

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare PUZ+RLU MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE – EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE GARAJ	
1.1.2	Inițiator COJOCEANU ANETA – strada Nicolae Titulescu nr.54, mun.DOROHOI, jud.Botosani	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori PROIECTANT GENERAL SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA COORDONATOR RUR – ELABORATOR c.arh.MIHAILESCU MIHAI (D ₂ E ₁)	
1.1.4	Data elaborării februarie 2023- PROIECT NR.108/2023	
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei suprafete de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in partea de Nord-Vest a municipiului Dorohoi,	

judetul Botosani, strada Nicolae Titulescu nr.54.

Prin tema de proiectare se solicita modificarea indicatorilor urbanistici aprobati pentru parcela de teren situata in UTR nr.11 cu indicatori urbanistici aprobati de POT 30% si CUT 0,9 si stabilirea noilor indicatori urbanistici pentru parcela de teren inregistrata in CF 51024 astfel incat beneficiarul sa poata realiza o serie de lucrari de extindere si mansardare a locuintei existente cu regim de inaltime parter precum si realizarea unor lucrari de construire a unui garaj precum si a dotarilor necesare locuirii de catre dna Cojocanu Aneta. Prin aceasta lucrare se doreste reglementarea construirii pe parcela de teren a unor lucrari de constructii in parametrii functionali, astfel incat pe ansamblul zonei si a unitatii teritoriale de referinta sa nu fie perturbata modul si ritmul de construire in raport cu vecinatatea. De asemenea se va avea in vedere crearea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire, precum si stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, a regimului de inaltime maxim admis, a numarului de niveluri supraterane, retragerea fata de aliniament, alinierea laterala si posterioara fata de vecinatati, retragerea posterioara pentru suprafata de teren proprietatea d-nei Cojocanu Aneta, identificata in Cartea Funciara nr.51024.

Surse documentare

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi aprobat prin HCL nr.65/2007, prelungit prin HCL nr.51/2017
- Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi
- Studiul Geotehnic
- Studiul Topografic
- Alte date si surse culese din teren si preluate de la UAT municipiului Dorohoi.

1.3.

Evoluția zonei

Zona studiată se află situată în intravilanul municipiului Dorohoi, în partea de nord-vest a localității pe strada Nicolae Titulescu nr.54, cu acces din strada Nicolae Titulescu pentru accesul în locuința și strada Fd.Viei pentru accesul la garaj. Zona în prezent are funcțiune preponderent rezidențială (locuințe cu dotări aferente) situată în intravilanul municipiului Dorohoi. Din punct de vedere funciar lotul de teren se învecinează cu :

- strada Nicolae Titulescu la est,
- strada Fd.Viei la Sud,
- teren proprietate privată înscris în CF nr.51131 la vest
- teren proprietatea Cojoceanu Aneta la Nord.

2.1.

Pe această suprafață de teren de 423 mp înscrisă în CF 51024 se află realizată o locuință cu regim de înălțime P dispusă pe lot propriu proprietatea privată și două anexe gospodărești cu regim de înălțime P care completează funcțiunea de locuire.

Prin documentație se dorește desființarea construcțiilor existente cu destinație de anexe gospodărești, extinderea și mansardarea locuinței existente și construirea unui garaj, pe terenul înscris în CF 51024 în suprafața de 423 mp teren proprietatea Cojoceanu Aneta și stabilirea condițiilor urbanistice, a regimului de aliniere la care se pot realiza obiectivele propuse, retragerile laterale și posterioare în concordanță cu prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996. De asemenea se va avea în vedere retragerile legale privind amplasarea obiectivelor în raport cu proprietățile învecinate și care impun retrageri în conformitate cu normele și legile care reglementează amplasarea construcțiilor față de

limitele de proprietate.

