

PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

DESFIINTARE IMOBIL LOCUINTA C1 DIN CF 57005
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E,
EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT C2 DIN
CF 57005

BENEFICIAR

PERSOANE FIZICE

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

**DESFIINTARE IMOBIL LOCUINTA C1 DIN CF 57005
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E,
EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT C2 DIN CF 57005**

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI

18-10/2023

DATA ELABORĂRII

NOIEMBRIE 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1. Certificat de Urbanism nr.286 din 06.11.2023, pentru **DEȘFIINTARE IMOBIL LOCUINTA C1 din CF 57005, CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT C2 din CF 57005.**

Avand in vedere prescriptiile din continutu actului se propune aprobarea se condicioneaza autorizarea executarii lucrarilor de constructii de elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind modificarea limitelor laterale si posterioare, precizate in RLU si obtinerea autorizatiei de construire locuinta P+1^E, si extindere spatiu comercial existent pe terenul inscris in - CF 57005 intr-un edificabil limitat conform Regulamentului General de Urbanism si ale Codului Civil cu pastrarea retragerii fata de aliniament si cu retrageri fata de limitele laterale si posterioare in concordanta cu prevederile Codului Civil.

Tema de proiectare propune realizarea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+1^E si extinderea spatiului comercial existent avand regim de inaltime parter. Fata de cele precizate in actul-Certificat de Urbanism 286 din 06.11.2023, nu se pot respecta prevederile autorizarii directe in raport cu RLU aprobat prin PUG Dorohoi 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.

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

Retragerile obligatorii fata de aliniament se vor raporta la RLU aprobat prin PUG Dorohoi

Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m

Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m

Avand in vedere caracterul general al zonei precum si retragerea existenta se propune pastrarea aceleiasi retrageri fara de aliniament.

Asigurarea insorii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor

invecinate

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.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul se condicioneaza 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.

În prezent pentru Municipiul Dorohoi există un PLAN URBANISTIC GENERAL și un REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent, aflate în valabilitate, întocmite cu respectarea prevederilor R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) pe baza cărora s-a stabilit modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în accord cu prevederile legale și nu suntem în situația Autorizării directe prevăzute de Art. 36 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996). În consecință pentru evaluarea documentațiilor de urbanism se utilizează prevederile din P.U.G. Dorohoi și R.L.U. Dorohoi referitoare la modul de ocupare a terenurilor precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor. Conform P.U.G. Dorohoi, planșa REGLEMENTĂRI, ZONIFICAREA TERITORIULUI, terenul de amplasament este situate în U.T.R. nr. 10, , zona funcțională - zonă preponderent rezidențială cu clădiri cu mai cel mult doua niveluri (max 10,00m) înălțime, subzonă predominant rezidențială cu functiuni complementare.

B. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.	Denumirea proiectului
1	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind DESFIINTARE IMOBIL LOCUINTA C1 din CF 57005, CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT C2 din CF 57005
1.1.	Inițiator
2	Persoane Fizice.
1.1.	Elaborator
3	Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E)- atestat RUR

1.1. 4	Data elaborării noiembrie 2023
1.2.	<p>Obiectul lucrării</p> <p>Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 500 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Slt.Sorin Dumitras nr.2D. 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 destinatie de Locuinta cu regim de inaltime P+1E si extindere spatiu comercial existent avand regim de inaltime parter, pe teren inscris in CF 57005, strada Slt.Sorin Dumitras nr.2D, municipiul Dorohoi, judetul Botosani.</p>

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 strada Slt.Sorin Dumitras nr.2D, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, in intravilanul municipiul.</p> <p>Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.10, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE, Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu 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 pe lot propriu cu regim mlc de inaltime P+1E si inaltimea maxima admisa de 10.00 m precum si interventia la spatiul comerciasl existent care se va consolida si extinde avand regim de inaltime parter.</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, 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.	Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism

