PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P,ANEXA GOSPODARESCA P, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

BENEFICIAR

DRUGHE FLORIN

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P,ANEXA GOSPODARESCA P, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

COORDONATOR URBANISM
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 17-1/2022

DATA ELABORARII MAI 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.370/26.11.2021, pentru Obtinerea autorizatiei de construire Locuinta cu regim de inaltime P , Anexa, imprejmuire si bransamente utilitati . Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu regim mic de inaltime- CF 56047 POT aprobat pentru zona este de 30% 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 5m Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3m Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m Asigurarea insorii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate 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 Locuinta cu regim de inaltime P, Anexa, imprejmuire si bransamente utilitati
1.1.2	Iniţiator Drughe Florin
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR. c.arh.Mihai Mihailescu(D_2E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării mai 2022
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 2850 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe

	strada Nicolae Titulescu fn dar prin reorganizarea parcelei de teren, amplasarea locuintei propuse si reorganizarea accesului pe parcela, accesul se va realiza din strada Alexandru cel Bun, municipiul Dorohoi, judetul Botosani. Prin urmare adresa de nomenclatura stradala se va face din strada Alexandru cel Bun.

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 Nicolae Titulescu fn, in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, insa regulamentul de construire si amenajare pe parcela se va realiza in raport cu strada Alexandru cel Bun. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.11, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu dotari complementare cu cladiri de tip urban cu POT 30% si CUT 0,9. 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.
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- nu este cazul
2.2.	**Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D**. Parcela de teren se afla in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani ,strada Nicolae Titulescu fn, avand un parcelar cu forma neregulata cu accesibilitate propusa din strada Alexandru cel Bun subdimensionata avand o strada cu profil variabil de peste 6 m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 5.00m , trotuar si spatii verde. Activitatea principala este de locuire. Zona este prevazuta cu retele tehnico edilitare.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 pe parcela de teren care a generat PUD se afla situata pe strada Nicolae Titulescu fn iar accesul si organizarea pe parcela se va realiza la strada Alexandru cel Bun si se va face prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 56047 avand o deschidere la strada Alexandru cel Bun de 22,78 m
3.2.	**Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi** Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 2.850 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor –Nicolae Titulescu si Alexandru cel Bun au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m . Retragerile fata de limita posterioara 5 m si

	fata de cele laterale la 3m.
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 avand categoria de teren arabil. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Alexandru cel Bun. Spatiile verzi amenajate vor ocupa o suprafață de 195 mp.
3.4.	**Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic** Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire cu dotari complementare.
3.5.	**Destinaţia clădirilor** Cladirile propuse vor avea destinatie de spatii cu functiune de locuire cu regim de inaltime P si dotari complememntare.
3.6.	**Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate** Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 2.850 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 Lmp 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 , electricitate si gaze naturale din strada Alexandru cel Bun si canalizare menajera din strada Nicolae Titulescu amplasate pe domeniul public.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	**Obiectivele noi solicitate prin tema-program** Functiunea propusa prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.
4.2.	**Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor** Constructiile propuse se vor executa pe teren liber de constructii identificata in Cartea Funciara nr.56047 se va alinia la strada Alexandru cel Bun si va completa necesarul de spatiu construit in vederea stabilirii destinatiei de locuire cu atingerea caracteristicilor si dimensiunilor minimale privind programul de locuit si realizarea lucrarilor pentru constructii având destinatie de locuire 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 strazii . Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri reprezentative, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva. Constructia principală cu destinatia de locuintă se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de cca 7,00 ml. Parcela de teren va fi ocupata de două constructii cu destinatie de locuire 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 strada Alexandru cel Bun la 7,00 m, respectiv in planul posterior al parcelei de teren • Fata de limita laterala stanga se va retrage la distanta de 2,0 m in cazul locuintei si 0,90 m in cazul anexei • Fata de limita laterala dreapta locuinta se va retrage la 7,85 m iar anexa se va retrage la distanta de 18,25 m
4.3.	**Capacitatea, suprafata desfasurata** Constructiile propuse reprezinta o locuinta si o anexa cu regim de inaltime P cu destinatie de locuire si va avea un edificabil maxim admis de 188 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: • Se va retrage fata de aliniament strada Alexandru cel Bun la 7,00 m, respectiv in planul posterior al parcelei de teren • Fata de limita laterala stanga se va retrage la distanta de 2,0 m in cazul locuintei si 0,90 m in cazul anexei • Fata de limita laterala dreapta locuinta se va retrage la 7,85 m iar anexa se va retrage la distanta de 18,25 m

	Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public prin intermediul caii de acces- strada Alexandru cel Bun identificat in CF 56047 cu latimea accesului pietonal de 3 m . Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de 5,00 m care asigura accesul in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 56047.
4.5.	**Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute** Constructiile propuse 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 locuintei la partea posterioara a parcelei completeaza forma neregulata a acesteia la partea posterioara si se integreaza in tesutul urban invecinat.
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. De asemeni sunt respectate prevederile Codului Civil fata de vecinatati respectiv 2 m.
4.7.	**Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale** Accesul pietonal si carosabil in zona se face pe profilul transversal a strazii Alexandru cel Bun care asigura circulatia autovehiculelor pe o banda de sens. Strada a fost prevazuta cu un spatiu destinat circulatiei pietonala de cca 0,80 m neamenajat.
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 a strazii Nicolae Titulescu 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 542 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltimi variabile dar nu mai mari de 3 m.
4.13.	**Profiluri transversale caracteristice** Strada Alexandru cel Bun are un profil stradal de cca 6 m si nu dispune de trotuare , insa exista o suprafata de teren cu latimea de cca 0,80 m destinata circulatiei pietonale si spatiu verde de aliniament cu latimea de cca 1,35 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.
4.15.	**Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)** • Se va retrage fata de aliniament strada Alexandru cel Bun la 7,00 m, respectiv in planul posterior al parcelei de teren • Fata de limita laterala stanga se va retrage la distanta de 2,0 m in cazul locuintei si

	0,90 m in cazul anexei • Fata de limita laterala dreapta locuinta se va retrage la 7,85 m iar anexa se va retrage la distanta de 18,25 m Regimul de inaltime pentru Locuinta este de parter cu inaltimea maxima la cornisa de 3,00 m si inaltime maxima admisa la coama de 6,50 m iar in cazul anexei inaltimea la cornisa va fi de 3,00 m si inaltimea la coama de max 4,50 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 7 %
4.16.	**Coeficientul de utilizare a terenurilor** Indicatorul CUT este de maxim 0,07
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 CARE GENEREAZA PUD** **CF 56047 – Steren= 2.850 mp** Regim de inaltime locuinta P — **H max admisă 6,50 m** Regim de inaltime anexa P — **H max admisă 4,50 m** Suprafata teren = 2.850 mp — **POT EXISTENT 0 %** Sedificabil locuinta = 168,00 mp — **CUT EXISTENT = 0** Sedificabil anexa = 20,00 mp **Spavată+accese = 195,00 mp(6,84%)** — **POT PROPUS = max 7%** **Spatii verzi 542,00 mp (19,01 %)** — **CUT PROPUS = 0,07** **Teren arabil 1.925,00 mp (67,54 %)**

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 unui imobil cu destinatie de locuire cu regim de inaltime P, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care locuiesc , consider ca locuinta propusa se incadreaza armonios in parcela de teren proprietate si completeaza la partea posterioara forma neregulata a acesteia integrandu-se in contextul locuintelor invecinate. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construit permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL

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