C.D.Gherea- care are canalizare , sistem separativ menajer şi pluvial, iar pe strada George Enescu , tronsonul între străzile Vasile Alecsandri şi Vasile Lupu există o reţea de canalizare pluvială care este colmatata.Retea de canalizare exista numai pe str. Vasile Lupu.

Aşadar- se propune înaintea modernizării străzilor din zona centrală a municipiului Dorohoi – executarea reţelelor de canalizare pluvială pe aceste străzi, conform planşei de utilităţi, anexată la documentaţie.

Alimentare cu căldură

Zona studiată nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, existând posibilităţi de racordare la sistemul energetic naţional.

Pietonalul din zona centrală a municipiului Dorohoi, va fi prevăzut cu o reţea de iluminat pietonal ale cărui puncte luminoase vor fi constituite din stâlpi, într-o execuţie constructivă compatibilă ambianţei arhitecturale a zonei- Nivelul de iluminat cît şi ceilalţi indicatori calitativi şi cantitativi ai iluminării pietonale vor fi conforme prevederilor Normativului NP-062-02-. Din reţeaua de iluminat pietonal se va prevedea – funcţie de indicaţiile ambianţei arhitecturale – iluminatul decorativ al unor faţade reprezentative, prin puncte luminoase constituite din proiectoare, tip Luxor -01, amplasate de regulă la sol, în zone limitrofe pietonalului.

Reţeaua de alimentare cu energie electrică a punctelor luminoase se prevede în cablu tip CYABY protejat în canalizaţie subterană(LES 0,4 KV) Structura reţelei fiind de tip intrare – ieşire (relativ la baza punctelor luminoase) şi parţial, radial arborescenţei. Racordarea reţelei se va prevedea din două puncte de alimentare (din TDJT – PT 20/0,4 KV din zona) iar comanda contactorilor ce asigură punerea sub tensiune a reţelei de iluminat se va realiza din reţeaua publică de iluminat stradal din zonă sau, după caz, prin comandă specială, utilizând condiţiile de protecţie împotriva tensiunilor accidentale de atingere cât şi protecţiei la supracurenţi şi supratensiuni vor fi asigurate conform prevederilor Normativului I.7/2011.

Alimentare cu gaze naturale

Zona este alimentată cu gaze naturale. Reţeaua trebuie extinsă şi reabilitată.

In zona centrala a municipiului Dorohoi există reţele de gaze naturale executate din conducte Ol Ng – montate ingropat - cu diametre corespunzătoare debitelor necesare consumatorilor existenţi.

Pe traseul conductei sunt montate răsuflători cu capac când conductele sunt prin carosabil. sau trotuar , şi răsuflători fără capac atunci când traseul erste prin spaţii verzi.

La traversarea străzilor conductele sunt protejate în tuburi de protecţie conform normelor NTPEE-2008.

La capetele tuburilor de protecţie sunt prevăzute de asemeni răsuflători cu capac.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată este ferită de surse de poluare majore, ea beneficiază din plin de multă verdeaţă .

Zonele cu exces de umiditate, inventariate conform studiului geotehnic anexat reprezinta o supratata de aproximativ 65000 mp, marcate pe plansa A2 –zone cu exces de umiditate.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor meteorice.

Tot pentru asigurarea stabilităţii terenului, se vor planta arbori şi pomi, cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile şi vor trage apa din teren

Schimbarea folosinţei terenurilor trebuie să asigure măsuri urbanistice şi constructive pentru îmbunătăţirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală pentru scurgerea rapidă şi dirijarea apelor meteorice de pe parcele, străzi, trotuare către reţeaua de canalizare pluvială propusă :
- măsuri de etanşeizare a instalaţiilor, branşamentelor şi a reţelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă şi ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
- măsuri pentru asigurarea stabilităţii terenului prin plantarea, la distanţe de minim 2,00m faţă de limitele parcelelor de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele, consumă apa din teren şi îmbunătăţesc parametrii geotehnici ai stratelor;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării combustibililor solizi, pentru prepararea apei calde menajere şi încălzirii spaţiilor interioare ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea şi transportul gunoaielor menajere.

Arealul zonei protejate fata de obiective cu valoare de patrimoniu este marcat pe plansa A2.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile- terenuri + construcţii din zonă.