Zona studiata beneficiaza in ultimii ani de un interes deosebit pentru o dezvoltare majora din punct de vedere economic si social etc. Zona studiata prin propunerile PUZ se va integra in documentaile de urbanism aprobate fiind intr-o zona aflata in intravilanul existent cu functiune preponderent rezidentiala din teritoriul intravilan a municipiului Dorohoi si cu relationare cu orasul prin intermediul strazii Nicolae Titulescu.

Încadrare în localitate

Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.

Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de nord-vest a localitatii, delimitat de :

- strada Nicolae Titulescu la est,
- strada Fd.Viei la Sud,
- teren proprietate privata inscris in CF nr.51131 la vest
- teren proprietatea Cojocanu Aneta la Nord.

Relationarea zonei cu localitatea.

Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul strazii Nicolae Titulescu.

Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :

- strada Nicolae Titulescu la est,
- strada Fd.Viei la Sud,
- teren proprietate privata inscris in CF nr.51131 la vest
- teren proprietatea Cojocanu Aneta la Nord.

2.2.

	Suprafata totala studiata prin PUZ este de 1.165 mp	
2.3.	<p>Elemente ale cadrului natural</p> <p>Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscurile naturale.</p> <p>Conform studiului Geotehnic efectuat,</p> <p>Adancimea de inghet: conform STAS 6054-77 “Adâncimi maxime de îngheț. Zona teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100÷110 cm.</p> <p>Tip climatic: În conformitate cu STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite I_m, în zona studiată este $I_m = 0 \div 20$, corespunzător tipului climatic II.</p> <p>Seismicitate: Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” –la gradul 7_1 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.</p> <p>Normativul P100–1/2006 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_C (a_g–coeficient seismic; T_C–perioadă de colț [s]):</p> <ul style="list-style-type: none"> • $a_g = 0,15g$ • $T_C = 0,7 s$ <p>Risc la alunecari de teren: În conformitate cu „Legea 575/22–10–2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potențial scazut de producere a alunecărilor.</p> <p>Riscul geotehnic:</p> <p>În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – NP 074/2007”,</p>	

	<p>care stabilește criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus</p> <p>Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.</p> <p>Toate rețelele de aductiune si evacuare a apelor vor fi verificate si intretinute in stare buna, pentru a evita orice aport de apa in terenul de fundare.</p> <p>Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor.</p> <p>Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200.</p>	
2.4.	<p>Circulația</p> <p>Accesibilitatea in zona studiata este asigurata prin intermediul strazii Nicolae Titulescu strada existenta in intravilanul municipiului Dorohoi avand profil de cca 10,00 m.</p> <p>Accesul se va realiza prin intermediul strazii Nicolae Titulescu si a strazii Fd.Viei avand profil variabil de cca 10,00 m , respectiv 5,60 m. Relatioanarea cu orasul se realizeaza prin intermediul strazii Nicolae Titulescu.</p>	
2.5.	<p>Ocuparea terenurilor</p> <p>Terenul studiat este in prezent este ocupat de constructii avand destinatie de locuire si dotari complementare.</p> <p>In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii intr-o zona preponderent rezidentiala(locuinte si dotari complementare), teren situat pe strada Nicolae Titulescu in UTR nr.11 cu POT 30% si CUT 0,9. Conform Temei de proiectare se doreste desfiintarea constructiilor existente cu destinatie de anexe gospodaresti, extinderea si mansardarea locuintei existente si construirea unui garaj, pe terenul inscris in CF 51024 in suprafata de 423 mp teren proprietatea Cojocanu</p>	

