

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

---

**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL  
D<sub>PARTIAL</sub>+P+M SI IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR  
PERSOANE FIZICE**

# I. FOAIE DE GARDĂ

## DENUMIREA LUCRĂRII

CONSTRUIRE SPĂTIU COMERCIAL

D<sub>PARTIAL</sub>+P+M SI IMPREJMUIRE

## PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVĂ

## ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

## DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

124/2023

DATA ELABORĂRII

MARTIE 2023

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

### A. DOCUMENTE, ACTE

1. Certificat de Urbanism nr.28/14.02.2023, pentru Elaborare **Plan Urbanistic de Detaliu** privind Construire Spatiu Comercial  $D_{\text{partial}}$  +P+M, si imprejmuire in cadrul parcelei- conditiile de amplasament impun realizarea unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.350/2001, conditionare impusa de prevederile RGU si ale Certificatului de Urbanism.  
Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari pentru servicii comert de capacitate mica cu regim mic de inaltime  $D_{\text{partial}}$  +P+M pe terenul inregistrat in - CF 58218, strada Brazi fn, proprietate persoane fizice.  
POT aprobat pentru zona este de 30%  
CUT aprobat pentru zona este de 1  
Regim de inaltime maxim admis  $P+2^E$ , inaltimea la cornisa maxim 10 m  
Retrageri obligatorii fata de aliniament minim 5 m  
Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m  
Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m  
Asigurarea insoirii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate  
Avand in vedere faptul ca tema de proiectare propune elaborarea unei documentatii de urbanism prin care se va detalia modul de construire in interiorul parcelei, a stabilirii limitelor laterale si posterioare in raport cu limita de proprietate si a edificabilul propus, precum si alinierea fata de drumul public, coroborat de prevederile RLU si PUG aprobat pentru UTR nr.10, s-a stabilit necesitatea elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD, in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Se conditioneaza autorizarea executarii lucrarilor de constructii 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 RGU si ale Codului Civil fata de vecinatati.  
Terenul supus studiului este proprietatea privata Persoane Fizice, inregistrat in cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr. 58218.

## B. PIESE SCRISE

### 1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire Spatiu Comercial D <sub>partial</sub> +P+M, IMPREJMUIRE
1.1.2	Inițiator PERSOANE FIZICE
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D <sub>2</sub> E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării martie 2023
1.2.	<b>Obiectul lucrării</b> Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 1121 mp teren amplasat in municipiul Dorohoi, straga Brazi fn, CF 58218. 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 , parcajele si accesului pietonal, retragerea constructiei in raport cu prevederile Codului Civil si ale Regulamentului Local de Urbanism in raport cu limita de proprietate precum si realizarea unei constructii cu regim de inaltime D <sub>partial</sub> +P+M cu functiune de servicii intr-un edificabil maxim propus echilibrat cu proprietatile invecinate si constructiile aferente aflate in frontul construit existent, avand functiune de locuire cu dotari complementare , pe teren inscris in CF 58218, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, strada Brazi fn.

### 2. ÎNCADARE ÎN ZONĂ

2.1.	Concluzii din documentațiile deja elaborate
2.1.1	<b>Situarea obiectivului in cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus.</b> Terenul care a generat PUD este situat in municipiul Dorohoi, judetul Botosani, strada Brazi fn in intravilan cu acces din strada Brazi. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007, in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.10. Terenul supus documentatiei PUD se afla intr-o zona mixta avand functiuni de locuire, servicii comert, institutii publice de interes general cu zona de agrement avand POT 30% si CUT 1. Regimul maxim de inaltime aprobat prin PUG pentru zona propusa a fi studiata prin PUD este de maxim P+2E cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 10 m. Documentatia PUG pentru UTR nr.10, propune realizarea de locuinte unifamiliale si colective cu regim mic de inaltime, amenajari de spatii prestari servicii si comert, amenajare zona de agrement strada 1 Decembrie, amenajari pietonale, amenajare intersectii. Regimul maxim de

	construire obligatoriu a fi respectat este de maxim P+2E si inaltimea maxima la cornisa de 10 m si inaltime maxima admisa de 12 m, situatie propusa in care spatiul propus se integreaza.
2.1.2	<b>Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat</b> 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.	<b>Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.</b> Parcela de teren se afla in intravilanul municipiului Dorohoi, judetul Botosani, strada Brazi nr CF 58218, având un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Brazi cu profil de 9,00 m neamenajata si nemodernizata si fara spatii verzi de aliniament. Conform informatiilor furnizate de Primaria municipiului Dorohoi pe zona respectiva se realizeaza lucrari de modernizare strada, amenajari de trotuare, spatii verzi de aliniament, rigole de preluare ape pluviale. Activitatea dominanta in zona este de locuire in locuinte individuale. Zona este prevazuta cu retele de energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale si telefonie..

