

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**DESFIINTARE CONSTRUCTII C1 SI C2 INSCRISE IN
CARTEA FUNCIARA NR.53286 SI
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE
INALTIME P+M, AMENAJARE TEREN, BRANSAMENTE
UTILITATI SI IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR
RAILEANU GABI MIHAELA**

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

DESFIINTARE CONSTRUCTII C1 SI C2 INSCRISE IN
CARTEA FUNCIARA NR.53286 SI
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE
INALTIME P+M, AMENAJARE TEREN, BRANSAMENTE
UTILITATI SI IMPREJMUIRE

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ELABORATOR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI

8-11/2021

DATA ELABORARII

MARTIE 2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr.310/15.10.2021, pentru Obținerea autorizației de construire DESFIINTARE CONSTRUCTII C1 SI C2 INSCRISE IN CARTEA FUNCIARA NR.53286 SI CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P+M, AMENAJARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE.</p> <p>Conform prescripțiilor precizate în conținutul actului se pot autoriza realizarea de lucrări de construire pentru servicii comerț - CF 53286</p> <p>POT aprobat pentru zona este de 28%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 1,2</p> <p>Regim de înălțime maxim admis P+4^E, înălțimea la cornisa maxim 15 m</p> <p>Retrageri obligatorii față de aliniament minim 5m</p> <p>Retrageri obligatorii față de limitele laterale minim 3 m</p> <p>Retrageri față de limitele posterioare minim 5m</p> <p>Asigurarea însoirii camerelor de locuit la construcția propusă și a construcțiilor învecinate</p> <p>Se condiționează autorizarea lucrărilor de construire de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD – elaborată conform Ordin 37/N/2000 al MLPAT.</p>
----	---

B. PIESE SCRISE

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire DESFIINTARE CONSTRUCTII C1 SI C2 INSCRISE IN CARTEA FUNCIARA NR.53286 SI CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P+M, AMENAJARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE
1.1.2	Inițiator Raileanu Gabi Mihaela
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR. c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării decembrie 2021

1.2.	<p>Obiectul lucrării</p> <p>Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 1908 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe Aleea Dumbrava nr.3 prin reorganizare acceselor in incinta prin elemente distincte de acces stabilite si aliniate la Aleea Dumbrava pentru acces pietonal si Aleea Visinului pentru acces auto si acces in spatii pentru parcaje precum si realizare unei constructii cu regim de inaltime P+M(partial) avand functiune pentru comert destinata realizarii la parter o unui spatiu pentru alimentatie publica si la mansarda de spatii pentru cazare, pe teren inscris in CF 53286 municipiul Dorohoi, judetul Botosani.</p>
------	---

2. ÎNCADARE ÎN ZONĂ

2.1.	<p>Concluzii din documentațiile deja elaborate</p>
2.1.1	<p>Situarea obiectivului in cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus.</p> <p>Terenul care a generat PUD este situat pe Aleea Dumbrava nr.3, in intravilanul municipiului Dorohoi, judetul Botosani.</p> <p>Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.2, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu POT 28% si CUT 1,2. Regimul maxim de inaltime aprobat prin PUG pentru zona propusa a fi studiata prin PUD este de maxim P+4E cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 15 m.Documentatia PUG pentru UTR nr.2, propune realizare unor constructii cu functiuni pentru comert la parterul blocurilor de locuit existente sau in spatii propuse.</p>
2.1.2	<p>Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat</p> <p>Conform studiilor de fundamentare trebuie acordata o atentie deosebita modului de acces in parcela, alinierea constructiilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare si adoptarea solutiilor tehnice prevazute de studiul geotehnic si adaptare la teren conform planului topografic.</p>
2.1.3	<p>Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior</p>
2.2.	<p>Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.</p> <p>Parcela de teren se afla in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani ,Aleea Dumbrava nr.3, avand un parcelar cu forma neregulata cu accesibilitate din Aleea Dumbrava subdimensionata avand o strada cu profil de 5 m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 5,00 m , trotuare de 1 m si spatiu verde. Activitatea principala in zona este de locuire in blocuri de locuit colective. Zona este prevazuta cu retele tehnico edilitare.Tendinta de expansiune urbanistica a localitatii se face spre zona propusa din care face si parcela noastra de teren si se propune a fi studiata prin PUD in vederea stabilirii, accesului, alinierii,retragerilor, volumetriei, parcajelor , spatiilor verzi, zone cu vegetatie si relationarea cu vecinatatile.</p>

