PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE ANEXE GOSPODARESTI ALE EXPLOATATIILOR AGRICOLE

BENEFICIAR

CIOBANU MARIAN

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
CONSTRUIRE ANEXE GOSPODARESTI ALE EXPLOTATIILOR AGRICOLE

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

COORDONATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 6-9/2020

DATA ELABORARII IUNIE 2021

M E M O R I U J U S T I F I C A T I V

CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	Certificat de Urbanism nr.268/11.09.2020, pentru Obtinerea autorizatiei de construire Anexe Gospodaresti ale Exploatatiilor agricole. Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu regim mic de inaltime. POT aprobat pentru zona este de - CUT aprobat pentru zona este de - 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.

B. PIESE SCRISE

1.	**INTRODUCERE**

1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind Construire Anexa Gospodaresti ale Exploatatiilor agricole.
1.1.2	Iniţiator Ciobanu Marian
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL Dorohoi Coordonator RUR. C.arh.Mihai Mihailescu(D_2E)
1.1.4	Data elaborării IUNIE 2021
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 4450 mp teren situat in extravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in Localitatea apartinatoare a municipiului Dorohoi- Loturi Enescu, judetul Botosani.

2.	**ÎNCADARE ÎN ZONĂ**

2.1.	Concluzii din documentaţiile deja elaborate
2.1.1	Situarea obiectivului in cadrul localităţii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus. Terenul care a generat PUD este situat in extravilanul municipiului Dorohoi in Localitatea apartinatoare a municipiului Dorohoi- Loturi Enescu, judetul Botosani. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29,03,2007 in extravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.-, Zona destinata FUNCTIUNILOR AGRICOLE IN

	EXTRAVILAN .Regimul maxim de inaltime aprobat prin PUG pentru zona propusa a fi studiata prin PUD este de maxim P cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 3,00 m.
2.1.2	Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat Conform studiilor de fundamentare trebuie acordata o atentie deosebita modului de acces in parcela, alinierea constructiilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare si adoptarea solutiilor tehnice prevazute de studiul geotehnic si adaptare la teren conform planului topografic.
2.1.3	Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
2.2.	Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D. Parcela de teren se afla in extravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani ,localitatea apartinatoare mun.Dorohoi-Loturi Enescu, avand un parcela cu forma regulata cu accesibilitate din DS 357/1 subdimensionata avand un drum cu profil de 4m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 4,00m . Activitatea in zona este de locuire cu terenuri agricole. Zona a fost prevazuta cu retele tehnico edilitare- electricitate.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, volumetriei, parcajelor , spatiilor verzi, zone cu vegetatie si relationarea cu vecinatatile.

3.	**SITUAŢIA EXISTENTĂ**

3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicaţie Accesul pe parcela de teren care a generat PUD se afla situata pe DS 357/1 iar accesul se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale.
3.2.	Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 4450 mp Retragerile fata de aliniamentul drumului aprobat conform PUG – nu este cazul. Retragerile fata de limita posterioara si cele laterlea nu este cazul.
3.3.	Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere Suprafata de teren este libera de constructii. Pentru parcaje –se pot asigura spatii de parcare in interiorul proprietatii in raport cu prevederile RGU nr.525/1996. Pentru accese pietonale s-a prevazut avcvces realizat din DS 357/1. Spatiile verzi nu este cazul.
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic Zona in ansamblu este destinată agriculturii cu functiuni de locuire temporara.
3.5.	Destinaţia clădirilor Terenul in prezent este liber de constructii.
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 4450 mp.
3.7.	Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile 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 :

	• sol vegetal cenuşiu-gălbui • argila prăfoasă galbenă • apa subterana a fost interceptata la adancime de 3,00 – 5,00 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 suprafaţă şi subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor (execuţie rigole, santuri şi canale). -Înierbarea şi plantarea după nivelarea terenului şi asigurarea scurgerii apelor de suprafaţă. -Reduceea pantei taluzelor şi versanţilor prin execuţia de berne la partea superioară sau crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube şi umpluturi) cu precizarea poziţiei acestora Nu este cazul
3.9.	Adâncimea apei subterane 7-9 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 (înălţime, structura, stare, etc) Regimul de inaltime aprobat pentru zona situata in extravilan este de maxim P. 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 electricitate amplasate pe domeniul public , respectiv DS 357/1.

