

**PLAN URBANISTIC
DE DETALIU**

**CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE AMENAJARE ACCES SPATIU
COMERCIAL PENTRU DESCARCARE MARFA**

BENEFICIAR

SC TRANS MATEI SRL DORHOI

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

**CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZĂȚIEI DE AMENAJARE ACCES SPAȚIU
COMERCIAL PENTRU DESCĂRCARE MARFĂ**

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVĂ SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

7-6/2024

DATA ELABORĂRII

IUNIE 2024

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONTINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1. Certificat de Urbanism nr.100 din 29.03.2024, pentru CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE AMENAJARE ACCES SPATIU COMERCIAL PENTRU DESCARCARE MARFA.
Avand in vedere tema de proiectare privind concesionarea unei suprafete de teren pentru realizarea unor lucrari de constructii cu raportare la prevederile Legii nr.50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in vederea concesionarii se impune aprobarea unei documentatii de urbanism in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul pentru terenul inregistrat in CF 59131 intr-un edificabil limitat avand in prezent destinatie de cale de acces.
Tema de proiectare propune concesionarea unei suprafete de 55 mp necesara realizarii unor lucrari de constructii pentru aprovizionare spatiu comercial apartinand SC Trans Matei SRL Dorohoi. Fata de cele precizate in actul-Certificat de Urbanism nr. nr.100 din 29.03.2024 nu se pot respecta prevederile autorizarii directe in raport cu RLU aprobat prin PUG Dorohoi si ale legii nr.50/1991, actualizata care precizeaza ca anterior concesionarii se impune elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, drept pentru care se va face uz in continuare de prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea 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 22%
CUT aprobat pentru zona este de 1,2
Precizam ca lucrarile de amenajare pentru aprovizionare marfa nu vor influenta indicatorii urbanistici aprobati pe zona centrala a municipiului Dorohoi si nu vor afecta circulatiile pietonale si carosabile din zona.
Regim de inaltime a imobilului bloc de locuinte colective cu spatii comerciale la parter este de P+4^E, inaltimea la cornisa maxim 15 m
Retragerile obligatorii fata de aliniament se vor raporta la RLU aprobat prin PUG Dorohoi
Retrageri obligatorii fata de limitele laterale –nu este cazul

Retrageri fata de limitele posterioare - nu este cazul

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 concesionarea unei suprafete de teren in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991, actualizata , raportata la prevederile art.32 ale Legii nr.350/2001, privind amenajarea 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.

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 situat în U.T.R. nr. 1, , zona centrala - cu clădiri cu avand regim de inaltime P_4E (max 15,00m) înălțime, subzonă predominant rezidențială cu functiuni complementare(serviciisi comert).

B. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.	Denumirea proiectului
1	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE AMENAJARE ACCES SPATIU COMERCIAL PENTRU DESCARCARE MARFA.
1.1.	Inițiator
2	SC TRANS MATEI SRL DORHOI.