Se va determina circulaţia terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse:

- teren ce se intenţionează a fi trecut din proprietatea persoanelor fizice si juridice în domeniul public al municipiului Dorohoi.
- Terenuri proprietate privată a municipiului Dorohoi.

în vederea realizării de zona de spatii verzi, de agrement si servicii.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

DOMENII	CATEGORII DE INTERES			DIMENSIUNI
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	Suprafata mp
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII				
Zone cu potential comercial			X	12500
Zone cu potential cultural		X	X	16000
Institutii financiar bancare		X	X	2500
GOSPODARIE COMUNALA				
Dezvoltarea infrastucturii edilitare			X	25000
INFRASTRUCTURA MAJORA				
Pietonal			X	19000
Carosabil			X	11200
SALVAREA,PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A ANSAMBLURILOR si SITURILOR	X	X	X	76000
ZONE DE AGREMENT		X	X	9800

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Realizarea investiţiilor propuse, lărgirea străzilor, sensul giratoriu din intersecţia străzii Dobrogeanu Gherea, realizarea spaţiilor de parcare de pe strada A.I. Cuza, nu necesită intervenţii de natura perturbării vieţii sociale, investiţiile respective urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Instituirea zonei de protecţie situată între străzile A.I. Cuza şi Grigore Ghica, de la strada Alexandru Sahia până la strada Poştei, rezultată din comasarea zonelor de protecţie a fiecărui monument în parte, crează o suprafaţă compactă între aceste străzi şi in jurul lor în care avizarea oricărei intervenţii se face în condiţii speciale cu aprobarea factorilor de decizie în protecţia monumentelor de arhitectură.

Prin eliberarea zonelor unde au existat vechile construcţii ale fostei zone comerciale a municipiului Dorohoi, zonă situată în spatele primăriei municipiului Dorohoi, se crează o suprafaţă liberă unde elborarea oricărei documentaţii privind autorizarea construcţiilor, se va face urmare a urmatoarelor prevederi:

Aspectul exterior al construcţiilor-zona multifuncţională:

a) Dispoziţii generale

• Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

• Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

• Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

• Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

• Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

b) Faţade

• Sunt interzise imitaţiile de materiale.

• Este interzisă executarea de locuinţe din materiale nedurabile.

• Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

c) Acoperişuri

• La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

• Construcţiile vor avea învelitori tip şarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45o - sau învelitori tip terasă.

• Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

• Învelitorile extinderilor construcţiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleaşi materiale ca şi la construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.

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

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

Pe parcursul elaborării documentaţiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obţine toate avizele şi acordurile emise de organele în drept potrivit legislaţiei în vigoare.

ÎNTOCMIT
carh. C. Bursuc

PROIECT NR. 11629/2011
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA CENTRALĂ A
MUNICIPIULUI DOROHOI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

Planul urbanistic zonal urmăreşte realizarea următoarelor obiective:

- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul clădirilor şi amenajărilor exterioare aferente acestora
- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată şi care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural şi al impactului urbanistic
- Stabilirea zonelor cu potenţial funcţional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcţiunile compatibile cu valoarea zonei respective
- Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Grigore Ghica şi Dumitru Furtună (pietonal)
- Starea tehnică a clădirilor şi a dotărilor tehnico-edilitare
- Starea actuală a clădirilor
- Situaţia existentă şi identificarea nevoilor de extindere a reţelelor edilitare
- Asigurarea spaţiilor de parcare
- Asigurarea accesului pietonal şi rutier în zonă
- Realizarea unei reţele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la reţeaua publică, sau stabilirea unei soluţii naturale de evacuare a apelor meteorice
- Asigurarea obiectivelor cu utilităţi
- Crearea unui spaţiu public de recreere
- Zonificarea funcţională a terenurilor
- Indici şi indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic şi circulaţia terenurilor
- Menţionarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecţia mediului, ca urmare a programelor specifice
- Instituirea zonelor de protecţie a monumentelor din zona centrală

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în planşa A02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Toate clădirile propuse în zona studiată, se vor amplasa retrase faţă de aliniamentul parcelei. Amplasarea pe parcelă a clădirilor propuse şi distanţele dintre clădiri s-a făcut cu respectarea prevederilor RGU , a actelor normative în vigoare privind normele de igienă şi pază contra incendiilor şi a Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operaţiuni de parcelare şi reparcelare