	<p>Aneta si stabilirea conditiilor urbanistice , a regimului de aliniere la care se pot realiza obiectivele propuse, retragerile laterale si posterioare in concordanta cu prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996</p>	
2.6.	<p>Echipare edilitară</p> <p>Zona studiata dispune de toate retelele tehnico edilitare necesare locuirii. Alimentarea cu apa se face in sistem centralizat din reseaua publica a orasului, canalizarea menajera existenta ape strada Nicolae Titulescu asigura preluarea apelor menajere rezultate din activitatea de locuire, canalizarea pluviala existenta pe strada preia apele din ploii si topirea zapezilor, gaze naturale si electricitate existente in incinta cu alimentare din retelele situate pe domeniul public. Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara .</p>	
2.7.	<p>Probleme de mediu</p> <p><u>Relatia cadrul natural-construit.</u></p> <p>Funciunile propuse nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluare a mediului. Propunerea urbanistica va participa la protectia mediului si la implementarea unor principii de ecologie si dezvoltare durabila.</p> <p><u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u></p> <p>Nu este cazul.</p> <p><u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u></p> <p>In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.</p>	

	<u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u>	
	Nu este cazul.	
2.8.	Opțiuni ale populației Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propusa participa la realizarea unei zone cu caracter majoritar de locuire cu functiuni complementare , precum si asigurarea unor dotari necesare locuirii.	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	<p>Concluzii (<i>și recomandări</i>) ale studiilor de fundamentare</p> <p><u>Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></p> <p>Clima este de tip temperat continentală influențată de vecinătatea Munților Orientali, iar toamna și iarna se resimt și influențele stepei Rusești.</p> <p>Categoria de importanță a clădirilor este D(redușă) conform HG 766/1997.</p>	
3.2.	<p><u>Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi</u></p> <p>Zona se află în intravilanul <u>municipiului Dorohoi</u>, având un parcelar regulat, cu cai de circulație dimensionate cu circulație pietonală. Activitatea principală pe sit este preponderent de locuire. Strada Nicolae Titulescu dispune de toate rețelele tehnico edilitare de tip urban.</p>	
3.3.	<p>Valorificarea cadrului natural</p> <p>Construcțiile propuse prin documentatia propusa vor fi adaptate la teren fara a fi necesare modificari ale pantelor naturale , constructiile adaptandu-se la forma si profilul terenului.</p>	

3.4.	<p>Modernizarea circulației</p> <p>Accesul in zona se face prin strazile de accesibilitate situate pe zona de intravilan, respectiv strada Nicolae Titulescu care deserveste terenurile din zona. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.</p> <p>Profilul strazii Nicolae Titulescu este unul variabil de cca 10,00 m asigurand circulatia in doua sensuri, cu trotuare si benzi de spatii verzi spre limitele de proprietate.</p>	
3.5.	<p>Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici</p> <p>Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare urbanistica a parcelei,sunt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientarea corecta a locuintei fata de punctele cardinale; - posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal; - amplasarea si conformarea constructiilor astfel incat sa nu afecteze parcelele vecine si sa permita accesul pentru autospeciale: pompieri si salvare; - regim de inaltime propus locuinta cu un volum care se poate inscrie in peisajul natural ; <p>Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unor zone functionale in concordanta cu tema de proiectare si a bilantul teritorial propus.</p> <p>Prin urmare regimul de inaltime propus pentru zona de studiu va fi de maxim P+M cu inaltimea maxima admisa de 8,00 m</p> <p>Cladirea de locuit se amplaseaza spre frontul strazii Nicolae Titulescu iar garajul spre frontul strazii Fd.Viei,</p> <p>Retragerile pentru zona de studiu se vor mentine la distantele existente dar nu mai putin de 4m in raport cu aliniamentul strazii Nicolae Titulescu si la cel putin 0,60 m in raport cu aliniamentul strazii Fd.Viei.</p>	

Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului

Locuinte si dotari complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis 40%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.

Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului

Locuinte si dotari complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis de 0,9 indicator care se mentine in prevederile UTR nr.11 a PUG Dorohoi avand CUT de 0,9 .

Regim de inaltime maxim admis P+M

Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 4,50 m iar Inaltimea maxima admisa la coama va fi H=8,00 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996.

BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ

CF 51024 – Steren= 423 mp

S_{teren} masurata = 423,00 mp	POT EXISTENT 26,24 %
Sc_{existenta} = 111,00 mp	CUT EXISTENT = 0,26
Regim de inaltime existent	PARTER
Regim de inaltime propus locuinta	P+M
Regim de inaltime propus garaj	P
Sc propusa = max admis 169,00 mp	POT PROPUS = max 40 %
Scd propusa = max admis 381,00 mp	CUT MENTINUT = 0,9
S.patii verzi = 94,00 mp (22,00%)	S acces = 10,00 mp(2,40%)

Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.

Alimentarea cu apa se va face din retea publica existent pe strada Nicolae Titulescu.

Reteaua de canalizare menajera se va face prin legatura la reseaua publica a strazii Nicolae Titulescu

Apele pluviale

Exista retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face natural spre strada Nicolae Titulescu.

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta zonei

Telecomunicatii.

Zona dispune de acoperire GSM la reseaua nationala

Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale existenta pe strada Nicolae Titulescu

Gospodarie comunala

Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate.

Protecția mediului

Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, etc)

Datorita functiunilor propuse fiecare din functiuni nu necesita faze tehnologice si nu exista risc de poluare, Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.Obiectivele propuse in zona de studiu nu vor avea efecte negative asupra mediului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiate riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilele propuse vor fi bransate la bazinul vidanjabil betonat propus.

3.7.

Apele pluviale vor avea curgere naturala.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se vor incheia contracte de salubritate cu firma de salubritate, resturile rezultate din santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la rampa de gunoi a localitatii. Deseurile rezultate sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate prin contract de salubritate. In incinta proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator atat ca functiuni aferente circulatiei aferente circulatiei auto si pietonale. De asemeni se vor amenaja spatii verzi plantate atat ca vegetatie de aliniament cat si in interiorul parcelelor de teren propuse, neexistand terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate sau plantate cu spatii verzi si arbori

Protejarea bunurilor de patrimoniu prinn instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de parimoniu care sa necesite protectie

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare

	<p>existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.</p>	
<p>3.8.</p>	<p>Obiective de utilitate publică</p> <p><u>Lista obiectivelor de utilitate publica</u></p> <p>In zona nu sunt obiective de utilitate publica, acesta zona fiind o zona cu caracter urban.</p> <p><u>Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zona</u></p> <p>Tipuri de proprietate existent in zona studiată este de tip public in cazul drumurilor de acces si privat in cazul suprafetelor de teren studiate. Drumurile existente vor fi si cele propuse.</p>	
<p>4.</p>	<p>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</p> <p>PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI IN VEDEREA REALIZARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE ANEXE EXISTENTE, EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE GARAJ de catre dna Cojoceanu Aneta pe terenul proprietatea acestota in scris in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.51024, situate pe strada Nicolae Titulescu.</p> <p>Se propune completarea parceli de teren cu noi constructii pentru extinderea si mansardarea LOCUINTEI UNIFAMILIALE EXISTENTE , CONSTRUIREA GARAJULUI si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 40% si CUT de 0,9</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P+M cu inaltimea maxima admisa de 8,00 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proiectantul propune modificarea indicatorilor urbanistici POT si CUT in limita valorilor maximale prevazute de HGR nr.525/1996, privind RGU si stabilirea unui edificabil maxim admis cu respectarea Codului Civil privind amplasarea constructiilor in interiorul parcelei de teren asa dupa cum se precizeaza in RGU aprobat prin HGR nr.525/1996; • Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a locuintei 	

propuse ;

- Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Nicolae Titulescu si strada Fd.Viei;
- Construirea locuintei in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente gararii autovehicolului;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale iar prin aprobarea acestor derogari de la documentatiile de urbanism aprobate si in raport cu caracterul zonei propunerea urbanistica se integreaza armonios in parcela de teren.

FEB.2023

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA

ing.Tiberiu Olinschi

ELABORATOR PUZ

c.arh.Mihai Mihailescu