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 iunie 2024
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 55 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe Dumitru Furtuna nr.5, bl.32 apt. 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 pentru aprovizionare si depozitare provizorie pe terenul inscris in CF 59131, Dumitru Furtuna nr.5, bl.32 apt, 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 Dumitru Furtuna nr.5, bl.32 apt, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, in intravilanul municipiul. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.1, Zona centrala, Subzona Locuinte colective cu functiuni complementare la parter cu cladiri de tip urban cu POT 22% si CUT 1,2. Regimul maxim de inaltime aprobat prin PUG pentru zona propusa a fi studiata prin PUD este de maxim P+4E cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 15 m.Documentatia PUG pentru UTR nr.1, propune realizarea unor lucrari pentru amenajare spatiu aprovizionare si depozitare provizorie pe terenul inscris in CF 59131, str.Dumitru Furtuna nr.5, bl.32 apt, municipiul Dorohoi, judetul Botosani
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	Prescripțiile și reglementările din documentațiile 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 municipiul Dorohoi, judetul Botosani , str.Dimitru Furtuna nr.5, bl.32 apt, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din str.Stefan cel Mare, bl.32 apt, strada cu profil de 6,74 m prevazuta cu câte o banda de circulatie pe sens de 3,37 m , cu trotuare pe o ambele parti,cu spatii verzi de aliniament. Activitatea principala in zona este de locuire in locuinte colective si spatii comerciale la parter, cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare. Zona este prevazuta cu retele tehnico edilitare complete.</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 str.Stefan cel Mare iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 59131 avand o deschidere la str.Stefan cel Mare de 4,285 m</p>
3.2.	<p>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</p> <p>Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 55 mp Retragerile fata de aliniamentul str.Stefan cel Mare sunt de 9,45 m prezentand un caracter omogen fiind aliniat in prezent cu blocurile de locuit care flancheaza terenul supus studiului. Din analiza critica putem observa caracterul urban al zonei de studiu avand in vedere suprafetele de teren compacte, neexistand constrangeri urbanistice cu privire la aliniament sau distante minime admise fata de limitele laterale sau posterioare. Intrucât tema de proiectare propune realizarea unei constructii cu destinatie de rampa aprovizionare 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 aliniament, 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 teren libera pe care se doreste a fi realizate lucrari amenajare rampa aprovizionare pentru spatiul comercial apartinand SC TRANS MATEI SRL Dorohoi, cu regim de</p>

	<p>inaltime P.</p> <p>Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din str.Stefan cel Mare.</p> <p>Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din Stefan cel Mare</p>
3.4.	<p>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</p> <p>Zona in ansamblu este destinată locuirii in imobile de tip bloc de locuinte colective cu regim mediu de inaltime cu spatii comerciale la parter.</p>
3.5.	<p>Destinația clădirilor</p> <p>Amenajarile propuse vor avea destinatie incarcare/deincarcare marfa pentru spatiul comercial existent.</p>
3.6.	<p>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate</p> <p>Terenul este proprietatea privata al UAT Dorohoi in suprafata de 55 mp., care ulterior va fi concesionat in vederea obtinerii autorizatiei de construire.</p>
3.7.	<p>Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare</p> <p>Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:</p> <p>Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in:</p> <p>Regiunea - Câmpia Moldovei</p> <p>Subregiunea - Jijia Superioară</p> <p>Terenul prezinta o panta spre vest</p> <p>Stratificatia terenului este :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sol vegetal cenușiu-gălbui • argila prăfoasă galbenă • apa subterana a fost interceptata la adancime de 9,00 – 10,00 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 suprafață 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 suprafață.</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.	<p>Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora</p> <p>Nu este cazul</p>
3.9.	<p>Adâncimea apei subterane</p> <p>4-5 m</p>
3.10	<p>Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)</p> <p>Ag = 0,16</p>

	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+4E. 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 Dumitru Furtuna.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de incarcare descarcare marfa pentru spatiul comercial apartinand SC TRANS MATEI SRL Dorohoi.
4.2.	Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Amenajarea propusa se va executa pe teren identificat in Cartea Funciara nr.59131 si va integra in ansamblul construit existent al blocurilor de locuit si va completa necesarul de spatiu pentru activitati comerciale necesare functionarii spatiilor comerciale existente. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel: <ul style="list-style-type: none"> • In spatiul ansamblului construit al blocurilor de locuinte existent.
4.3.	Capacitatea, suprafata desfasurata Constructiile propuse reprezinta o zona destinata aprovizionarii cu marfa cu regim de inaltime P. Constructia propusa va avea Sc maxima admisa de 55 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: <ul style="list-style-type: none"> • In spatiul ansamblului construit al blocurilor de locuinte existent. Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Stefan cel