Alinierea clădirilor

Alinierea laterală a clădirii

- Distanţele minime faţă de limitele laterale ale parcelei : conform Cod Civil
- Respectarea distanţelor minime faţă de limitele laterale este obligatorie pentru toate clădirile propuse pe parcele, în conformitate cu planşa anexă la regulament – Planşa 2

Alinierea posterioara a clădirii

Retragerea faţă de limită din spatele parcelei conform Cod Civil

Edificabilul parcelei

Alinierile obligatorii ale clădirilor faţă de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafaţa construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea POT admis.

Edificabilul fiecărei parcele este evidenţiat în planşa „ reglementări urbanistice" - anexă la Regulamentul de urbanism (Planşa 2) şi va fi înscrisă în CU emis pentru fiecare parcelă pe care urmează să se autorizeze construirea unei clădiri după un proiect individual.

Fiecare parcelă are un simplu edificabil.

Dacă un proprietar va achiziţiona mai multe parcele din parcelar, va fi obligat să construiască în edificabilul propus pentru fiecare parcelă.

In cazul în care un proprietar comasează mai multe parcele propuse, în scopul construirii unei clădiri cu altă funcţiune, amplasarea şi conformarea se vor stabili prin PUZ pe parcela rezultată din comasare.

In cazul dezmembrării unei parcele propuse, în două sau mai multe parcele noi, se va întocmi PUZ pentru stabilirea reglementărilor specifice pentru fiecare parcelă rezultată.

Amenajabilul parcelei

Amenajabilul parcelei este suprafaţa parcelei cuprinsă între suprafaţa construită la sol a clădirii şi limitele parcelei.

Construcţiile şi amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt :

a- instalaţii şi echipamente edilitare –CONFORM H.G. nr. 490/11/05/2011 (racord şi branşamente la reţelele edilitare)

b- clădiri anexe (anexe gospodăreşti definite în Anexa 2 din Legea nr. 453/2001 pentru mediul urban şi suburban)garaje, sere, piscine, pavilioane de grădină, anexe gospodăreşti nepoluante,

c- alei carosabile şi parcaje pentru autovehicule

d- spaţii plantate de agrement

e- împrejmuirile parcelei.

Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiţia branşării/racordării fiecărei construcţii, nou consumator) la reţelele edilitare CONFORM H.G. nr. 490/11/05/2011 (racord şi branşamente la reţelele edilitare)

Instalaţiile şi echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru :

- Alimentarea cu apă potabilă
  - branşament direct din reţeaua publică
  - cămin de branşament şi apometru
- Canalizare menajeră în sistem local
- Telefonie
  - branşament la reţea
- Alimentare cu energie electrică
  - racord la reţeaua publică

- firidă de branşament şi contor măsurare consum

Poziţiile în amenajabil şi distanţele faţă de clădire şi/sau de limitele parcelei ale căminelor de branşament şi racord, a firidelor de branşament şi contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT şi vor fi prezentate în DTAC.

In amenajabilul fiecărei parcele se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale şi de construcţiile propuse . Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT şi vor fi prezentate în D.T.A.C.

Garajul şi /sau parcajul aflate pe parcelă

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării şi parcării pe fiecare parcelă, necesară locurilor de garare /parcare va fi calculat conform Normativului P 132 – 93.

Pentru parcarea suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Spaţiile plantate din interiorul parcelei

- In amenajabilul parcelei se vor organiza spaţii plantate de tipul :
- Grădini de agrement (cu flori şi arbuşti)
- Plantaţii de arbori şi/sau a pomi fructiferi cu respectarea distanţelor de plantare în concordanţă cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanţa de plantare a arborilor sau pomilor înalti este de minim 2,0 m faţă de limitele de proprietate şi de minim 3,00 m faţă de clădire;

Imprejmuiri

In cazul parcelelor la care există o folosinţă publică a unei părţi a terenului împrejmuirea parcelei trebuie să permită această folosinţă prin următoarele mijloace:

- Pe aliniamentul parcelei se pot construi împrejmuiri sau se poate construi o împrejmuire transparentă de maximum 1,80 m înălţime
- Partea de parcelă care trebuie izolată de public poate avea o împrejmuire proprie, executată în condiţiile alin. 9.2.

III. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

EXISTENT

PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	Suprafaţa (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN	Suprafaţa (mp) 524918,30 mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN
ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII	76125,00 mp	14,50	80500,00	15,33
ZONA AFERENTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3250,00	0,61	3250,00	0,61
ZONA MIXTA- locuinre P-P+10 si dotari compatibile cu functiunea de locuire	51215,60 mp	9,75	65000,00	12,38
ZONA AFERENTA LOCUINTE INDIVIDUALE	50561,20mp	9,63	60560,00	11,53
ZONA AFERENTA SPATII VERZI	261676,50 mp	49,85	243108,30 mp	46,31
ZONA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	10500,00	2,00
ZONA AFERENTA TERENURILOR LIBERE, CONSTRUCTIILOR DEZAFECTATE SI PROPUSE DEZAFECTARII	47150,00 mp	8,98	-	-
ZONA CIRCULATIE SI AMENAJARI pentru CIRCULATIE PUBLICA	20845,00	3,97	29000,00	5,52
ZONA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE	14095,00	2,68	33000,00	6,28
TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA	**524918,30mp**	**100,00**	**524918,30mp**	**100,00**

Terenurile delimitate conform cap.2 şi a planşei nr.A02 se pot utiliza pentru:

- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul clădirilor şi amenajărilor exterioare aferente acestora
- Valoarea arhitecturală şi urbanistică la nivelul ansamblurilor arhitecturale care fac parte din zona protejată şi care prezintă interes din punct de vedere al stilului arhitectural şi al impactului urbanistic
- Stabilirea zonelor cu potenţial funcţional (comercial, turistic, cultural, sport/agrement), luându-se în calcul doar funcţiunile compatibile cu valoarea zonei respective
- Prefigurarea zonei de promenadă pe străzile Gheorghe Ghica şi Dumitru Furtună (pietonal)
- Starea tehnică a clădirilor şi a dotărilor tehnico-edilitare
- Starea actuală a clădirilor
- Situaţia existentă şi identificarea nevoilor de extindere a reţelelor edilitare
- Asigurarea spaţiilor de parcare
- Asigurarea accesului pietonal şi rutier în zonă
- Realizarea unei reţele de canalizarea pluvială în zona studiată, care să fie racordată la reţeaua publică, sau stabilirea unei soluţii naturale de evacuare a apelor meteorice
- Asigurarea obiectivelor cu utilităţi
- Crearea unui spaţiu public de recreere
- Zonificarea funcţională a terenurilor
- Indici şi indicatori urbanistici cu regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic şi circulaţia terenurilor
- Menţionarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecţia mediului, ca urmare a programelor specifice
- Instituirea zonelor de protecţie a monumentelor din zona centrală

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de patru parametri:

(1) Funcţiunile dominante;
(2) Regimul de construire (continuu, discontinuu);
(3) Înălţimea maximă admisă.
(4) Situarea într-o zonă construită protejată

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unităţi teritoriale de referinţă:

L - LOCUIREA

Li – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE LOT.

Lc – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (BLOCURI) **DE ÎNĂLŢIME MICĂ (P+1-2), MEDIE** (P+3-6) SAU MARE (peste P+6), în regim de construire discontinuu, cu subzona locuinte si dotari compatibile cu functiunea de locuire.

IS - ZONA INSTITUŢIILOR ŞI SERVICIILOR PUBLICE SI PRIVATE DE INTERES GENERAL de înălţime medie şi mare, cu regim de construire discontinuu, cu subzonele:

- **Isa – administrative si servicii**
- **ISi - invatamant si educatie**
- **ISc - cultura**
- **ISct- culte**
- **Isco – comerciale**
- **ISf - financiar-bancare**
- **ISsp – terenuri pentru constructii de sport si agreement**
- **ISps - prestari servicii**

P - ZONA SPAŢIILOR VERZI, cu următoarele subzone:
Ppp –spaţii verzi publice sau semi-publice (pentru riverani);

CC -ZONA DRUMURILOR ŞI AMENAJĂRILOR PENTRU CIRCULATIA PUBLICĂ

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

V. PRESCRIPŢII SPECIFICE PE UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Planul Urbanistic Zonal privind zona centrală a municipiului Dorohoi şi caietul de sarcini aferent , devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administraţiei publice locale. Pentru suprafeţele menţionate în planşa A 02 –**U.T.R.1** – P.O.T. 75% , C.U.T. 2,5 -,prin certificatul de urbanism se vor impune urmatoarele conditii:

Li – ZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE PE LOT

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE
Locuinţe individuale, izolate sau cuplate.

