

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**SCHIMBARE DESTINATIE LOCUINTA IN CABINET MEDICAL,
IMPREJMUIRE, SCHIMBARE FATADA, REPARATII ANEXA**

BENEFICIAR

VASILIU VLAD CORNELIU

I.

II.FOAIIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

SCHIMBARE DESTINAȚIE LOCUINȚĂ ÎN CABINET
MEDICAL, ÎMPREJMUIRE, SCHIMBARE FĂȚADĂ,
REPARAȚII ANEXĂ

PROIECTANT GENERAL

SC STO PROIECT SRL SUCEAVĂ

ELABORATOR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

29/2022

DATA ELABORĂRII

APRILIE 2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr.259/13.08.2022, pentru Obținerea autorizației de construire SCHIMBARE DESTINATIE LOCUINTA C1 IN CABINET MEDICAL, IMPREJMUIRE, SCHIMBARE FATADA IMOBIL, REPARATII ANEXA C2.</p> <p>Conform prescripțiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru servicii comert - CF 55847</p> <p>POT aprobat pentru zona este de 32%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 0,9</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P+4^E, inaltimea la cornisa maxim 15 m</p> <p>Retrageri obligatorii fata de aliniament minim 5m</p> <p>Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m</p> <p>Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m</p> <p>Asigurarea insorii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate</p> <p>Se conditioneaza autorizarea lucrarilor de construire de elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD – elaborata 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 SCHIMBARE DESTINATIE LOCUINTA C1 IN CABINET MEDICAL, IMPREJMUIRE, SCHIMBARE FATADA IMOBIL, REPARATII ANEXA C2
1.1.2	Inițiator Vasiliu Vlad Corneliu
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC STO PROIECT SRL SUCEAVA ELABORATOR. c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării aprilie 2022
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei constructii cu destinatie de locuinta si a unei parcele de teren in suprafata de 305 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe B-dul Victoriei nr.84 prin reorganizare acceselor in incinta prin elemente distincte de acces stabilite si aliniate la B-dul Victoriei pentru accese pietonale precum si schimbarea destinatiei unei constructii existente cu functiune de locuire cu regim de inaltime P intr-un spatiu reamenajat cu functiune de Cabinet Medical avand functiune pentru prestari de servicii medicale adresate populatiei precum si

lucrari de reamenajare a fatafelor locuintei , imprejurimi precum si lucrari de reparatii anexa, imobile aflate pe teren inscris in CF 55847, municipiul Dorohoi, judetul Botosani.

2. ÎNCADARE ÎN ZONĂ

2.1.	Concluzii din documentațiile deja elaborate
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 B-dul Victoriei nr.84, in intravilanul municipiul 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.12, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu spatii pentru servicii-comert cu POT 32% si CUT 0,9. Regimul maxim de inaltime aprobat prin PUG pentru zona propusa a fi studiată prin PUD este de maxim P+4E cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 15 m.Documentatia PUG pentru UTR nr.12, propune reamenajarea unei constructii cu functiune de locuire intr-un spatiu modern cu functiuni pentru servicii – Cabinet Medical la parterul locuintei.De asemeni spatiul cu functiune de depozitare , respectiv Anexa C2 va fi reparat si amenajat care sa se integreze armonios in ansamblul construit existent.</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, realizarea finisajelor exterioare in culori calde compatibile cu functiunea propusa si integrata in frontul construit existent precum si adoptarea solutiilor tehnice care sa nu deprecieze aspectul arhitectural al cladirii.</p>
2.1.3	Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
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 ,B-dul Victoriei nr.84,, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din B-dul Victoriei, artera de circulatie dimensionata la nivel de bulevard avand cate doua sensuri de mers pe banda cu profil de 22 m prevazuta cu trotuare si scuar central. Activitatea principala in zona este de mixta, respectiv de locuire in blocuri de locuit colective cu spatii la parter de comert . 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 studiată prin PUD in vederea stabilirii, aspectului arhitectural, al finisajelor exterioare de calitate si armonios realizatea a parcajelor , spatiilor verzi, 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 face din B-dul Victoriei nr.84, prin intermediul trotuarului strazii si din Calea de acces comuna situata pe fatada laterala dreapta a parcelei de teren, acces care asigura si posibilitatea in conditii minime a deplasarii si stationarii unui autoturism, situatie in care racordarea terenului se va face la circulatiile auto si pietonale ale Bulevardului Victoriei.</p>
3.2.	<p>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</p> <p>Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 305 mp</p>