	Mare cu latimea spatiului pietonal de 9,45 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de minim 4,285 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 59131.
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 pentru descarcare marfa si depozitare provizorie. Amplasarea constructiilor propuse se va face in cadrul parcelei de teren supusa studiului si completeaza necesarul de spatii pentru aprovizionare cu marfa 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 Stefan cel Mare, avand latimea partii carosabile de 6,74 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare si exista o 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. Dat fiind contextul amplasarii si amenajarii nu se vor executa lucrari de amenajare cu spatii verzi, intrucat spatiul liber intre blocuri reprezinta un gang betonat impropriu amenajarii de spatii verzi.
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 pluviale se vor prelua prin jgheaburi si burlane si se vor directiona spre canalizarea pluviala a strazii Stefan cel Mare.
4.11	Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului Nu este cazul
4.12	Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi Dat fiind contextul amplasarii si amenajarii nu se vor executa lucrari de amenajare cu spatii verzi..
4.13	Profiluri transversale caracteristice Strada Stefan cel Mare are un profil stradal de 6,74 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 naturala dupa panta terenului cu 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"> In spatiul ansamblului construit al blocurilor de locuinte existent Procentul de ocupare a terenului indicator POT nu va suferi modificari prin realizarea lucrarilor propuse 																																				
4.16	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT nu va suferi modificari prin realizarea lucrarilor propuse																																				
4.17	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) Pentru zona studiată se vor asigura masuri de preluare si directionare ape pluviale spre canalizarea pluviala a strazii..																																				
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 PROPOS CF 59131 <table border="1" data-bbox="268 1032 1118 1644"> <thead> <tr> <th>TEREN(masurat)</th> <th>EXISTENT - mp</th> <th>PROPOS - mp</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PROPRIETATEA PERSOANE JURIDICE</td> <td>55,00</td> <td>55,00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABIL MAXIM ADMIS</td> <td>-</td> <td>55,00</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>CIRCULATIE INTERIOARA</td> <td>55,00</td> <td>55,00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>TEREN CURTI CONSTRUCTII</td> <td>55.00</td> <td>55,00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>P.O.T. existent = 22% C.U.T. existent = 1.2</td> <td>55,00</td> <td>55,00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td colspan="4">LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME P</td> </tr> <tr> <td colspan="2">P.O.T. max admis = 22%</td> <td colspan="2">H.max admisa: 3,00m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">C.U.T. max admis = 1,2</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>	TEREN(masurat)	EXISTENT - mp	PROPOS - mp	%	PROPRIETATEA PERSOANE JURIDICE	55,00	55,00	100.00	EDIFICABIL MAXIM ADMIS	-	55,00	100,00	CIRCULATIE INTERIOARA	55,00	55,00	100.00	TEREN CURTI CONSTRUCTII	55.00	55,00	100.00	P.O.T. existent = 22% C.U.T. existent = 1.2	55,00	55,00	100.00	LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME P				P.O.T. max admis = 22%		H.max admisa: 3,00m		C.U.T. max admis = 1,2			
TEREN(masurat)	EXISTENT - mp	PROPOS - mp	%																																		
PROPRIETATEA PERSOANE JURIDICE	55,00	55,00	100.00																																		
EDIFICABIL MAXIM ADMIS	-	55,00	100,00																																		
CIRCULATIE INTERIOARA	55,00	55,00	100.00																																		
TEREN CURTI CONSTRUCTII	55.00	55,00	100.00																																		
P.O.T. existent = 22% C.U.T. existent = 1.2	55,00	55,00	100.00																																		
LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME P																																					
P.O.T. max admis = 22%		H.max admisa: 3,00m																																			
C.U.T. max admis = 1,2																																					

5. CONCLUZII

5.1. Consecintelor realizarii obiectivelor propuse
Conform propunerii PUD-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

	– asigurarea unor spatii necesare aprovizionarii cu marfa a spatiilor comerciale de la parterul blocurilor de locuinte.
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 se apreciaza ca este necesar a fi realizate astfel de lucrari de amenajare si neaparat necesare pentru aprovizionarea cu marfa a spatiilor comerciale.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

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