2. UTILIZĂRI INTERZISE
Se interzic orice alte funcţiuni sau utilizări.
Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II, CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele cu parcelar constituit se va menţine condiţia generală de construibilitate a parcelelor, şi anume:

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp pentru clădiri şi un front la stradă de minim 12 m; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- se va asigura durata minimă de însorire a încăperilor de locuit, stabilită prin normele sanitare: 2 ore la solstiţiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, în cazul orientării celei mai favorabile (spre Sud); asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanţarea şi dimensionarea construcţiilor; se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În zonele constituite dispunerea clădirilor faţă de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiţii:

- clădirile vor fi retrase min. 3 m de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişă, dar nu mai puţin de 3 m.

Faţă de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 3 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanţa egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT şi înălţime maximă permite derogarea de la normele de amplasare faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei şi între clădirile situate pe aceeaşi parcelă cu condiţia îndeplinirii cerinţelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenţie.

În cazul unor situaţii urbanistice dificile emitentul autorizaţiei este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervenţiilor propuse (desfăşurări de fronturi, perspective, circulaţie locală, secţiuni caracteristice etc.)

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime reglementat este P+2 etaje.

În cazul în care construcţiile au acoperiş cu panta de peste 40 grade, se admite mansardarea.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.

Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Cel puţin 25% din suprafaţa parcelei va fi spaţiu verde amenajat.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la alinament vor fi transparente, cu înălţimea maximă de 1.8 m, eventual cu un soclu opac de cca. 0,6 m şi vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace şi vor avea înălţimea recomandabilă de 2m.

Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei, pentru a nu deprecia valoarea acesteia.

Porţile se vor deschide spre incintă.

SECŢIUNEA III. OCUPAREA ŞI UTILIZAREA PARCELEI
Procentul maxim de ocupare a terenului **POT** maxim = **30%**.
Coeficientul de utilizare a terenului **CUT** maxim = **1.**

Li – subzona locuinţelor individuale asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecţie
Situarea în subzona **Li** -protectie aduce, în plus faţă de reglementările din **Li**, următoarele măsuri restrictive:

- dacă locuinţa **este monument istoric sau în zona de protecţie a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă locuinţa **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecţie până la declanşarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) şi:
  - se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv i se vor păstra nealterate faţadele laterale şi faţada principală, precum şi caracteristicile parcelarului; gabaritul clădirii va putea fi mărit cu cel mult 1/3 din gabaritul existent;
  - se va putea interveni fără restricţii la amenajările interioare, inclusiv la creşterea confortului locuinţi prin recompartimentări şi instalări de camere de baie sau alte facilităţi
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obţinerea avizului MCC şi descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricţii din punct de vedere al volumului construit.

Lc – ZONA LOCUINŢELOR COLECTIVE (BLOCURI) **DE ÎNĂLŢIME MICĂ (P+1-2), MEDIE (P+4) SAU MARE (P+10), în regim de construire discontinuu**

DESCRIERE

Sunt încadrate la aceasta **zonă** imobilele cu spaţii comerciale la parter, sau la parter şi mezanin, şi locuinţe la etajele superioare - proiectate ca atare - precum şi blocurile de locuinţe colective cărora în anii din urmă le-au fost transformate spaţiile de la parter, dându-li-se alte utilizări decât locuirea.

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE
- Locuinţe colective.
- Locuinţe cu partiu special având incluse spaţii pentru profesiuni liberale.
- Funcţiuni de interes general:
- servicii tehnice şi profesionale;
- servicii de informare;
- servicii pentru transporturi;
- biblioteci, librării;
- poşta şi telecomunicaţii;
- edituri;
- expoziţii, centre şi galerii de artă;
- agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.);
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- cofetării, cafenele;
- magazine, mici galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneţi zăbreliţi pe terase;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele fără parcelar, rezultate din "urbanismul "liber" din deceniile 6-9 ale secolului XX, edificabilul se determină în funcţie de POT maxim admis şi de distanţele minime obligatorii dintre clădiri.