	<p>Retragerile fata de aliniamentul strazilor –B-dul Victoriei au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m insa distanta existenta este de 1,32 m fata de aliniament. Retragerile fata de limita posterioara este de 17,32 m si fata de cele laterale este de 0,29 m respectiv 0,28 m. Distantele sunt cele existente si care se vor mentine si dupa realizarea lucrarilor de schimbare de destinatie a Locuintei C1 in Cabinet Medical precum si a realizarii lucrarilor de reparatii Anexa C2.</p>
3.3.	<p>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere 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 curti constructii.Constructia cu destinatie de locuire se afla in stare buna realizata din materiale durabile care necesita lucrari de modernizare si schimbare a functiunii iar anexa se afla intr-o stare avansata de degradare si prin tema de proiectare se propun lucrari de modernizare si schimbare de destinatie a locuintei in Cabinet Medical , lucrari de reparatii a anexei , imprejmuirea proprietatii in vederea fundamentarii investitii si stabilirii in continuare a masurilor necesare fundamentarii documentatiei de urbanism pentru realizarea spatiului de prestarii servicii propus cu functiune la parter de de activitati medicale. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 prin concesionarea sau inchirierea a cel putin doua locuri de parcare pe B-dul Victoriei. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din B-dul Victoriei pentru spatiul cu activitati medicale si din aleea de acces pentru zona de acces la anexa. Spatiile verzi ocupă o suprafață de 59 mp(47,54 %).</p>
3.4.	<p>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic Zona in ansamblu este destinată construirii pentru imobile având destinație de locuire si functiuni complementare locuirii in blocuri de locuit colective cu spatii la parter pentru servicii-comert. Conform prevederilor PUG al mun.Dorohoi se propune o atentie deosebita arterei B-dul Victoriei, respectiv realizarea de lucrari care prin functiune sa asigura arterei de circulatie un caracter comercial.</p>
3.5.	<p>Destinația clădirilor Locuinta pentru care se propune schimbarea de destinatie va avea destinatie de spatii pentru activitati medicale cu regim de inaltime D+ P.</p>
3.6.	<p>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate. Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 305 mp.</p>
3.7.	<p>Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare 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 : <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. RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1 Concluzii: -Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evita înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale).</p>

	-Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață. -Reducerea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea superioară sau crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora Nu este cazul
3.9.	Adâncimea apei subterane 7-9 m
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc) Ag = 0,15 Tc 0,7 sec la gradul 7 ₁ pe scara MSK
3.11.	Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc) Regimul de înălțime aprobat pentru zona este de maxim P+4E. Prin documentatiile de urbanism se pot schimba funcțiunile existente cu alte funcțiuni propuse dar care prin activitatea propusă să nu afecteze modul de viață și sănătatea populației și care să nu deprecieze aspectul arhitectural al zonei. Lucrările propuse să se execute vor conduce la revitalizarea clădirii și la realizarea unor lucrări de refacere a finisajelor exterioare de bună calitate. Starea construcțiilor în zona este bună.
3.12.	Echiparea existentă Pentru zona respectivă există rețele tehnico-edilitare de apă și canalizare, electricitate și gaze naturale amplasate pe domeniul public, respectiv B-dul Victoriei. Locuința este dotată cu toate instalațiile tehnico-edilitare existente în zona nefiind necesară realizarea unor lucrări noi sau schimbarea soluțiilor existente pentru asigurarea debitelor sau puterilor instalate ale rețelelor.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea construcției propuse prin documentația de urbanism este de servicii cu dotări complementare.
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor Schimbarea de funcțiune a locuinței existente se va executa pentru locuința identificată în Cartea Funciara nr.55847 și va completa necesarul de spații pentru activități medicale pentru o anumită categorie de persoane cu atingerea caracteristicilor și dimensiunilor minime privind programul pentru activități medicale și realizarea lucrărilor pentru construcții având destinație de sănătate. Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, schimbarea de destinație a locuinței va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul construit existent al străzii. Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă. Construcția își va păstra amplasamentul, dimensiunile și regimul de înălțime existent și va fi prevăzută cu accese pietonale terase și spații verzi. Parcăjele autoturismelor se va face pe B-dul Victoriei în baza autorizației de staționare și parcare eliberată de Primăria mun.Dorohoi. Construcțiile sunt amplasate și se vor menține în cadrul parcelei astfel: <ul style="list-style-type: none"> • Se va păstra distanța actuală față de aliniament B-dul situată la 1,32 m.

