# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

| | | |
|---|---|---|
| 1.1. | Date de recunoaştere a documentaţiei | |
| 1.1.1 | Denumirea proiectului<br>**Elaborare Plan Urbanistic Zonal** MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PRIN PUG DOROHOI AFERENTI TERENULUI PROPRIETATEA COSMAN ANAMARIA DIN DOROHOI, ALEEA CASTANILOR NR.12, IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTA P+M . | |
| 1.1.2 | Iniţiator<br>COSMAN ANAMARIA – ALEEA CASTANILOR NR.12, mun.DOROHOI | |
| 1.1.3 | Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori<br>PROIECTANT GENERAL SC MIRT ALVA SRL DOROHOI<br>COORDONATOE RUR c.arh.MIHAILESCU MIHAI ($D_2E$) | |
| 1.1.4 | Data elaborării<br>Iunie .2021 | |
| 1.2. | Obiectul lucrării<br>Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei suprafete de teren situata in intravilanul municipiului Dorohoi, UTR nr.10, Aleea Castanilor amplasata in partea de vest a municipiului Dorohoi, judetul Botosani.<br>Tema de proiectare solicita modificarea indicatorilor de urbanism in vederea construirii unei locuinte unifamiliale de catre dna Cosman | |

| | | |
|---|---|---|
| | AnaMaria si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire.<br><br>Prin tema de proiectare se solicita modificarea indicatorilor urbanistici POT si CUT precum si alinierea laterala , posterioara si retragerea fata de aliniament pentru suprafata de terenul in suprafata de 200 mp (220 mp masurati) proprietatea Cosman Anamaria. | |
| **1.3.** | Surse documentare<br><br>– Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000<br>– Planul Urbanistic General al municipiului Dorohoi<br>– Regulamentul Local de Urbanism –RLU municipiului Dorohoi<br>– Studiul Geotehnic<br>– Studiul Topografic<br>– Alte date si surse culese din teren si preluate de la UAT municipiul Dorohoi. | |

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

| | | |
|---|---|---|
| **2.1.** | Evoluția zonei<br><br>Zona studiata se afla situata in intravilanul municipiului Dorohoi, in partea de vest a localitatii cu acces din strada Alexandru Ioan Cuza.Zona in prezent are functiune preponderent de locuire , cu locuinte individuale pe lot dispuse pe un parcelar de tip urban cu echipare de tip urban , cu regim de inaltime P+1$^{E}$<br><br>Prin documentatie se doreste modificarea indicatorilor urbanistici aprobati, inaltimea constructiei propuse, stabilirea aliniamentului minim la care se poate amplasa locuinta si retragerile laterale si posterioare in | |

| | | |
|---|---|---|
| | concordanta cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.<br><br>Zona studiata beneficiaza in ultimii ani de un interes deosebil pentru o dezvoltare majora din punct de vedere economic si social etc.Zona studiata prin propunerile PUZ se integreaza in documentaiile de urbanism aprobate fiind intr-o zona preponderent rezidentiala din teritoriul intravilan a municipiului Dorohoi si cu suficiente relationari prin intermediul strazilor adiacente | |
| **2.2.** | Încadrare în localitate<br><br><u>Pozitionarea fata de intravilanul localitatii.</u><br><br>Terenul supus analizarii prin documentatia PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Dorohoi, fiind localizat in partea de vest a localitatii, delimitat de delimitat de limitele parcelelor si Aleea Castanilor.<br><br><u>Relationarea zonei cu localitatea.</u><br><br>Terenul studiat este usor accesibil atat auto cat si pietonal prin intermediul accesului Aleea Castanilor cu accesibilitate din intravilanul localitatii prin intermediul strazii A.I.Cuza .<br><br>Vecinitatile terenului supus PUZ sunt :<br><br>a)Nord – proprietati private<br><br>b)Sud Aleea Castanilor<br><br>c) est – proprietati private<br><br>d) Nord – proprietati private<br><br>Suprafata totala studiata prin PUZ este de 1,840 mp | |
| **2.3.** | Elemente ale cadrului natural<br><br>Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reteaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, | |

riscurile naturale.

Conform studiului Geotehnic efectuat,

Adancimea de inghet**:** conform STAS 6054-77 “Adâncimi maxime de îngheţ. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheţ pentru zona studiată este de 100÷110 cm.

**Tip climatic:** În conformitate cu STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite $I_m$, în zona studiată este $I_m$= 0÷20, corespunzător tipului climatic II.

**Seismicitate:** Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” –la gradul $7_1$ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.

Normativul P100–1/2006 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcţiilor de locuinţe social-culturale, agrozootehnice şi industriale” indică următoarele valori pentru coeficienţii ag şi $T_C$ (ag–coeficient seismic; $T_C$–perioadă de colţ [s]):

- ag = 0,16g
- $T_C$ = 0,7 s

**Risc la alunecari de teren:** În conformitate cu „Legea 575/22–10–2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potenţial scazut de producere a alunecărilor.