Se admite extinderea pe orizontală a parterului clădirilor, în vederea refuncţionalizării, cu cel mult 3 m spre domeniul public (trotuar), fără a încălca însă domeniul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În cazul vechilor străzi comerciale, clădirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea lor la cornişă, dar nu mai puţin de 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanţa egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT şi înălţime maximă permite derogarea de la normele de amplasare faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei şi între clădirile situate pe aceeaşi parcelă cu condiţia îndeplinirii cerinţelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenţie.

În cazul unor situaţii urbanistice dificile emitentul autorizaţiei este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervenţiilor propuse (desfăşurări de fronturi, perspective, circulaţie locală, secţiuni caracteristice etc.)

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o

circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spaţii destinate acestei funcţiuni: subsoluri, demisoluri etc.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă admisibilă este egală cu distanţa dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestuia cu minimum 3 m.

În cazul clădirilor izolate, înălţimea maximă va putea depăşi cu maximum un nivel înălţimea clădirilor învecinate.

În cazul învecinării cu un lăcaş de cult, înălţimea construcţiei nu va putea depăşi înălţimea la cornişă a lăcaşului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.

Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălţime.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuinţe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălţime şi vor putea fi dublate de gard viu.

Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălţimea între 0,6 şi 1,5 m.

SECTIUNEA III. OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Pentru clădirile până la 4 niveluri (P+3): POT maxim = **70 %**, CUT maxim = **2,5.**

Pentru clădirile între 5 şi 10 niveluri (P+4-10): POT maxim = **50%**, CUT maxim =2,0.

IS - ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII PUBLICE SI PRIVATE DE INTERES GENERAL de înălţime medie şi mare, cu regim de construire discontinuu

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Funcţiuni de interes general:
- instituţii de învăţământ (grădiniţe, şcoli);
- instituţii de sănătate (spitale);
- sedii de companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- servicii tehnice şi profesionale autonome;
- servicii de informare;
- servicii pentru transporturi;
- biblioteci;
- poştă şi telecomunicaţii;
- edituri;
- activităţi recreative diverse;
- hoteluri;
- expoziţii, centre şi galerii de artă;
- agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- centre de recreere, sport şi fitness în spaţii acoperite;
- mici unităţi productive manufacturiere şi de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale;
- parcaje multietajate, pentru descongestionarea circulaţiei în zona centrală.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se admit locuinţe la nivelurile superioare ale clădirilor cu alte funcţiuni dominante – de preferinţă cu partiu special adaptat zonei centrale.

Se admite conversia în alte funcţiuni a locuinţelor situate în clădiri existente cu condiţia menţinerii unei ponderi a locuinţelor de minim 30% din totalul ariei construite desfăşurate.

Se admit restaurante de orice tip cu condiţia ca unităţile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanţă de minim 100 metri de instituţiile publice şi de lăcaşele de cult.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneţi zăbreliţi pe terase, cu excepţia clădirilor tehnice şi industriale;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau

din instituţiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II. – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele cu parcelar constituit se va menţine condiţia generală de construibilitate a parcelelor, şi anume:

- în cazul clădirilor cu înălţimi până la P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **150** mp şi un front la stradă de minim **12** m; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu înălţimi de P+3 niveluri şi mai mult se consideră construibile parcelele având minim **500** mp şi un front la stradă de minim 15 m pentru construcţiile înscrise între două calcane laterale şi de minim **20** m în cazul construcţiilor cuplate şi izolate;
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30** m.

Pentru toate categoriile de construcţii administrative sau comerciale, orientarea va asigura însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Spitalele vor avea saloanele şi rezervele orientate către Nord; cabinetele vor fi orientate către Sud, Sud-Est sau Sud-Vest.

Dormitoarele şi spaţiile de joacă din grădiniţe vor fi orientate spre Sud, Sud-Est sau Sud-Vest.