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.	<p>Accesibilitatea la căile de comunicație</p> <p>Accesul pe parcela de teren care a generat PUD se afla situata pe Aleea Dumbrava nr.3 iar accesul se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul</p>
------	---

	terenului inscris in CF 53286 avand o deschidere la Aleea Dumbrava de peste 40 m
3.2.	<p>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</p> <p>Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 1908 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor –Aleea Dumbrava au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m . Retragerile fata de limita posterioara 5 m si fata de cele laterale la 3m.</p>
3.3.	<p>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere</p> <p>Suprafata de teren propusa a fi studiata prin PUD este o parcela de teren ocupata in prezent de 2 constructii avand destinatie de locuire cu dotari complementare avand categoria de teren arabil si curti constructii.Constructiile se afla intr-o stare avansata de degradare si prin tema de proiectare se propune desfiintarea acestora, terenul fiind considerat liber in vederea fundamentarii investitii si stabilirii in continuare a masurilor necesare fundamentarii documentatiei de urbanism pentru realizarea spatiului comercial propus cu functiune la parter de alimentatie publica si la mansarda de spatii pentru cazare. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din Aleea Visinului. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din Aleea dumbrava. Spatiile verzi ocupă o suprafață de 593 mp.</p>
3.4.	<p>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</p> <p>Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire in blocuri de locuit colective.</p>
3.5.	<p>Destinația clădirilor</p> <p>Cladirea propusa va avea destinatie de spatii comerciale cu regim de inaltime P+M.</p>
3.6.	<p>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate</p> <p>Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 1908 mp.</p>
3.7.	<p>Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare</p> <p>Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele: Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in: Regiunea - Câmpia Moldovei Subregiunea - Jijia Superioară Terenul prezinta o panta spre vest Stratificatia terenului este :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● sol vegetal cenușiu-gălbui ● argila prăfoasă galbenă ● apa subterana a fost interceptata la adancime de 3,00 – 5,00 m de la nivelul terenului. ● Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m. <p>RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1 Concluzii: -Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale). -Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață. -Reduceea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea superioară sau crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.</p>
3.8.	<p>Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora Nu este cazul</p>
3.9.	<p>Adâncimea apei subterane 7-9 m</p>
3.10.	<p>Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)</p>

	<p>Ag = 0,16 Tc 0,7 sec la gradul 7₁ pe scara MSK</p>
3.11.	<p>Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc) Regimul de inaltime aprobat pentru zona este de maxim P+4E. Prin documentatiile de urbanism aprobate se vor autoriza constructii pe fundatii din beton simplu, din materiale durabile si acoperis realizat pe structura din lemn de rasinoare acoperita cu tigla sau tabla. Starea constructiile in zona este buna.</p>
3.12.	<p>Echiparea existentă Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de apa si canalizare , electricitate si gaze naturale amplasate pe domeniul public , respectiv Aleea Dumbrava si Aleea Visinului.</p>

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	<p>Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea construcției propuse prin documentatia de urbanism este de comert cu dotari complementare.</p>
4.2.	<p>Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Construcția propusa a se va executa pe teren liber de constructii identificata in Cartea Funciara nr.53286 se va alinia la Aleea Dumbrava si va completa necesarul de spatiu construit in vederea stabilirii destinatiei de comert cu atingerea caracteristicilor si dimensiunilor minimale privind programul pentru activitati comerciale si realizarea lucrarilor pentru constructii având destinatie de comert prevazute de lege. Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, construirea obiectivului propus va duce la dezvoltarea si integrarea unitare atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul construit existent al strazii . Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri reprezentative, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva. Construcția se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de 5,00 ml.Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de comert cu regim maxim de inaltime de P+M, cu inaltimea la cornisa de maxim 6,00 m, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Construcția se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament Aleea Dumbrava situata la est la 5,00 m • Fata de limita fatada laterala dreapta situata la sud se va retrage la distanta de 2,83 m in punctul cel mai apropiat si 5,00 m in punctul cel mai indepartat. • Fata de limita fatada posterioara la vest se va retrage la distanta de 36,46 m • Fata de limita fatada laterala stanga la nord se va retrage la distanta de 12,42 m
4.3.	<p>Capacitatea, suprafata desfasurata Construcția propusa reprezinta un spatiu comercial cu regim de inaltime P+M cu destinatie de comert si va avea un edificabil maxim admis de 396 mp .</p>
4.4.	<p>Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de</p>

