

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**DESFIINTARE LOCUINTA EXISTENTA C1 SI
CONSTRUIRE LOCUINTA S_{PARTIAL}+P**

**BENEFICIAR
PERSOANE FIZICE**

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

DESFIINTARE LOCUINTĂ EXISTENTĂ C1 SI
CONSTRUIRE LOCUINTĂ S_{PARTIAL} + P

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVĂ SRL DORHOI

ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI

27-3/2023

DATA ELABORĂRII

IULIE 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr.144 din 19.06,2023, pentru elaborare PUD – Desfiintare Locuinta C1 si Obținerea Autorizatiei de construire Locuinta $S_{\text{partial}}+P$.</p> <p>Conform prescripțiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu dotari complementare - CF 52595 intr-un edificabil limitat conform Regulamentului General de Urbanism si ale Codului Civil la distante retrase fata de edificabil si fata de limitele laterale si posterioare.</p> <p>Tema de proiectare prevede desfiintarea unei constructii existente si realizarea unei locuinte individuale cu regim de inaltime $S_{\text{partial}}+Parter$. Fata de cele precizate in actul-Certificat de Urbanism nr.144/19.06.2023 nu se pot respecta prevederile acesteia drept pentru care se va face uz in continuare de prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul si se va elabora si supune aprobarii o documentatie de urbanism de tip PUD pentru stabilirea conditiilor minime de construire si a parametrilor de constructibilitate pe parcela de teren cu respectarea Regulamentului General de Urbanism si ale Codului Civil.</p> <p>POT aprobat pentru zona este de 30%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 0.9</p> <p>Regim de inaltime maxim admis $P+1^E$, inaltimea la cornisa maxim 6 m</p> <p>Retragerile obligatorii fata de aliniament se vor raporta la RGU aprobat prin HGR nr.525/1996</p> <p>Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m</p> <p>Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m</p> <p>Asigurarea insoirii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate</p> <p>Avand in vedere faptul ca tema de proiectare propune realizarea obiectivelor cu retrageri mai mici fata de limitele posterioare in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul 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 prin care sa se justifice si sa se motiveze interventia urbanistica in concordanta cu reglementari tehnice in vigoare si ale prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.</p>
----	---

B. PIESE SCRISE

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind Desfiintare Locuinta existenta C1 si Construirea unei LOCUINTA $S_{\text{partial}}+P$.
1.1.2	Inițiator

	Persoane Fizice.
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării Iulie 2023
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 937 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Sf.Ioan Romanul fn*(adresa din acte strada Zefirului nr.3). Prin documentatia de urbanism propusa se va avea in vedere stabilirea acceselor in incinta prin elemente distincte in raport cu strada , asigurarea distincta a accesului auto , parcajelor si a accesului pietonal, precum si realizarea unor constructii cu regim de inaltime S _{partial} +P, pe teren inscris in CF 52925, strada Sf.Ioan Romanul fn*(adresa din acte strada Zefirului nr.3), municipiul Dorohoi, judetul Botosani.

2. ÎNCADARE ÎN ZONĂ

2.1.	Concluzii din documentațiile deja elaborate
2.1.1	Situarea obiectivului in cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus. Terenul care a generat PUD este situat pe strada Sf.Ioan Romanul fn*(adresa din acte strada Zefirului nr.3), in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.13, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE CU TERENURI AGRICOLE , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu POT 30% si CUT 0.9. Regimul maxim de inaltime aprobat prin PUG pentru zona propusa a fi studiata prin PUD este de maxim P+1E cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 6 m.Documentatia PUG pentru UTR nr.13, propune realizarea de locuinte unifamiliale pe lot propriu cu regim mlc de inaltime P+1E si inaltimea maxima la cornisa de 6.00 m.
2.1.2	Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat 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.
2.1.3	Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
2.2.	Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D. Parcela de teren se afla in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani , strada Sf.Ioan Romanul fn*(adresa din acte strada Zefirului nr.3), avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada strada Sf.Ioan Romanul , strada cu profil de 9,00 m prevazuta cu câte o banda de circulatie pe sens de 4,50 m , cu trotuar pe o singura parte, rigola betonata pentru preluare ape pluviale si spatiu verde de aliniament. Activitatea principala in zona este de locuire in locuinte individuale cu regim mic de inaltime si dotari complementare. Zona este prevazuta cu retele tehnico edilitare complete.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.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicație Accesul propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din strada Sf.Ioan Romanul fn*(adresa din acte strada Zefirului nr.3) iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inregistrat in CF 52925 avand o deschidere la strada strada Sf.Ioan Romanul fn* de 18.875 m
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 937 mp Retragerile fata de aliniamentul strazii Sf.Ioan Romanul are un caracter omogen fiind aliniata in prezent la distanta de 13.715 m . Retragerile fata de limita posterioara au fost stabilite astfel incat terenurile situate la fatada posterioara sa aiba caracter agricol iar fata de cele laterale la distante minime admise conform Codului Civil. Din analiza critica putem observa caracterul rural al zonei de studiu avand in vedere suprafetele libere pentru agricultura, neexistand constrangeri urbanistice cu privire la aliniament sau distante minime admise fata de limitele laterale sau posterioare. Intrucât tema de proiectare stabileste realizarea unei constructii cu destinatie de locuinta si dotari complementare in forma si dimensiuni si care nu se incadreaza privind autorizarea directa se conditiioneaza autorizarea lucrarilor de elaborarea unei documentatii de urbanism PUD prin care sa se stabileasca reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică si modul de ocupare a terenului.
3.3.	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 o constructie cu destinatie de locuinta cu regim de inaltime Parter cu dotari complementare avand categoria de teren curti constructii si arabil. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada strada Sf.Ioan Romanul fn. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Sf.Ioan Romanul fn. Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 507 mp(54,18%).
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire in locuinte individuale cu regim maxim admis de P+1E cu inaltimea maxima la cornisa de 6.00 m
3.5.	Destinația clădirilor Cladirile propuse vor avea destinatie de locuire cu dotari complementare.
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 937 mp.
3.7.	Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele: Geomorfologica 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

