

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+M, ANEXA
IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI**

**BENEFICIAR
CRUPA IONUT CRISTIAN**

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+M, ANEXĂ
IMPREJMUIRE ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVĂ

ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

105/2023

DATA ELABORĂRII

IANUARIE 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1. Certificat de Urbanism nr.322/27.10.2021, pentru Elaborare **Plan Urbanistic de Detaliu** privind desfiintare Locuinta C1, Construire Locuinta, anexe gospodaresti, imprejmuire si bransamente utilitati 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 prin care se solicita o derogare de la modificarea limitelor laterale fata de proprietatea invecinata.
Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu dotari complementare cu regim mic de inaltime - CF 57338
POT aprobat pentru zona este de 32%
CUT aprobat pentru zona este de 0,9
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 teriorul parcelei, a stabilirii limitelor laterale si posterioare in raport cu limita de intravilan si a edificabilul propus, precum si alinierea fata de drumul public, coroborat de prevederile RLU si PUG aprobat pentru UTR nr.9, s-a stabilit necesitatea elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD, in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul. Se conditioneaza autorizarea executarii lucrarilor de constructii de 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 Crupa Ionut Cristian si Crupa Crenguta, conform Act notarial 581 din data de 17/05/2021, inscris in cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr. 57338.

B. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire LOCUINTA D+P+M, ANEXA, IMPREJMUIRE si BRANSAMENTE UTILITATI
1.1.2	Inițiator Crupa Ionut Cristian
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării ianuarie 2023
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 474 mp teren amplasat in municipiul Dorohoi, straga george Enescu nr.70. 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 la distanta minima de 60 cm in raport cu limita de proprietate precum si realizarea unei constructii cu regim de inaltime D+P+M cu functiune de locuire cu dotari complementare locuirii(anexa P) 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 57338, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, strada George Enescu nr.70

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 in municipiul Dorohoi, judetul Botosani, strada George Enescu nr.70 in intravilan cu acces din strada George Enescu. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007, in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.19, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE INDIVIDUALA , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu POT 32% si CUT 0,9. 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.9, propune realizarea de locuinte unifamiliale pe lot propriu cu regim maxim de inaltime P+2E si inaltimea maxima la cornisa de 10 m si inaltime maxima admisa de 12 m.
2.1.2	Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care

	<p>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	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 municipiului Dorohoi, judetul Botosani, strada George Enescu nr.70, având un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada George Enescu cu profil de 7,18 m prevazuta cu doua benzi de circulatie pe sens de minim 3,50 m, cu trotuare si zona verde de aliniament. Activitatea principala in zona este de locuire in locuinte individuale. Zona este prevazuta cu retele de energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale si telefonie. 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 laterale si posterioare, 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 propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din strada George Enescu iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 57338 avand o deschidere la strada George Enescu de 10,195 m</p>
3.2.	<p>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</p> <p>Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 474 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 locuinta si dotari complementare in forma si dimensiuni 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 accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică si modul de ocupare a terenului.</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 ocupata in prezent de o locuinta individuala cu regim de inaltime parter in suprafata construita la sol de 93 mp. Spatii destinate parcajelor nu exista 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 George Enescu . Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din George Enescu . Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 146,71 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 locuinte individuale cu regim maxim admis de P+2E cu inaltimea maxima la cornisa de 10 m</p>

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 474 mp in intravilan conform PUG mun.Dorohoi.
3.7.	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 7,00 – 8,00 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 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 4-5 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+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 mediocra si buna.
3.12.	Echiparea existentă Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de apa si canalizare, electricitate, gaze naturale si telefonie amplasate pe domeniul public , respectiv pe strada George Enescu.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari
------	--