3	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 , strada Slt.Sorin Dumitras nr.2D, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Slt.Sorin Dumitras , strada cu profil de 7,25 m prevazuta cu câte doua benzi de circulatie pe sens de 3,60 m , cu trotuare pe o ambele parti,cu spatii verzi de aliniament. Activitatea principala in zona este de locuire in locuinte individuale cu regim mic de inaltime si functiuni 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 studiată prin PUD in vederea stabilirii, accesului, alinierii, retragerilor, 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 Slt.Sorin Dumitras iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 57005 avand o deschidere la strada Slt.Sorin Dumitras de 14,27 m</p>
3.2.	<p>Suprafata ocupată, limite și vecinătăți</p> <p>Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 500 mp Retragerile fata de aliniamentul strazii Slt.Sorin Dumitras are un caracter omogen fiind aliniata in prezent la distanta de 0,70 m de aliniament distanta care se va pastra . Retragerile fata de limita posterioara cu respectarea prevederilor Codului Civil iar fata de cele laterale la distante minime admise conform prevederilor Codului Civil. Din analiza critica putem observa caracterul urban al zonei de studiu avand in vedere suprafetele de teren compacte, neexistand constringeri 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 extinderea spatiului comercial existent in forma si dimensiuni si care nu se incadreaza privind autorizarea directa si 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 aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea</p>

	arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.
3.3.	<p>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere</p> <p>Suprafața de teren propusă a fi studiată prin PUD este o parcelă de teren pe care se află în prezent o locuință cu regim de înălțime parter care se dorește a fi desființată și pe care se dorește a fi construită o locuință cu regim de înălțime P+1E și un spațiu comercial parter care se va consolida și extinde având în final regim de înălțime parter.</p> <p>Pentru parcaje – se vor asigura spații de parcare în raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada Slt.Sorin Dumitras.</p> <p>Pentru accese pietonale s-a prevăzut un acces realizat din strada Slt.Sorin Dumitras.</p> <p>Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de 163 mp(32,60%).</p>
3.4.	<p>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</p> <p>Zona în ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire în locuințe individuale cu regim maxim admis de P+2E cu înălțimea maximă la cornisa de 10 m</p>
3.5.	<p>Destinația clădirilor</p> <p>Clădirile propuse vor avea destinație de locuire cu funcțiuni complementare - comerț.</p>
3.6.	<p>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate</p> <p>Terenul este proprietatea privată persoane fizice în suprafața de 500 mp.</p>
3.7.	<p>Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare</p> <p>Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:</p> <p>Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:</p> <p>Regiunea - Câmpia Moldovei</p> <p>Subregiunea - Jijia Superioară</p> <p>Terenul prezintă o pantă spre vest</p> <p>Stratificarea terenului este :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sol vegetal cenușiu-gălbui • argila prăfoasă galbenă • apa subterană a fost interceptată la adâncime de 9,00 – 10,00 m de la nivelul terenului. • Adâncimea de îngheț – dezgheț conform STAS 6054-77 este de 1,10 m. <p>RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICĂ 1</p> <p>Concluzii: -Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale).</p> <p>-Înțierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață.</p> <p>-Reduceea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea</p>

	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 5-6 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 înălțime aprobat pentru zona este de maxim P+2E. Prin documentatiile de urbanism aprobate se vor autoriza construcții pe fundații din beton simplu, din materiale durabile și acoperis realizat pe structură din lemn de rasinoare acoperită cu țiglă sau tablă. 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 pe strada Slt.Sorin Dumitras.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea construcției propuse prin documentația de urbanism este de locuire cu dotări complementare. Pentru spațiul comercial propus a se extinde se va păstra funcțiunea de comerț – produse alimentare și nealimentare ambalate. Spațiul comercial reprezintă un imobil având dimensiuni în plan de 8mx7m care nu va genera disconfort pentru populație din prisma funcționării sau aprovizionării.
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor Construcția propusă Locuința P+1E se va executa pe un teren liber după ce în prealabil se va desființa locuința existentă cu regim de înălțime parter cu suprafața construită de 37 mp aflată în stare avansată de degradare pentru care se propune desființarea iar pe terenul liber identificat în Cartea Funciara nr.57005 se va construi o locuință nouă cu regim de înălțime P+1E, extinderea spațiului comercial existent de la suprafața de 12 mp la suprafața de 56 mp,