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.	<b>Accesibilitatea la căile de comunicație</b> Accesul propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din strada Brazi iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 51828 avand o deschidere la strada Brazi de 28,95 m.
3.2.	<b>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</b> Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 1121 mp in intravilan. Retragerile fata de aliniamentul strazilor –au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m. Retragerile fata de limita posterioara 5 m si fata de cele laterale la 3m. Intrucât tema de proiectare stabileste realizarea unei constructii cu destinatie de servicii comert in forma si dimensiunile propuse si care nu se incadreaza privind autorizarea directa, se conditioneaza autorizarea lucrarilor de elaborarea unei documentatii de urbanism PUD prin care sa se stabileasca reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.
3.3.	<b>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere</b> Suprafata de teren propusa a fi studiata prin PUD este o parcela libera de constructii. Spatii destinate parcajelor nu exista amenajate in prezent insa se vor prevedea pentru parcaje spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada Brazi. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Brazi. Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 248 mp avand un procent de 22,12% din teren.
3.4.	<b>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</b> Zona in ansamblu este o zona mixta caracterizata preponderent de spatii destinate locuirii si zone destinate comertului, serviciilor, institutiilor publice de interes general cat si de zone

	destinata locuintelor colective.
3.5.	<b>Destinația clădirilor</b> Cladirile propuse vor avea destinatie de servicii- comert, functiune care este permisa a se realiza prin PUG si RLU aprobat prin HCL nr.65/2007.
3.6.	<b>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate</b> Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 1121 mp in intravilan conform PUG mun.Dorohoi.
3.7.	<b>Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare</b> 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"> <li>• sol vegetal cenușiu-gălbui</li> <li>• argila prăfoasă galbenă</li> <li>• apa subterana a fost interceptata la adancime de 7,00 – 8,00 m de la nivelul terenului.</li> <li>• Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m.</li> </ul> RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1 Concluzii: -Drenarea apelor de suprafata și subterane prin care se reduce sau se evita înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale). -Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafata. -Reduceea 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 8-9 m
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad $K_s$ , $T_c$ ) $A_g = 0,16$ $T_c 0,7$ sec la gradul $7_1$ pe scara MSK
3.11.	<b>Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc)</b> Regimul de inaltime aprobat pentru zona este de maxim P+2E. 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.	<b>Echiparea existentă</b> Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de apa si canalizare, electricitate, gaze naturale si telefonie amplasate pe domeniul public , respectiv pe strada Brazi.