	complementare.
4.2.	<p>Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor</p> <p>Constructia propusa a se va executa pe teren liber de constructii identificat in Cartea Funciara nr. 57338 si se va alinia la strada George Enescu si va completa necesarul de spatiu pentru locuinte, caracteristicile si dimensiunilor minimale privind programul de locuire si realizarea unor constructii care sa completeze functiunea de locuire propusa. Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, construirea obiectivului propus va duce la dezvoltarea si integrarea unitara 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 intr-o arhitectura moderna cu regim de inaltime D+P+M, 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 19 m.Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim de inaltime D+P+M, si anexe gospodaresti cu regim de inaltime Parter, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi.</p> <p>Constructia se va amplasa in cadrul edificabilului maxim propus in urmatoarele limite minime admise astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada G.Enescu la 19,85 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de 0,60 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa in conditiile in care nu se propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de 9,25 m in raport cu limita intravilan • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de 2,35 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa in conditiile in care se pot propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea);
4.3.	<p>Capacitatea, suprafata desfasurata</p> <p>Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime pentru Locuinta de D+P+M si pentru anexe gospodaresti de Parter. Suprafata construita maxima admisa nu va depasi procentul de 24,10 % din suprafata terenului intravilan respectiv 114 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>Constructiile se vor amplasa in cadrul edificabilului maxim propus in urmatoarele limite minime admise astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada G.Enescu la 19,85 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de 0,60 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa in conditiile in care nu se propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de 9,25 m in raport cu limita intravilan • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de 2,35 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa in conditiile in care se pot propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la</p>

	terenul apartinand domeniului public respectiv la strada george Enescu . 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 57338. In incinta s-au prevazut 1 spatiu pentru parcaje autoturism.
4.5.	Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute Constructia propusa respecta prevederile PUG aprobat de UAT mun.Dorohoi si se integreaza placut in parcela de teren asigurand beneficiarilor un spatiu de intimitate datorita amplasarii si retragerii 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.
4.6.	Principii de interventie asupra constructiilor existente Nu este cazul intrucat constructia propusa se afla relativ izolat fata de fronturile construite existente la distante ce asigura un aspect si aliniere placuta.
4.7.	Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale Accesul pietonal se va face din strada George Enescu, având latimea partii carosabile de 7,18 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada George Enescu este prevazuta cu trotuare amenajate si scuar verde de aliniament.
4.8.	Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. 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.
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 existenta pe strada George Enescu prin racordare la caminul de canalizare menajera existent in incinta iar cele pluviale colectate prin rigole se vor scurge 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 146,71 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltimi variabile dar nu mai mari de 2 m.
4.13.	Profiluri transversale caracteristice Strada George Enescu are un profil stradal de 7,18 m si dispune de trotuare si spatii verzi de aliniament.
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 spre canalizarea pluviala a strazii George Enescu. 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 pe terenul proprietarului respectiv dl.Crupa Ionut Cristian..

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 strada G.Enescu la 19,85 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de 0,60 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa in conditiile in care nu se propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de 9,25 m in raport cu limita intravilan • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de 2,35 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa in conditiile in care se pot propune servituti de vedere-geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); <p>Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de D+P+M, cu inaltimea la stesina de 6,00 m si inaltime maxima admisa de 8,00 m. Anexa va avea regim de inaltime Parter si inaltimea maxima admisa de 4,50 m</p> <p>Procentul de ocupare a terenului indicator POT va fi 24,10 %</p>
4.16.	<p>Coeficientul de utilizare a terenurilor</p> <p>Indicatorul CUT este de maxim 0,72</p>
4.17.	<p>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)</p> <p>Pentru zona studiată sunt asigurate toate utilitățile necesare functionarii locuintei din strada George Enescu</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 P.U.D.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>CF 57338 – S.teren intravilan = 474 mp</u></p> <p>Regim de inaltime propus locuinta D+P+M , Anexa P</p> <p>H max admis locuinta = 8,00 m</p> <p>POT PROPUS = 24,10%</p> <p>CUT PROPUS = 0,72</p> <p>$S_{edificabilă} = 114 \text{ mp}$</p> <p>$S_{\text{pavată+accese}} = 213,29 \text{ mp}(44,99\%)$</p> <p>$S_{\text{spații verzi}} = 146,71 \text{ mp} (30,95 \%)$</p>

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> <p>– creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic;</p>
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> – 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.	<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 unei Locuinte unifamiliale cu regim de inaltime D+P+M si a u anexei gospodaresti cu integrarea acesteia in frontul construit existent, realizare dotarilor necesare locuirii, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care vor locui in zona , consider ca spatiile de locuit propuse 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.</p>

PROIECTANT GENERAL,
SC STO CONCEPT SRL

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