Se recomandă orientarea către Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi spaţiilor de preparare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (teşitură), având lungimea de **12** m pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de **5** m pe cele de categoria a III-a.

În zonele constituite dispunerea clădirilor faţă de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiţii:

- clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament cu o distanţă de minim **4** m, cu condiţia să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcţie în stare bună sau cu o clădire monument istoric retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă retrasă de la aliniament, dar se va racorda la clădirea dispusă pe aliniament, pentru a nu lăsa vizibil un calcan;
- în cazul operaţiunilor de restructurare urbană se recomandă dispunerea clădirilor în regim de construire discontinuu, retrase de la aliniament conform caracterului străzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este şi linia de separaţie faţă de o clădire publică dispusă izolat sau faţă de o clădire de cult; în acest caz se admite o

retragere faţă de limitele parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5 m.

Faţă de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5 m.

Este interzisă construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepţia cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcţie se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanţa egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT şi înălţime maximă permite derogarea de la normele de amplasare faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei şi între clădirile situate pe aceeaşi parcelă cu condiţia îndeplinirii cerinţelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenţie.

În cazul unor situaţii urbanistice dificile emitentul autorizaţiei este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervenţiilor propuse (desfăşurări de fronturi, perspective, circulaţie locală, secţiuni caracteristice etc.)

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

Se vor prevedea facilităţi pentru accesul în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Se va asigura locurile de parcare astfel:

- Pentru construcţii administrative, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 5 salariaţi, plus 20% parcări pentru public;
- Pentru construcţiile financiar-bancare: 1 loc de parcare la 10 salariaţi, plus 50% parcări pentru public;
- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
- 1 loc de parcare la 200 mp arie desfăşurată, pentru unităţi de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 100mp arie desfăşurată, pentru unităţi de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 50 mp arie desfăşurată, pentru unităţi de 600-2000 mp;
- 1 loc de parcare la 40 mp arie desfăşurată, pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.
- Pentru restaurante, va fi prevăzut cîte un loc de parcare la 5 locuri la masă.
- Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, vor fi prevăzute 4 locuri de parcare la 10 cadre didactice.
- Pentru construcţii de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- pentru spitale va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru creşe, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă admisibilă este egală cu distanţa dintre aliniamentele străzii (lăţimea). Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestuia cu 3 m de la planul principal al faţadei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.
Se va asigura tratarea similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.
Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.
Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.
Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.
Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.
Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.
Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălţime.

ÎMPREJMUIRI

Marcarea limitei proprietăţii în cazul parterelor cu funcţiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECŢIUNEA III. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 75 %. CUT maxim = 2,5.

Subzona instituţiilor şi serviciilor publice asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecţie
Situarea în subzona aduce, în plus faţă de reglementările din **IS**, următoarele măsuri restrictive:
- dacă obiectivul **este monument istoric** sau **în zona de protecţie a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
  - dacă clădirea nu este monument istoric, dar se situează în **zona de protecţie a unui monument istoric,** atunci înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi înălţimea la cornişă a monumentului istoric în a cărui zonă de protecţie se situează
- dacă nu este monument istoric, dar **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecţie până la declanşasarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) şi:
  - înălţimea maximă nu va depăşi nivelul de înălţime reglementat în zona protejată;
  - se va putea interveni fără restricţii la amenajările interioare, inclusiv la creşterea confortului locuirii prin recompartimentări şi instalări de camere de baie sau alte facilităţi
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obţinerea avizului MCC şi descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricţii din punct de vedere al volumului construit.

ISct – ZONA EDIFICIILOR DE CULT

DESCRIERE

Bisericile păstrate în zona centrală sunt monumente istorice de valoare A sau B. Toate aceste monumente se bucură de zone de protecţie instituite prin **PUZ zona centrală** DOROHOI .

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcaşuri de cult.
- Chilii, case egumeneşti, muzee.
- Turnuri-clopotniţă.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice alte funcţiuni sau amenajări.

SECŢIUNEA II. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT şi FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dispune conform cerinţelor specifice cultelor.

În cazul unor situaţii urbanistice dificile emitentul autorizaţiei este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervenţiilor propuse (desfăşurări de fronturi, perspective, circulaţie locală, secţiuni caracteristice etc.)