## 4. REGLEMENTĂRI

4.1.	<b>Obiectivele noi solicitate prin tema-program</b> Funcțiunea construcției propuse prin documentația de urbanism este de servicii-comert
4.2.	<b>Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor</b> Construcția propusă se va executa pe teren liber de construcții identificat în Cartea Funciara nr. 51828 și se va alinia la strada Brazi. Spatiul nou propus va completa necesarul de spațiu pentru servicii-comert în zona și va propune realizarea unei construcții care să completeze necesitățile persoanelor care locuiesc în zona. Activitatea principală în spațiul nou propus va fi la demisol de spațiu pentru depozitarea produselor ce fac obiectul comerțului, la parter va fi un spațiu destinat comercializării de produse industriale specializat pe instalații la construcții și spații pentru servicii obiecte electronice (pompe apă, hidrofoare, CT, etc) iar la mansarda se va amenaja spații pentru birouri. Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea obiectivului propus 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 într-o arhitectură modernă cu regim de înălțime $D_{\text{partial}}+P+M$ , cu un nivel ridicat de calitate cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă. Construcția se va amplasa retrasă față de aliniament la distanța de minim 10,73 m. Parcela de teren va fi ocupată de o construcție cu destinație de servicii comert cu regim de înălțime $D_{\text{partial}}+P+M$ , prevăzută cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje, terase și spații verzi. Construcția se va amplasa în cadrul edificabilului maxim propus în următoarele limite minime admise astfel: <ul style="list-style-type: none"><li>• Se va retrage față de aliniament strada Brazi la 10,73 m ;</li><li>• Față de limita fatadă laterală dreaptă se va retrage la distanța de 19,01 m ;</li><li>• Față de limita fatadă posterioară se va retrage la distanța de 7,00 m</li><li>• Față de limita fatadă laterală stângă se va retrage la distanța de 2,26 m în punctul cel mai apropiat (situație admisă în condițiile în care se pot propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea);</li></ul>
4.3.	<b>Capacitatea, suprafața desfasurată</b> Construcțiile propuse reprezintă o zonă destinată comerțului și serviciilor de capacitate mică cu regim de înălțime pentru Locuința de $D_{\text{partial}}+P+M$ . Suprafața construită este de 150 mp iar suprafața construită desfasurată nu va depăși 450 mp.
4.4.	<b>Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)</b> Construcțiile se vor amplasa în cadrul edificabilului maxim propus în următoarele limite minime admise astfel: <ul style="list-style-type: none"><li>• Se va retrage față de aliniament strada Brazi la 10,73 m ;</li><li>• Față de limita fatadă laterală dreaptă se va retrage la distanța de 19,01 m ;</li><li>• Față de limita fatadă posterioară se va retrage la distanța de 7,00 m</li><li>• Față de limita fatadă laterală stângă se va retrage la distanța de 2,26 m în punctul cel mai apropiat (situație admisă în condițiile în care se pot propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea);</li></ul>

	<p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Brazi . Accesul auto se realizeaza printr-un doua accese cu latimea de minim 5,00 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 51828. In incinta s-au prevazut 4 spatii pentru parcaje autoturisme.</p>
4.5.	<p><b>Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute</b>          Constructia propusa respecta prevederile PUG aprobat de UAT mun.Dorohoi si se integreaza placut in parcela de teren asigurand beneficiarilor un spatiu pentru activitati de servicii comert positionat legal si corect in raport cu retragerile fata de caile de comunicatie. Amplasarea constructiilor propuse se va face in cadrul parcelei de teren supusa studiului si completeaza necesarul de spatii pentru servicii-comert in zona de interventie.</p>
4.6.	<p><b>Principii de interventie asupra constructiilor existente</b>          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><b>Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale</b>          Accesul pietonal se va face din strada Brazi, având latimea partii carosabile de 9,00 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada Brazi nu este prevazuta cu trotuare amenajate si scuar verde de aliniament insa in prezent se lucreaza de catre autoritatea publica locala la modernizarea strazii Brazi.</p>
4.8.	<p><b>Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.</b>          Terenul se va amenaja cu spatii verzi si plantate si se vor planta arbori de aliniament fata de accesele propuse in incinta si fata de limitele de proprietate.</p>
4.9.	<p><b>Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta</b>          Nu este cazul</p>
4.10.	<p><b>Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii)</b>          Apele menajere se vor prelua si directiona spre canalizarea menajera existenta pe strada Brazi prin racordare la caminul de canalizare menajera existent in incinta iar cele pluviale colectate prin rigole se vor scurge spre canalizarea pluviala a strazii sau dupa caz se vor scurge natural.</p>
4.11.	<p><b>Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului</b>          Nu este cazul</p>
4.12.	<p><b>Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi</b>          Parcela de teren va beneficia de o suprafata de 248 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltime variabile dar nu mai mari de 2 m.</p>
4.13.	<p><b>Profiluri transversale caracteristice</b>          Strada Brazi are un profil stradal de 9,00 m si nu dispune de trotuare si spatii verzi de aliniament.</p>
4.14.	<p><b>Lucrari necesare de sistematizare pe verticala</b>          Vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare a spatiilor de parcare si rigole de preluare ape pluviale cu scurgere spre canalizarea pluviala a strazii Brazi.          Imprejmuirea propusa se va realiza la fatada principala ornamental eventual dublata de gard viu, inaltimea opaca de maxim 60 cm iar inaltimea maxima nu va depasi 2,00 m. Lateral si posterior se va opta pentru o imprejmuire realizata din panouri de grad bordurat de inaltime maxima admisa de 2,00 m. Imprejmuirea se va realiza de comun acord cu proprietarii invecinati pe limita comuna iar daca acest lucru nu este posibil aceasta se va realiza exclusiv</p>