**Riscul geotehnic:**

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigenţele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – **NP 074/2007**”, care stabileşte criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în **categoria geotehnică 1**, cu **risc geotehnic redus**

Terenul de fundare indicat are capacitate portanta buna.

| | | |
|---|---|---|
| | Toate retelele de aductiune si evacuare a apelor vor fi verificate si intretinute in stare buna, pentru a evita orice aport de apa in terenul de fundare.<br><br>Se va efectua sistematizarea pe verticala a terenului, pentru a se evacua in totalitate apele din precipitatii din apropierea constructiilor.<br><br>Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, conform NP 074/200. | |
| **2.4.** | Circulația<br><br>Accesibilitatea in zona studiata este asigurata pe Aleea Castanilor<br><br>Accesul se va realiza din Aleea Castanilor, cale de acces existenta in zona avand latimea partii carosabile ce fluctuiaza intre 3,60 m – 4,40 m. De asemeni intersectia cu strada Aleaxndru Ioan Cuza situate in zona sitului care vor asigura legatura cu cele din exterior care in prezent sunt modernizate si amenajate astfel incat asigura circulatia in conditii optime de siguranta pentru pietoni si autovehicule, exceptie facand Aleea Castanilor care datorita profilului acesteia nu poate asigura circulatia pe doua sensuri. | |
| **2.5.** | Ocuparea terenurilor<br><br>Terenul studiat este ocupata in prezent de o constructie cu destinatie de locuinta cu suprafata construita la sol de 81 mp si Scd de 96 mp care urmeaza a fi desfiintata si o anexa in suprafata construita de 36.91 mp care se doreste a fi desfiintata la finalizarea lucrarilor de construire a locuintei noi .<br><br>In prezent zona studiata se afla in intravilanul localitatii studiata din punct de vedere urbanistic.Conform Temei de proiectare se propune modificarea indicatorilor urbanistici in vederea construirii unei locuinte unifamiliale de catre dna Cosman AnaMaria si reglementarea unei zone functionale in vederea stabilirii functiunii de locuire. | |
| **2.6.** | Echipare edilitară<br><br>Zona studiata dispune de retele tehnico edilitare. Pe amplasamentul | |

| | | |
|---|---|---|
| | supus studiului exista retele de apa si canalizare menajera, electricitate si gaze naturale.<br><br>Prin PUZ nu se va interveni asupra conditiile specifice de echipare tehnico edilitara . | |
| **2.7.** | Probleme de mediu<br><br><u>Relatia cadrul natural-construit.</u><br><br>Functiunile propuse nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluare a mediului.Propunerea urbanistica va participa la protectia mediului si la implementarea unor principii de ecologie si dezvoltare durabila.<br><br><u>Evidentierea riscurilor naturale si antropice</u><br><br>Nu este cazul.<br><br><u>Marcarea puncvtelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona</u><br><br>Nu este cazul.<br><br><u>Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie</u><br><br>In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.<br><br><u>Evidentierea potentialului balnear sau turistic.</u><br><br>Nu este cazul. | |
| **2.8.** | Opțiuni ale populației<br><br>Datorita dezvoltarii cu caracter mixt , documentatia propuse participa la realizarea unei zone cu caracter majoritar de locuire cu functiuni complementare , precum si asigurarea unor dotari necesare locuirii. | |

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

| | | |
|---|---|---|
| **3.1.** | Concluzii (*și recomandări*) ale studiilor de fundamentare<br><br>Concluzii ale studiilor de fundamentare<br><br>Clima este de tip temperat continentala influientata de vecinatatea Muntilor Orientali, iar toamna si iarna se resimt si influientele stepei Rusesti.<br><br>Categoria de importanta a cladirilor este D(redusa) conform HG 766/1997. | |
| **3.2.** | Prevederi ale P.U.G. municipiul Dorohoi<br><br>Zona se afla in intravilanul municipiului Dorohoi, avand un parcelar regulat, cu cai de circulatie subdimensionate si circulatie pietonala asigurata doar pe o latura si intermitent datorita intersectarii cu caile de acces si de intoarcere.Activitatea principala pe sit este de locuire. Zona dispune de retele tehnico edilitare de tip urban. | |
| **3.3.** | Valorificarea cadrului natural<br><br>Constructiile propuse prin documentatia propusa vor fi adaptate la teren fara a fi necesare modificari ale pantelor naturale , datorita faptului ca terenul este relativ plat cu usoara declivitate spre Nord Vest. | |
| **3.4.** | Modernizarea circulației<br><br>Accesul in zona se face prin strazile de accesibilitate situate pe zona de intravilan a localitatii prin intermediul strazilor existente. Din punct de vedere a circulatiilor auto se propune semnalizarea corespunzatoare privind accesul si prioritatile riveranilor.<br><br>Profilul strazii se compune din strazi cu latimea de 3,60m -4,40 m asigurand circulatia intr-un singur sens, trotuare cu latimi variabile 1,80 m -2,22 m si benzi de spatii verzi spre limitele de proprieate. | |
| **3.5.** | Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori | |

| | | |
|---|---|---|
| | urbanistici<br><br>Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unor zone functionale in concordanta cu tema de proiectare in concordanta cu bilantul teritorial propus.<br><br>Prin urmare regimul de inaltime propus pentru zona de studiu va fi de maxim P+1$^{E}$ cu inaltimea maxima admisa de 7,50 m<br><br>Retragerile pentru toata zona de studiu va obligatoriu in aliniamentul minim al constructiilor invecinate respectiv minim 2,30 m.<br><br><u>Coeficientul POT – Procentul de ocupare al terenului</u><br><br>Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis 40%, conditii in care sunt respectate prevederile Anexa 2 la HGR nr.525/1996.<br><br><u>Coeficientul CUT- Coeficientul de utilizare a terenului</u><br><br>Locuinte si functiuni complementare in zone preponderent rezidentiale va fi de maxim admis de 0,8%<br><br>Regim de inaltime maxim admis P+1$^{E}$<br><br>Inaltimea maxima admisa va fi H=7,50 m- conditii in care sunt respectate prevederile art.23,HGR nr.525/1996, | |
| **3.6.** | <u>Dezvoltarea echipării edilitare</u><br><br><u>Alimentarea cu apa</u><br><br>se va face din reteaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta Aleea Castanilor.<br><br><u>Reteaua de canalizare menajera</u><br><br>se va face din reteaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta Aleea Castanilor<br><br><u>Apele pluviale</u> | |

| | | |
|---|---|---|
| | Nu exista retea de canalizare pluviala in zona, scurgerea apelor se face natural .<br><br>Alimentarea cu energie electrica<br><br>se va face din reteaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta Aleea Castanilor<br><br>Telecomunicatii.<br><br>Zona dispune de acoperire GSM la reteaua nationala<br><br>Alimentarea cu gaze naturale<br><br>se va face din reteaua publica a muinicipiului Dorohoi, aferenta Aleea Castanilor<br><br>Gospodarie comunala<br><br>Fiecare constructie va avea un punct gospodaresc, evacuare deseuri fiind in conformitate cu contractul incheiat cu firma de salubritate. | |
| **3.7.** | Protecția mediului<br><br>Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare(emisii, deversari, etc)<br><br>Datorita functiunilor propuse fiecare din functiuni nu necesita faze tehnologice si nu exista risc de poluare, Calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.Obiectivele propuse in zona de studiu nu vor avea efecte negative asupra mediului.<br><br>Prevenirea producerii riscurilor naturale<br><br>In zona nu au fost evidentiate riscuri naturale, iar investitia nu favorizeaza producerea de riscuri naturale.<br><br>Epurarea si preepurarea apelor uzate<br><br>Imobilele propuse vor fi bransate la reteaua de canalizare menajera propusa<br><br>Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi | |

colectoare si directionata in curgere naturala.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se vor incheia contracte de salubritate cu firma de salubritate, resturile rezultate din santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transpaortate la rampa de gunoi a localitatii.deseurile rezultate sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate prin contract de salubritate. In incinta proprietatilor se vor monta tomberoane destinate colectarii selective pentru fiecare imobil.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator atat ca functiuni aferente circulatiei aferente circulatiei auto si pietonale. De asemeni se vor amenaja spatii verzi plantate atat ca vegetatie de aliniament cat si in interiorul parcelelor de teren propuse, neexistand terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie amenajate sau plantate cu spatii verzi si arbori

Protejarea bunurilor de patrimoniu prinn instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de parimoniu care sa necesite protectie

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Terenul nu necesita lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare

| | | |
|---|---|---|
| | existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelel edilitare existente fara a produce disfunctionalitati. | |
| **3.8.** | Obiective de utilitate publică<br><br>Lista obiectivelor de utilitate publica<br><br>In zona nu sunt obiective de utilitate publica, acesta zona fiind o zona cu caracter urban.<br><br>Tipuri de proprietate asupra terenurilor din zona<br><br>Tipuri de proprietate existent in zona studiata este de tip privat.Documentatia nu va propune modificarea planurilor parcelare. Drumurile existente vor fi si cele propuse. | |

| | |
|---|---|
| **4.** | **CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**<br><br>**PREZENTA DOCUMENTATIE IN FAZA PUZ A FOST INTOCMITA IN VEDEREA FUNDAMENTARII SI REALIZARII CERINTELOR DE TEMA,** MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PRIN PUG DOROHOI IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTA P+M DE CATRE dna COSMAN ANAMARIA.<br><br>Se propune realizare unei zone functionale pentru construirea unei LOCUINTE UNIFAMILIALE P+1E si functiuni complementare cu modificarea indicatorilor urbanistici existenti in prezent de POT 30% la POT 40% si de la CUT 1 la CUT 0,8,<br><br>Regim de inaltime P+1E si RH max de 7,50 m. |

IUNIE 2021

**SC MIRT ALVA SRL DOROHOI**

ing.Mihai Valeriu

**COORDONATOR RUR**

c.arh.Mihai Mihailescu