PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DESFIINTARE LOCUINTA PARTER SI CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE

(INTRARE IN LEGALITATE)

BENEFICIAR GHIORTU DUM ITRU

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
DESFIINTARE LOCUINTA PARTER SI
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE
(INTRARE IN LEGALITATE)

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 10-10/2018

DATA ELABORARII IULIE 2022

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

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE	
1.	Certificat de Urbanism nr.216/06.07.2021, pentru Elaborare **Plan Urbanistic de Detaliu**

	privind Desfiintare Locuinta existenta Parter si Construire Locuinta P+M si imprejmuire- Intrare in legalitate 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, prin care se propun derogari de la distanta laterala fata de limita de proprietate si ale frontului construit, conditionare impusa de prevederile PUG Dorohoi- amplasarea in interiorul parcelei.(se recomnda distanta minima fata de limitele laterale ale parceli de 3m si fata de limitele posterioare de 5 m). Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu dotari complementare - CF 56922 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 2,50 m Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m Asigurarea insorii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate Avand in vedere faptul se propune Intrarea in legalitate a unei locuinte cu regim de inaltime P+M cu retrageri mai mici fata de limitele laterale si posterioare prevazute de |RLU aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul se conditioneaza intrarea in legalitate 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.

B. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire Desfiintare Locuinta existenta Parter si Construire Locuinta P+M si imprejmuire- Intrare in legalitate in cadrul parcelei
1.1.2	Iniţiator Ghiorțu Dumitru.
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D_2E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării IULIE 2022
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 600 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Dumbrava Rosie nr.194. Prin documentatia de urbanism propusa se va motiva faptul ca se poate aproba Intrarea in legalitate a Locuintei realizate de catre fam.Ghiortu Dumitru intrucat zona este o zona exclusiv de locuire, se incadreaza in RLU aprobat prin HCL nr,65/29.03.2007, sunt asigurate limitele minime prevazute de Codul Civil , se asigura o zona distincta accesului auto , a parcajelor si a accesului pietonal, precum si incadrarea in limitele

	maximale prevazute de RLU pentru UTR nr.3 – zona de locuinte cu regim mic de inaltime cu dotari complementare si sunt respevctati Indicatorii urbanistici POT si CUT. Zona edificabila reprezinta un maxim echilibrat , se incadreaza in frontul construit existent aprobat, sunt respectati indicatorii minimi de spatii verzi pentru zone rezidentiale , sunt asigurate locuri de parcare si spatii destinate amplasarii gunoiului menajer la distante minime admise de norma de viata a populatiei. Locuinta prin amplasare nu umbreste locuintele invecinate si se asigura durata minima de insorire a camerelor de locuit pentru locuinta realizata pe teren inscris in CF 56922, municipiul Dorohoi, 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 pe strada Dumbrava Rosie nr.194, in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.3, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu POT 32% si CUT 0,9, zona care in anul 2010 la inundatiile catastrofale a fost schimbata din destinatie Zona pentru cimitir in zona pentru realizarea locuintelor stramutate pentru persoanele care au suferit de pe urma inundatiilor si a fost necesara strsamutarea lor. Regimul maxim de inaltime aprobat prin pentru zona propusa a fi studiata prin PUD este de maxim P+2E cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 10 m.Documentatiile aprobate pentru zona respectiva, propune realizarea de locuinte unifamiliale pe lot propriu cu regim maxim de inaltime P+1E si inaltimea maxima la cornisa de 6 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 intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani , strada Dumbrava Rosie nr.194, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Dumbrava Rosie nr.194, strada cu profil de 5,67 m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 3,50 m , trotuare de 2,40 m. Activitatea principala in zona este de locuire in locuinte individuale. 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 studiata prin PUD in vederea stabilirii, accesului, alinierii,retragerilor, volumetriei, parcajelor , spatiilor verzi, zone cu vegetatie si relationarea cu vecinatatile.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1.	**Accesibilitatea la căile de comunicaţie**