	pe terenul proprietarului inregistrat in CF 51828.																																																
4.15.	<p><b>Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage fata de aliniament strada Brazi la 10,73 m ;</li> <li>• Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de 19,01 m ;</li> <li>• Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de 7,00 m</li> <li>• Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de 2,26 m in punctul cel mai apropiat (situatie admisa in conditiile in care se pot propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea);</li> </ul> <p>Regimul de inaltime a Spatiului propus va fi de <math>D_{\text{partial}}+P+M</math>, cu inaltimea la stesina de 6,00 m si inaltime maxima admisa de 9,00 m.</p> <p>Procentul de ocupare a terenului indicator POT va fi 13,40 %</p>																																																
4.16.	<p><b>Coeficientul de utilizare a terenurilor</b></p> <p>Indicatorul CUT este de maxim 0,4</p>																																																
4.17.	<p><b>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)</b></p> <p>Pentru zona studiată sunt asigurate toate utilitățile necesare functionarii spatiului propus din strada Brazi</p>																																																
4.18.	<p><b>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – Pe baza studiilor si solutiilor stabilite de furnizorii de utilitati existenti in zona.</b></p>																																																
4.19.	<p><b>Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)</b></p> <p><b>BILANT TERITORIAL PROPUS CF 58218</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEREN</th> <th>EXISTENT -mp</th> <th>PROPUS - mp</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INTRAVILAN</td> <td>1121,00</td> <td>1121,00</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABIL</td> <td>0,00</td> <td>150,00</td> <td>13,40</td> </tr> <tr> <td>PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA</td> <td>0,00</td> <td>723,00</td> <td>64,48</td> </tr> <tr> <td>TEREN DESTINAT SPATII VERZI</td> <td>0,00</td> <td>248,00</td> <td>22,12</td> </tr> <tr> <td>P.O.T. existent = 0%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>C.U.T. existent = 0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>ISc</b></td> </tr> <tr> <td>P.O.T. propus = 13,40%</td> <td colspan="2">H.max cornisa:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C.U.T. propus = 0,4</td> <td colspan="2">6,00m</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">Hmax coama</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">9,00 m</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	TEREN	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%	INTRAVILAN	1121,00	1121,00	100	EDIFICABIL	0,00	150,00	13,40	PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA	0,00	723,00	64,48	TEREN DESTINAT SPATII VERZI	0,00	248,00	22,12	P.O.T. existent = 0%	-	-	-	C.U.T. existent = 0	-	-	-	<b>ISc</b>				P.O.T. propus = 13,40%	H.max cornisa:			C.U.T. propus = 0,4	6,00m				Hmax coama				9,00 m		
TEREN	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%																																														
INTRAVILAN	1121,00	1121,00	100																																														
EDIFICABIL	0,00	150,00	13,40																																														
PARCAJE+ CIRCULATIE INTERIOARA	0,00	723,00	64,48																																														
TEREN DESTINAT SPATII VERZI	0,00	248,00	22,12																																														
P.O.T. existent = 0%	-	-	-																																														
C.U.T. existent = 0	-	-	-																																														
<b>ISc</b>																																																	
P.O.T. propus = 13,40%	H.max cornisa:																																																
C.U.T. propus = 0,4	6,00m																																																
	Hmax coama																																																
	9,00 m																																																

## 5. CONCLUZII

### 5.1. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

**Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile din P.U.G**

Construcțiile și amenajările propuse corespund obiectivelor pe termen lung ale Municipiului Dorohoi. Obiectul P.U.Z constă în propuneri de organizare funcțională a zonei, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Dorohoi, aprobat prin H.C.L nr. 65/2017 și prelungit prin H.C.L. nr. 52/2017, terenul studiat este situat în intravilanul localității, făcând parte din U.T.R. 10 . Funcțiunile propuse se încadrează în prescripțiile specifice acestei unități teritoriale de referință.