	<ul style="list-style-type: none"> • Se va pastra distanta fata de limita fatada laterala dreapta distanta variabila cuprinsa intre 0,185 m – 0,295 m in punctul cel mai apropiat. • Se va pastra distanta fata de limita fatada posterioara de 17,39 m • Se va pastra distanta fata de limita laterala stanga de 0,26 m -0,28 m
4.3.	<p>Capacitatea, suprafata desfasurata</p> <p>Constructia propusa reprezinta un spatiu destinat activitatilor medicale cu regim de inaltime D+P cu destinatie de servicii si va avea un edificabil maxim admis de 101,00 mp,(Cabinet Medical cu suprafata construita la sol de 80 mp si Anexa cu suprafata construita la sol de 21 mp).</p>
4.4.	<p>Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)</p> <p>Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va pastra distanta actuala fata de aliniament B-dul situata la 1,32 m. • Se va pastra distanta fata de limita fatada laterala dreapta distanta variabila cuprinsa intre 0,185 m – 0,295 m in punctul cel mai apropiat. • Se va pastra distanta fata de limita fatada posterioara de 17,39 m • Se va pastra distanta fata de limita laterala stanga de 0,26 m -0,28 m <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la B-dul Victoriei cu latimea de 7,00 m. Accesul auto se realizeaza direct din B-dul Victoriei care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 55847. In incinta nu pot fi realizate spatii pentru parcaje intrucat constructia existenta pentru care se doreste schimbarea de destinatie nu are front suficient pentru realizarea unor spatii pentru parcaje auto. Parcarea autoturismelor se va face pe B-dul Victoriei .</p>
4.5.	<p>Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute</p> <p>Constructia propusa respecta prevederile PUG aprobat de UAT mun.Dorohoi si se integreaza placut in parcela de teren asigurand beneficiarilor un spatiu pentru activitati medicale. Spatiul propus se afla la distante de 6,50 m fata de blocurile de locuit existente in zona, situatie care este pe deplin motivata din privinta prevederilor Ordinului 119/2014, privind Norma de viata, respectiv activitatea propusa nu poate influenta modul de viata si nu produce disconfort populatiei din zona. Activitatea propusa nu intra in contradictie cu actul normativ mentionat iar activitatea propusa este compatibila cu functiunea de locuire a zonei.</p>
4.6.	<p>Principii de interventie asupra constructiilor existente</p> <p>Nu este cazul intrucat constructia propusa se afla relativ izolat fata de fronturile construite existente la distante ce asigura un aspect si aliniere placuta.</p>
4.7.	<p>Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale</p> <p>Accesul pietonal si rutier se va face din B-dul Victoriei, avand latimea partii carosabile de 7,00 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe o banda de sens in sens unic. Strada a fost prevazuta cu un trotuar cu latime de 3,00m.</p>
4.8.	<p>Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.</p> <p>Terenul se va amenaja cu spatii verzi si plantate si nu se vor planta arbori de aliniament fata de accesele propuse in incinta si fata de limitele de proprietate. In fata spatiul propus se pot amenaja gradini de fațadă.</p>
4.9.	<p>Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta</p>