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se va asigura accesul publicului şi a autoutilitarelor din circulaţiile publice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor se va conforma cerinţelor specifice ale cultelor (canoane).

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face, de regulă, pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

În jurul lăcaşurilor de cult ortodoxe se va asigura spaţiul necesar desfăşurării ritualurilor specifice.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălţime.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile către domeniul public vor fi transparente, eventual cu un soclu opac din piatră de max. 0,60 m înălţime. Marcarea limitei proprietăţii se poate face şi prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

CC -ZONA DRUMURILOR ŞI AMENAJĂRILOR PENTRU CIRCULAŢIA PUBLICĂ

DESCRIERE

Zona cuprinde profilul transversal şi amenajările aferente străzilor de categoria II şi III şi IV, precum şi locurile de parcare amenajate.

SECTIUNEA I. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

1.circulaţia rutieră ;

2. circulatie pietonala:

- plantaţii de aliniament, amenajări plantatii talie joasa.
- mobilier urban
- luciu de apa, fantani arteziene

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- servicii publice care să nu stânjenească funcţionalitatea şi vizibilitatea pe căile rutiere.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic:

- construcţii cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea pe căile rutiere;
- lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilităţii solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuştilor);
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Prin PUZ s-au delimitat zonele destinate parcajelor conform pl. A02.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administrator acestora.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curţile interioare, închise pe toate laturile, dacă au aria mai mare de 600 mp şi diferenţa de nivel faţă de crumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de 3,8 m lăţime şi 4,2 m înălţime.

Se vor asigura alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate; aleile cu o lungime sub 25 m vor avea lăţimea de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi spaţiu de întoarcere.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei

de servire locală (fundături); aleile cu o lungime de până la 30 m vor avea o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu lungimea de 30-100 m vor avea 2 benzi (7 m lățime), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevrele de întoarcere la capăt.

În cazul incintelor tehnice, se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau cutumei (obiceiului). Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se va asigura în afara circulațiilor publice, pe parcela proprie, sau pe locuri de parcare amenajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Rețelele edilitare publice se amplasează sub căile de circulație rutieră, de preferință sub trotuare (nu sub carosabil). Construcția, repararea și întreținerea acestor rețele se fac cu aprobarea administratorului drumului. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este conformă cu art. 20 din Regulamentul General de Urbanism. Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel: fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora și dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, conform contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintelor, vizibil din circulațiile publice, va fi astfel amenajată în cât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiile publice vor fi transparente, cu înălțimi de maximum 2 m, și pot fi dublate cu gard viu. Porțile de intrare în incinte vor fi tratate similar cu împrejmuirea.

III. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILZARE A TERENULUI

În sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajări la sol şi instalaţii subterane este 0%.
La fel şi coeficientul de utilizare a terenului.

GC -ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

DESCRIERE

Zona reuneşte toate funcţiunile care aparţin gospodăriei comunale, instalaţii edilitare şi salubritate.

SECŢIUNEA I. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE:

- incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică şi electrică;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- zone de protecţie prevăzute prin norme.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează.

P- ZONA SPAŢIILOR VERZI

Ppp – parcuri, spaţii verzi publice, de agrement sau semi-publice (pentru riverani);

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând din:

- spaţii plantate;

- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;

- mobilier urban;

- amenajări pentru agrement si odihnă;

- cişmele publice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- chioşcuri pentru difuzarea presei sau comercializarea produselor alimentare neperisabile, a băuturilor răcoritoare etc., în regim Parter, după proiect avizat de Comisia tehnică de urbanism al Primăriei, fără a depăşi norma de 1 chioşc la 500 m^2.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcţiunii de spaţiu verde public;
- se interzice conversia grupurilor sanitare publice în spaţii comerciale.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare), care vor fi tratate ca alei principale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși un nivel - parter.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **5%.**
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = **0,05.**

Întocmit,
Carh. Carmen Bursuc

Dispoziţii finale

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
- Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (retele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.
- Sunt interzise imitaţiile de materiale.
- Este interzisă executarea de locuinţe din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.
- La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcţiile vor avea învelitori tip şarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45o - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcţiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleaşi materiale ca şi la construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.

Intocmit,
Carh. Carmen Bursuc