	Accesul propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din strada Dumbrava Rosie nr.194 iar accesul poietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 56922 avand o deschidere la strada Dumbrava Rosie nr.194 de 30 m
3.2.	**Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi** Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 600 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor – Dumbrava Rosie au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 2,50 m . Retragerile fata de limita posterioara 5 m si fata de cele laterale la 3m. Intrucât tema de proiectare stabileste intrarea in legalitate a locuintei P+M 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 şi pietonale, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică si modul de ocupare a terenului.
3.3.	**Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere** Suprafata de teren propusa a fi studiata prin PUD este o parcela de teren libera de constructii avand destinatie de zona pentru locuinte cu dotari complementare avand categoria de teren arabil.Anterior construirii terenul a fost ocupat de o locuinta cu regim de in altime parter-casa tip reconstruita in urma inundatiilor din anul 2010 dar la care s-a intervenit prin extinderi si mansardare. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada Dumbrava Rosie. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Dumbrava Rosie. Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 349 mp.
3.4.	**Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic** Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire in locuinte individuale cu regim maxim admis de P+1E cu inaltimea maxima la cornisa de 6 m
3.5.	**Destinaţia clădirilor** Cladirile propuse vor avea destinatie de locuire cu dotari complementare.
3.6.	**Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate** Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 600 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 8,00 – 9,00 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 8-9 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 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 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 Dumbrava Rosie.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	**Obiectivele noi solicitate prin tema-program** Functiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.
4.2.	**Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor** Constructia identificata in Cartea Funciara nr.56922 este aliniata la strada Dumbrava Rosie 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, obiectivul 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, au fost legate de realizarea unei cladiri reprezentative intr-o arhitectura moderna cu regim de inaltime P+M, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva. Constructia este amplasata retras fata de aliniament la distanta de minim 2,10 m.Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim de inaltime P+M, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Constructia este amplasata in cadrul parcelei astfel: • fata de aliniament strada Dumbrava Rosie la minim 2,10 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta 2,80 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa numai in conditiile in care nu se propune servituti de vedere- geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea);

	• Fata de limita fatada posterioara de minim 3,20 m • Fata de limita fatada laterala stanga de minim 18,50 m.
4.3.	**Capacitatea, suprafata desfasurata** Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime P+M constructia are maxim 110 mp suprafata construita la sol.
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: • fata de aliniament strada Dumbrava Rosie la minim 2,10 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta 2,80 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa numai in conditiile in care nu se propune servituti de vedere- geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara de minim 3,20 m • Fata de limita fatada laterala stanga de minim 18,50 m. Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Dumbrava Rosie cu latimea spatiului pietonal de 2,41 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de 3,50 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 56922.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 constructiei sa facut in cadrul parcelei de teren supusa studiului cu respectare legislatiei in vigoare 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 Dumbrava Rosie, avand latimea partii carosabile de 5,67 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe o banda de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare cu latimea de 2.41 m pe sens.
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 natural pe teren.
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 349 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 Dumbrava Rosie are un profil stradal de 5,67 m si dispune trotuare cu latimea de 2,41 m.
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 scurgere naturala dupa panta terenului cu posibilitati de racordare la canalizarea pluviala a strazii. 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 pentro o imprejmuire realizata din panouri de grad bordurat de inaltime maxima admisa de 2,00 m
4.15.	**Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)** • fata de aliniament strada Dumbrava Rosie la minim 2,10 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta 2,80 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa numai in conditiile in care nu se propune servituti de vedere- geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara de minim 3,20 m • Fata de limita fatada laterala stanga de minim 18,50 m.. Regimul de inaltime a Locuintei este de P+M, cu inaltimea la stresina de 3,00 m si inaltime maxima admisa de 7,00 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 20 %
4.16.	**Coeficientul de utilizare a terenurilor** Indicatorul CUT este de maxim 0,40
4.17.	**Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)** Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, 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)

BILANT TERITORIAL

TEREN	EXISTENT - mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA GHIORTU DUMITRU	600,00	600,00	100
ZONA EDIFICABILA	0,00	110,00	18,33
SPATII BETONATE/PARCAJE	0,00	141,00	23,50
SPATII VERZI	600,00	349,00	58,17
P.O.T. $_{existent}$ = 0,00% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,00**	600,00	600,00	100
LOCUIRE			
P.O.T. $_{propus}$ = max 20% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,4**	**H. max cornisa 3,00 m** **H.max admisa: 7,00m**		

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;

– asigurarea spatiilor de locuire intr-o zona destinata locuirii

– 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 Intrarea in legalitate a Locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+M, acesta se face 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 integraze corect in frontul construit existent neexistand incalcari ale legii sau ale regulamentelor care stabilesc modul de amplasare a locuintei in cadrul unei parcele de teren si nu influienteaza negativ constructiile invecinate

Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR
c.arh.Mihai Mihailescu
atestat RUR(D_2E)