4.	**REGLEMENTĂRI**

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Functiunea propusa prin documentatia de urbanism este de Anexe Gospodaresti ale exploatatiilor agricole in extravilan. Optional se pot asigura si spatii pentru cazare temporare necesare activitatilor agricole.
4.2.	Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Constructiile propuse a se executa pe terenul inscris in Cartea Funciara nr.53272 se vor realiza cu retragere fata de aliniament la minim 5m , fata de limita laterala stanga de 1,00 m iar fata de limita laterala dreapta de 3,40m. Fata de limita posterioara distanta minima admisa este de 5m. Constructiile va completa necesarul de spatiu construit in zona in vederea realizarii functiunilor propuse prevazute de lege. 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 Localitatii Loturi Enescu . Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri care sa asigure necesarul de spatii de cazare pentru agricultura, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva.

	Constructia se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de minim 5m.Parcela de teren va fi ocupata de constructii cu destinatie de anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole in extravilan cu functiuni de cazare temporara cu regim maxim de inaltime de P, cu inaltimea la cornisa de maxim 3,00 m, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel: • Se va retrage fata de aliniament DS 357/1 la minim 5m • Fata de limita fatada Nord se va retrage la 1,00 m • Fata de limita fatada de Sud se va retrage la 3,40 m • Fata de limita fatada de est se va retrage la 5m
4.3.	Capacitatea, suprafata desfasurata Constructiile propuse cu destinatie de anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole in extravilan vor avea o suprafata construita la sol de 135,28 mp si o suprafata construita desfasurata de 135,28 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.) • Se va retrage fata de aliniament DS 357/1 la minim 5m • Fata de limita fatada Nord se va retrage la 1,00 m • Fata de limita fatada de Sud se va retrage la 3,40 m • Fata de limita fatada de est se va retrage la 5m Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de 3,40 m care asigura accesul auto la spatiile de parcare.
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. Constructiile propuse vor satisface interesul proprietarului si vor contribui la necesarul de constructii in zona.
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 asiguta un aspect si aliniere placuta.
4.7.	Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale Accesul pietonal si carosabil in zona se face pe DS 357/1 avand latimea partii carosabile de 4,00 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe o banda de sens. Drumul nu are trotuare
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.
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 directiona 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 462 mp de spatiu verde amenajat. Se vor

	realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltimi variabila dar nu mai mari de 7m.
4.13.	Profiluri transversale caracteristice DS 357/1 are un profil stradal de 4 m si nu dispune de trotuare .
4.14.	Lucrari necesare de sistematizare pe verticala Vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare a spatiilor de parcari si rigole de preluare ape pluviale cu descarcare in mod natural
4.15.	Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) • Se va retrage fata de aliniament DS 357/1 la minim 5m • Fata de limita fatada Nord se va retrage la 1,00 m • Fata de limita fatada de Sud se va retrage la 3,40 m • Fata de limita fatada de est se va retrage la 5m Regimul de inaltime este de P, cu inaltimea maxima admisa de 3,00 m la cornișă. Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de 0,5%
4.16.	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT este de 0,05
4.17.	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin surse proprii si anume. Racordarea la electricitate se va face din reteaua publica existenta de 0,4Kv. Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă se face din put forat propus.Canalizare menajeră se va face prin racordarea la Bazinul vidanjabil beton propus in incinta
4.18.	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) -
4.19.	Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus) **BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUD** **CF 53272 – Steren= 4450 mp** **Regim de inaltime P** — **POT EXISTENT 0%** **Suprafata teren = 4450 mp** — **POT PROPUS = 0,5%** **Sc existenta = - mp** — **CUT EXISTENT = 0** **Sc propusa = 135,28 mp** — **CUT OPROPUS = 0,05** **S pavată = 142,00 mp** **S.patii verzi amenajate = 462 mp**

5.	**CONCLUZII**

5.1.	Consecintelor realizarii obiectivelor propuse Conform propunerii PUD-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi: – creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic; – atragerea de investitii in zona – prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va imbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.
5.2.	Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului În urma avizării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare

	urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.
5.3.	Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei In ceea ce priveste stabilirea temei privind realizarea lucrarilor de construire a anexelor gospodaresti ale exploatatiilor agricole , consider este neaparat necesar ca oamenii care desfasoara activitati in domeniul agricol sa dispuna de spatii adecvate pentru odihna si hrana iar daca realizarea obiectivelor se face cu respectarea unor norme elementare de urbanism in spiritul si prevederile HGR nr.525/1996, exista premisele viitoare ca obiectivele propuse sa fie introduse in intravilan si sa cointribuie la fondul construit existent. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construit permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

COORDONATOR RUR
c.arh.Mihai Mihailescu