	Nu este cazul
4.10.	Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii) Apele menajere se vor prelua si directiona spre canalizarea menajera din zona iar cele pluviale colectate prin rigole se vor prelua si directiona spre canalizarea pluviala a strazii.
4.11.	Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului Nu este cazul
4.12.	Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi Parcela de teren va beneficia de o suprafata de 145 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Nu se vor realiza plantatii de arbori si arbusti inasa se poate adopta realizarea unor gradini de fațadă.
4.13.	Profiluri transversale caracteristice B-dul Victoriei are un profil stradal de 7 m pe sens si dispune trotuare cu latimea de 3,00 m si spatiu verde de aliniament cu latimea de 30-40 cm. De asemeni B-dul Victoriei dispune de scuar cu latimea de 2 m, scuar ce separa benzile de circulatie ale Bulevardului Victoriei.
4.14.	Lucrari necesare de sistematizare pe verticala Vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare si preluare ape pluviale cu scurgere naturala dupa panta terenului directionate si racordate la canalizarea pluviala a strazii.
4.15.	Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) <ul style="list-style-type: none"> • Se va pastra distanta actuala fata de aliniament B-dul situata la 1,32 m. • Se va pastra distanta fata de limita fatada laterala dreapta distanta variabila cuprinsa intre 0,185 m – 0,295 m in punctul cel mai apropiat. • Se va pastra distanta fata de limita fatada posterioara de 17,39 m • Se va pastra distanta fata de limita laterala stanga de 0,26 m -0,28 m m Regimul de inaltime existent si propus va fi acelasi respectiv D+P, cu inaltimea la cornisa de 4,60 m si inaltime maxima admisa de 6,85 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT existent este de 33,11 % , situatie in care nu se admit realizarea unor lucrari de constructii care sa modifice indicatorul POT.
4.16.	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT este de maxim 0,54
4.17.	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) 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 nu vor fi necesare intrucât Cabinetul medical propus dispune de toate utilitatile necesare.
4.18.	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – nu este cazul

4.19. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUD****CF 55847 – Steren= 305 mp**

Regim de inaltime locuinta D+P	H max admisă 6,85 m
Suprafata teren = 305 mp	POT EXISTENT 33,11 %
Sc existenta = 101 mp	CUT EXISTENT = 0,54
Scd Cabinet medical = 145,00 mp	
S construita Anexa = 21,00 mp	
S pavată+accese = 59,00 mp(19,27%)	POT PROPUS = 33,11%
S.patii verzi 145,00 mp (47,54 %)	CUT PROPUS = 0,54

5. CONCLUZII**5.1. Consecintelor realizarii obiectivelor propuse**

Conform propunerii PUD-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic;
- satisfacerea nevoilor populației care au nevoie de sprijin medical
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

5.2. Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

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.

5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei

In ceea ce priveste stabilirea temei privind realizarea lucrarilor de schimbare de destinatie a unui imobil din imobil cu functiunea de locuire intr-un imobil cu functiune de servicii – Cabinet Medical, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care vor beneficia de serviciile medicale , consider ca spatiul nou propus se incadreaza corect si armonios in parcela de teren proprietate si completeaza o nevoie de spatiu destinat serviciilor medicale ale populatiei din zona respectiva si a municipiului Dorohoi, asigurand pe parcela de teren o constructie cu o forma placuta care se incadreaza corect in frontul construit existent.

Zona este restransa si fara potential de extindere iar reconversia unor imobile prin schimbari de destinatie cu functiuni si activitati de care populatia are nevoie si care nu afecteaza sanatatea si mediul de viata nu fac decat sa creasca potentialul zonei si sa atraga la bugetul local surse de venit si cladiri cu aspect urban placut.

PROIECTANT GENERAL,
SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA

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