	<ul style="list-style-type: none"> • argila prăfoasă galbenă • apa subterana a fost interceptata la adancime de 10,00 – 12,00 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</p> <p>Concluzii: -Drenarea apelor de suprafata și subterane prin care se reduce sau se evita înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale).</p> <p>-Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafata.</p> <p>-Reduceea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea superioară sau crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.</p>
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora Nu este cazul
3.9.	Adâncimea apei subterane 10-12 m
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc) Ag = 0,16 Tc 0,7 sec la gradul 7 ₁ pe scara MSK
3.11.	Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc) Regimul de inaltime aprobat pentru zona este de maxim P+1E. Prin documentatiile de urbanism aprobate se vor autoriza constructii pe fundatii din beton simplu, din materiale durabile si acoperis realizat pe structura dim lemn de rasinoare acoperita cu tigla sau tabla. Starea constructiile in zona este buna.
3.12.	Echiparea existentă Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de apa si canalizare , electricitate si gaze naturale amplasate pe domeniul public , respectiv pe strada Sf.Ioan Romanul .

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea construcției propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Construcția propusa a se va executa pe teren ocupat in prezent de o constructie cu destinatie de locuinta care se va desfiinta urmand ca pe acelasi amplasament sa se realizeze noua locuinta pe aceeasi parcela de teren identificata in Cartea Funciara nr.52925 si va alinia la strada Sf.Ioan Romanul fn si va completa necesarul de spatiu pentru locuinte, caracteristicile si dimensiunilor minimale privind programul de locuire si reralizarea unor constructii care sa completeze funcțiunea de locuire propusa(anexe). 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

	<p>legate de realizarea unor cladiri reprezentative intr-o arhitectura moderna cu regim de inaltime $S_{\text{partial}+P}$, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva.</p> <p>Constructia se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de minim 4,02 m si 13,07 m fata de ax strada Sf.Ioan Romanul m. Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim de inaltime $S_{\text{partial}+P}$, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi.</p> <p>Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada Sf.Ioan Romanul la minim 4,02 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 6.63 m; • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 30,59 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 0,60 m (perete calcan RF 180 m) .
4.3.	<p>Capacitatea, suprafata desfasurata</p> <p>Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime $S_{\text{partial}+P}$</p> <p>Constructia propusa va avea S_c 164.40 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 retrage fata de aliniament strada Sf.Ioan Romanul la minim 4,02 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 6.63 m; • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 30,59 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 0,60 m (perete calcan RF 180 m) . <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Sf.Ioan Romanul cu latimea spatiului pietonal de 1,75 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de minim 3,50 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 52925. In incinta s-au prevazut minim 2 spatii pentru parcaje autoturisme.</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 de locuire placut si respecta retragerea fata de caile de comunicatie. Amplasarea constructiilor propuse se va face in cadrul parcelei de teren supusa studiului si completeaza necesarul de locuinte in zona de interventie.</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 distanta 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 se va face din Sf.Ioan Romanul, avand latimea partii carosabile de 9,00 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare pe o singura parte si exista o zona cu spatii verzi de aliniament.</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 se vor planta arbori de aliniament fata de</p>

	accesele propuse in incinta si fata de limitele de proprietate.
4.9.	Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta 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 scurge natural pe teren.
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 507 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltime variabile dar nu mai mari de 5 m.
4.13.	Profiluri transversale caracteristice Strada Sf.Ioan Romanul are un profil stradal de 9,00 m si dispune trotuar pe o singura parte si dispune de spatiu verde de aliniament cu latimea de minim 1,49 m.
4.14.	Lucrari necesare de sistematizare pe verticala 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.
4.15.	Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada Sf.Ioan Romanul la minim 4,02 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 6.63 m; • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 30,59 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 0,60 m (perete calcan RF 180 m) . <p>Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de $S_{\text{partial}}+P$, cu inaltimea la stresina de 3,00 m si inaltime maxima admisa de 7,50 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 18.00 %</p>
4.16.	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT este de maxim 0,20
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 în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza PUD până la faza de execuție.
4.18.	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – Pe baza studiilor si solutiilor stabilite de furnizorii de utilitati existenti in zona.

4.19. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**BILANT TERITORIAL PROPUS CF 52925**

TEREN(masurat)	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	937,00	937,00	100
TEREN ARABIL	726.00	-	100
EDIFICABIL MAXIM ADMIS	71.00	164.40	17.54
CIRCULATIE INTERIOARA	140.00	265.00	28.28
SPATII VERZI	-	507.60	54.18
P.O.T. existent = 7.58% C.U.T. existent = 0.07	937,00	937,00	100
LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S_{partial}+ P			
P.O.T. max propus = 18.00% C.U.T. max propus = 0,20	H.max admisa: 7,50m		

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;
- asigurarea spatiilor de locuire intr-o zona destinata locuirii
- 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 construire a unei Locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S_{partial}+P cu integrarea acesteia in frontul construit existent, realizare dotarilor necesare locuirii-anexe, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care vor locui in zona , consider ca spatiul de locuit propus se incadreaza armonios in parcela de teren proprietate si completeaza o nevoie de locuire adresată populatiei din zona respectiva asigurand pe parcela de teren a unor constructii cu forme placute care sa se integreze corect in frontul construit existent.

Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

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