amenajare teren, realizare de spatii verzi si de fatada cu aliniere la strada Slt.Sorin Dumitras si astfel va completa necesarul de spatiu pentru locuinre si se va moderniza spatiul comercial existent. Caracteristicile si dimensiunilor minimale privind programul de locuire si realizarea unor constructii care sa completeze functiunea de locuire propusa se incadreaza placut in caracterul si desfasurarea stradala a zonei. 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 legate de realizarea unor cladiri reprezentative intr-o arhitectura moderna cu regim de inaltime P, P+1E, cu un nivel ridicat de calitate cat si cu incadrarea in indicatorii urbanistici pentru zona respectiva. Constructia Spatiu comercial se va mentine la distanta de 0.70 m fata de aliniament iar Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de 15,62 m. Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim de inaltime P+1E, si un spatiu comercial cu regim de inaltime Parter, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:

CONDITIONARI AMPLASARE LOCUINTA

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 15,62 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 2.00 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 5,97 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 4,40 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+1E)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m

CONDITIONARI AMPLASARE SPATIU COMERCIAL

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 0,70 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 0,56 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 6,35 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 21,18 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 1 (P)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 3,50 m

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
 Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime P+1E si o zona destinata comertului cu regim de inaltime parter. Constructiile propuse vor avea cumulat o suprafata construita la sol de maxim 150 mp.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:

CONDITIONARI AMPLASARE LOCUINTA

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 15,62 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 2.00 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 5,97 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 4,40 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+1E)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m

CONDITIONARI AMPLASARE SPATIU COMERCIAL

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 0,70 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 0,56 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 6,35 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 21,18 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 1 (P)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 3,50 m

Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Slt.Sorin Dumitras cu latimea spatiului pietonal de 1,49 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de minim 6.35 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 57005. In incinta s-au prevazut 2 spatii pentru parcaje autoturisme.

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 locuire placut retras fata de strada 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. Spatiul comercial propus isi va pastra retragerea fata de strada si se va extinde de la suprafata de 12 mp in prezent la 56 mp propus, situatie care nu va stinjeni si deprecia caracterul general al zonei de locuit.

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 Mihai Viteazul, avand latimea partii carosabile de 7,25 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare si exista zona cu spatii verzi 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 din zona iar cele pluviale colectate prin rigole se vor scurge spre canalizarea pluviala a strazii Slt.Sorin Dumitras.
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 163 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 Slt.Sorin Dumitras are un profil stradal de 7,25 m si dispune de trotuare si spatiu verde 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 Slt.Sorin Dumitras.
4.15	Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) CONDITIONARI AMPLASARE LOCUINTA 1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 15,62 m 2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 2.00 m 3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 5,97 m 4. RETRAGERE POSTERIOARA = 4,40 m 5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+1E) 6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m CONDITIONARI AMPLASARE SPATIU COMERCIAL 1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 0,70 m 2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 0,56 m 3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 6,35 m 4. RETRAGERE POSTERIOARA = 21,18 m 5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 1 (P) 6. INALTIMEA LA CORNISA = 3,50 m Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de P+1E, Spatiul comercial va fi P cu inaltimea la cornisa de 6,00 m in cazul locuintei si 3,50 m la cornisa in cazul spatiului comercial.

	Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 30 %																																								
4.16	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT este de maxim 0.5																																								
4.17	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea la rețelele stradale existente în zona, 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) <div style="text-align: center;">BILANT TERITORIAL PROPUS CF 57005</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>TEREN(masurat)</th> <th>EXISTENT - mp</th> <th>PROPUS - mp</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE</td> <td style="text-align: center;">500,00</td> <td style="text-align: center;">500,00</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCTII LOCUINTA</td> <td style="text-align: center;">37,00</td> <td style="text-align: center;">94,00</td> <td style="text-align: center;">18,80</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCTII SPATIU COMERCIAL</td> <td style="text-align: center;">12,00</td> <td style="text-align: center;">56,00</td> <td style="text-align: center;">11,20</td> </tr> <tr> <td>CIRCULATIE INTERIOARA</td> <td style="text-align: center;">51,00</td> <td style="text-align: center;">187,00</td> <td style="text-align: center;">37,40</td> </tr> <tr> <td>SPATII VERZI</td> <td style="text-align: center;">400,00</td> <td style="text-align: center;">163,00</td> <td style="text-align: center;">32,60</td> </tr> <tr> <td>P.O.T. existent = 9,80% C.U.T. existent = 0,1</td> <td style="text-align: center;">500,00</td> <td style="text-align: center;">500,00</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> <tr> <td colspan="4">LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME P+1E</td> </tr> <tr> <td colspan="4">SPATIU COMERCIAL REGIM DE INALTIME P</td> </tr> <tr> <td>P.O.T. max admis = 30,00% C.U.T. max admis = 0,5</td> <td colspan="3">Hmax cornisa locuinta 6,00 m Hmax cornisa 3,50 m</td> </tr> </tbody> </table>	TEREN(masurat)	EXISTENT - mp	PROPUS - mp	%	PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	500,00	500,00	100	CONSTRUCTII LOCUINTA	37,00	94,00	18,80	CONSTRUCTII SPATIU COMERCIAL	12,00	56,00	11,20	CIRCULATIE INTERIOARA	51,00	187,00	37,40	SPATII VERZI	400,00	163,00	32,60	P.O.T. existent = 9,80% C.U.T. existent = 0,1	500,00	500,00	100	LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME P+1E				SPATIU COMERCIAL REGIM DE INALTIME P				P.O.T. max admis = 30,00% C.U.T. max admis = 0,5	Hmax cornisa locuinta 6,00 m Hmax cornisa 3,50 m		
TEREN(masurat)	EXISTENT - mp	PROPUS - mp	%																																						
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	500,00	500,00	100																																						
CONSTRUCTII LOCUINTA	37,00	94,00	18,80																																						
CONSTRUCTII SPATIU COMERCIAL	12,00	56,00	11,20																																						
CIRCULATIE INTERIOARA	51,00	187,00	37,40																																						
SPATII VERZI	400,00	163,00	32,60																																						
P.O.T. existent = 9,80% C.U.T. existent = 0,1	500,00	500,00	100																																						
LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME P+1E																																									
SPATIU COMERCIAL REGIM DE INALTIME P																																									
P.O.T. max admis = 30,00% C.U.T. max admis = 0,5	Hmax cornisa locuinta 6,00 m Hmax cornisa 3,50 m																																								

5. CONCLUZII

5.1. Consecintelor realizarii obiectivelor propuse

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

	<ul style="list-style-type: none"> – creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic; – asigurarea spațiilor de locuire într-o zona destinată locuirii – modernizarea spațiului comercial existent – prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.
5.2.	<p>Masurile ce decurg în 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 soluției</p> <p>În ceea ce privește stabilirea temei privind realizarea lucrărilor de construcție a unei Locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E și a Spațiului comercial Parter cu integrarea acestuia în frontul construit existent, realizarea dotărilor necesare locuirii și comerțului, asigurarea utilitatilor necesare funcționării imobilului și satisfacerii nevoilor celor care vor locui în zona, consider că spațiul de locuit propus se încadrează armonios în parcela de teren proprietate și completează o nevoie de locuire adresată populației din zona respectivă asigurând pe parcela de teren a unor construcții cu forme placute care să se integreze corect în frontul construit existent iar spațiul comercial propus va asigura populației din zona a produselor de primă necesitate și a celor pentru uz gospodăresc.</p> <p>Zona dispune de potențial de construcție iar fronturile construite permit realizarea unor noi construcții integrate în cel existent.</p>

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ELABORATOR/COORDONATOR
c.arh.Mihai Mihailescu
atestat RUR(D₂E₁)