	<p>construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)</p> <p>Construcția se va amplasa în cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage față de aliniament Aleea Dumbrava situată la est la 5,00 m • Față de limita fatada laterala dreapta situată la sud se va retrage la distanța de 2,83 m în punctul cel mai apropiat și 5,00 m în punctul cel mai îndepărtat. • Față de limita fatada posterioara la vest se va retrage la distanța de 36,46 m • Față de limita fatada laterala stanga la nord se va retrage la distanța de 12,42 m <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafeței de teren proprietate privată la terenul aparținând domeniului public respectiv la strada Aleea Dumbrava cu lățimea de 5,00 m. Accesul auto se realizează printr-un acces cu lățimea de 7,00 m care asigură accesul auto în incintă respectiv pe terenul identificat ca acces comun din CF 53286. În incintă s-au prevăzut 14 spații pentru parcaje și două spații pentru autovehicule de aprovizionare marfa.</p>
4.5.	<p>Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute</p> <p>Construcția propusă respectă prevederile PUG aprobat de UAT mun. Dorohoi și se integrează plăcut în parcela de teren asigurând beneficiarilor un spațiu de intimitate datorită amplasării și retragerii față de caile de comunicație. Amplasarea spațiului comercial se va face în cadrul parcelei de teren supusă studiului și completează forma neregulată a acesteia la partea laterala și se integrează plăcut în țesutul urban învecinat. Spațiul comercial propus se află la distanțe de peste 25 m față de blocurile de locuit existente în zonă, situație care este pe deplin motivată din privința prevederilor Ordinului 119/2014, privind Norma de viață, respectiv, respectându-se distanțele de minim 15 m față de ferestrele locuințelor învecinate chiar în situația în care s-ar produce activități care pot crea disconfort pentru populație.</p>
4.6.	<p>Principii de intervenție asupra construcțiilor existente</p> <p>Nu este cazul întrucât construcția propusă se află relativ izolat față de fronturile construite existente la distanțe ce asigură un aspect și aliniere plăcută.</p>
4.7.	<p>Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale</p> <p>Accesul pietonal se va face din Aleea Dumbrava iar cel carosabil din Aleea Visinului, având lățimea părții carosabile de 5,00 m ce asigură circulația autovehiculelor pe o bandă de sens în sens unic. Strada a fost prevăzută cu un trotuar cu lățime de 1,00 m.</p>
4.8.	<p>Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.</p> <p>Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate și se vor planta arbori de aliniament față de accesele propuse în incintă și față de limitele de proprietate.</p>
4.9.	<p>Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta</p> <p>Nu este cazul</p>
4.10.	<p>Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării)</p> <p>Apele menajere se vor prelua și direcționa spre canalizarea menajera din zonă iar cele pluviale colectate prin rigole se vor scurge natural pe teren.</p>
4.11.	<p>Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului</p> <p>Nu este cazul</p>
4.12.	<p>Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi</p> <p>Parcela de teren va beneficia de o suprafață de 593 mp de spațiu verde plantat și amenajat. Se vor realiza plantații de arbori și arbuști cu înalțimi variabile dar nu mai mari de 2 m.</p>
4.13.	<p>Profiluri transversale caracteristice</p> <p>Aleea Dumbrava are un profil stradal de 5 m și dispune trotuare cu lățimea de 1,00 m și spațiu</p>