În vederea implementării proiectului, se consideră necesară încadrarea terenului studiat în **ZONĂ PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)**

#### **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de intervenții ale PUD-ului care răspund direct necesităților de dezvoltare a zonei s-au structurat după cum urmează:

- Schimbarea destinației terenului studiat, în vederea construirii de Institutii si Servicii (IS),
- Reglementarea modului de ocupare a terenului (retrageri față de aliniamente, retrageri laterale și posterioare, înălțimi maxime propuse, etc);
- Reglementarea acceselor pietonale și auto, precum și asigurarea spațiilor de parcare;
- Asigurarea nivelului de echipare edilitară necesar obținerii condițiilor de confort prevăzute de normele în vigoare;
- Modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare existente în zonă, după caz;
- Crearea unor spații verzi cu amenajarea unor zone exterioare de relaxare și petrecere a timpului liber;
- Stabilirea statutului juridic și al proprietății asupra terenurilor.

#### **Priorități de intervenție**

Dintre categoriile de intervenție mai sus menționate, prioritare sunt următoarele:

- în vederea construirii de Institutii si Servicii (IS),
- Reglementarea modului de ocupare a terenului (retrageri față de aliniamente, retrageri laterale și posterioare, înălțimi maxime propuse, etc);
- Reglementarea acceselor pietonale și auto, precum și asigurarea spațiilor de parcare;
- Modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare existente în zonă, după caz;

#### **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Documentația urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și stabilirea unei unități estetice și funcționale în zona studiată. Prin prezentul P.U.D se propune organizarea funcțională, estetică și tehnică a amplasamentului studiat, urmărindu-se relaționarea coerentă a acestuia cu zonele învecinate.

În vederea înscrierii clădirilor propuse în caracterul general al zonei, pe amplasamentul studiat se propune:

- Tratarea calității spațiilor create prin folosirea de materiale de bună calitate cu texturi și culori în vederea integrării în dominanța arhitecturală a zonei;
- Tratarea atentă a suprafețelor verzi și a celor plantate care vor contribui la realizarea unei zone unitare cu un caracter individualizat;
- Clădirile propuse, ce fac obiectul prezentului studiu, vor fi proiectate cu măsuri de creștere a performanței energetice și vor respecta cerințele privind economia de energie.

În urma implementării proiectului propus, se urmărește atingerea următoarelor obiective:

- Crearea unor spatii comerciale de calitate care sa raspunda exigentelor prezente;
- Crestere economica si crearea de noi locuri de munca;

PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUD A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA, SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI DE LOCUIRE IN ZONA DESTINATA PENTRU SERVICII-COMERT SI CONSTRUIREA UNUI SPATIU PENTRU SERVICII-

	<p>COMERT de persoane fizice pe terenul proprietatea acestora inscris in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.58218</p> <p>Se propune realizare unui Spatiu pentru desfacere produse industriale de mici capacitati destinate uzului casnic si stabilirea indicatorilor urbanistici de POT 13,40 % si CUT de 0,4</p> <p>Regim de inaltime maxim admis <math>D_{\text{partial}}+P+M</math> cu inaltimea maxima admisa de 9,00 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proiectantul propune schimbarea destinatiei terenului din zona pentru locuire in zona pentru servicii comert pentru o suprafata de teren de 1121 mp pentru amplasarea si functionarea a unui Spatiu comercial.</li> <li>• Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a locuintei propuse ;</li> <li>• Amenajarea accesului carosabil si pietonal privat si racordarea la strada Brazi;</li> <li>• Construirea Spatiului comercial in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;</li> <li>• Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este in concordanta cu optiunea proprietarului si a administratiei publice locale.</li> </ul> <p><b>Consecintelor realizarii obiectivelor propuse</b></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"> <li>– creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic;</li> <li>– asigurarea spatiilor de servicii comert într-o zona destinata locuirii</li> <li>– prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.</li> </ul>
5.2.	<p><b>Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului</b></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><b>Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei</b></p> <p>In ceea ce priveste stabilirea temei privind realizarea lucrarilor de construire a unui Spatiu Comercial cu regim de inaltime <math>D_{\text{partial}}+P+M</math> cu integrarea acesteia in frontul construit existent, realizare dotarilor necesare functionarii, asigurarea utilitatilor necesare si satisfacerii nevoilor celor care vor cumpăra din zona , consider ca spatiile de servicii comert propuse se incadreaza armonios in parcela de teren proprietate si completeaza o nevoie desfacere a unor obiecte necesare uzului casnic 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.</p> <p>Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.</p>

PROIECTANT GENERAL,  
SC STO CONCEPT SRL  
Ing.Tiberiu Olinschi

ELABORATOR/COORDONATOR  
c.arh.Mihai Mihailescu  
atestat RUR(D<sub>2</sub>E)