	verde de aliniament cu latimea de 30-40 cm.												
4.14.	<p>Lucrari necesare de sistematizare pe verticala</p> <p>Vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare a spatiilor de parcare si rigole de preluare ape pluviale cu scurgere naturala dupa panta terenului cu posibilitati de racordare la canalizarea pluviala a strazii.de asemeni in incinta pentru lucrari de sistematizare se va prevedea un zid de sprijin pe fatada posterioara a spatiului comercial propus pentru preluarea decalajelor pantelor naturale ale terenului.</p>												
4.15.	<p>Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament Aleea Dumbrava situata la est la 5,00 m • Fata de limita fatada laterala dreapta situata la sud se va retrage la distanta de 2,83 m in punctul cel mai apropiat si 5,00 m in punctul cel mai indepartat. • Fata de limita fatada posterioara la vest se va retrage la distanta de 36,46 m <p>Fata de limita fatada laterala stanga la nord se va retrage la distanta de 12,42 m</p> <p>Regimul de inaltime este de P+M, cu inaltimea la cornisa de 6,00 m si inaltime maxima admisa de 10,00 m.</p> <p>Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 21 %</p>												
4.16.	<p>Coeficientul de utilizare a terenurilor</p> <p>Indicatorul CUT este de maxim 0,42</p>												
4.17.	<p>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)</p> <p>Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare. Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic de detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza PUD până la faza de execuție.</p>												
4.18.	<p>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – Pe baza studiilor si solutiilor stabilite de furnizorii de utilitati existenti in zona.</p>												
4.19.	<p>Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)</p> <p style="text-align: center;"><u>BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUD</u></p> <p style="text-align: center;"><u>CF 53286 – Steren= 1.908 mp</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Regim de inaltime locuinta P+M(partial)</td> <td style="width: 50%;">H max admisă 10,00 m</td> </tr> <tr> <td>Suprafata teren = 1.908 mp</td> <td>POT EXISTENT 7,1 %</td> </tr> <tr> <td>Sexistenta propusa demolarii = 135,05 mp</td> <td>CUT EXISTENT = 0,07</td> </tr> <tr> <td>Sedificabil spatiu comercial = 396,00 mp</td> <td></td> </tr> <tr> <td>S pavată+accese = 919,00 mp(48,16%)</td> <td>POT PROPUS = max 21%</td> </tr> <tr> <td>S.patii verzi 593,00 mp (31,07 %)</td> <td>CUT PROPUS = 0,42</td> </tr> </table>	Regim de inaltime locuinta P+M(partial)	H max admisă 10,00 m	Suprafata teren = 1.908 mp	POT EXISTENT 7,1 %	Sexistenta propusa demolarii = 135,05 mp	CUT EXISTENT = 0,07	Sedificabil spatiu comercial = 396,00 mp		S pavată+accese = 919,00 mp(48,16%)	POT PROPUS = max 21%	S.patii verzi 593,00 mp (31,07 %)	CUT PROPUS = 0,42
Regim de inaltime locuinta P+M(partial)	H max admisă 10,00 m												
Suprafata teren = 1.908 mp	POT EXISTENT 7,1 %												
Sexistenta propusa demolarii = 135,05 mp	CUT EXISTENT = 0,07												
Sedificabil spatiu comercial = 396,00 mp													
S pavată+accese = 919,00 mp(48,16%)	POT PROPUS = max 21%												
S.patii verzi 593,00 mp (31,07 %)	CUT PROPUS = 0,42												

5. CONCLUZII

5.1.	<p>Consecintelor realizarii obiectivelor propuse</p> <p>Conform propunerii PUD-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:</p>
------	--

	<ul style="list-style-type: none"> – creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic; – atragerea de investitii in zona – prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.
5.2.	<p>Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului</p> <p>În urma avizării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.</p>
5.3.	<p>Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei</p> <p>In ceea ce priveste stabilirea temei privind realizarea lucrarilor de construire a unui imobil cu destinatie comerciala - alimentatie publica la parter si la mansarda de spatii pentru cazare cu regim de inaltime P+M, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care vor beneficia de serviciile de comert sau cazare , consider ca spatiul comercial nou propus se incadreaza armonios in parcela de teren proprietate si completeaza o nevoie de spatiu destinat serviciilor adresate populatiei din zona respectiva asigurand pe parcela de teren o constructie cu o forma placuta care mascheaza forma neregulata a parceli si creeaza un capat de perspectiva a zonei prin dispunerea acesteia la intersectia de doua strazi.</p> <p>Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.</p>

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ELABORATOR
c.arh.Mihai Mihailescu
atestat RUR(D₂E)