P L A N U R B A N I S T I C

D E D E T A L I U

AMENAJARE ACCESE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SPATIU COMERCIAL CU SCHIMBARE DESTINATIE IN SPATII CU FUNCTIUNI COMERCIALE(EXCLUS ALIMENTATIE PUBLICA), BIROURI, SPATIU CU ACTIVITATE MEDICALA

BENEFICIAR

Ciornei Constantin Stefan

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII

CONCESIONARE TEREN CONSTRUIRE TREPTEACCES SI AMENAJARE ACCESE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SPATIU COMERCIAL CU SCHIMBARE DESTINATIE IN SPATII CU FUNCTIUNI COMERCIALE (EXCLUS ALIMENTATIE PUBLICA), BIROURI, SPATIU CU ACTIVITATE MEDICALA

PROIECTANT GENERAL
SC STO PROIECT SRL SUCEAVA

ELABORATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 67/2021

DATA ELABORARII DECEMBRIE 2021

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.335/03.11.2021, pentru OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE -CONCESIONARE TEREN CONSTRUIRE TREPTEACCES si AMENAJARE ACCESE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SPATIU COMERCIAL CU SCHIMBARE DESTINATIE IN SPATII CU FUNCTIUNI COMERCIALE (exclus alimentatie publica), BIROURI, SPATIU CU ACTIVITATE MEDICALĂ. **Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de schimbare de destinatie din spatii cu destinatie financiar bancara in spatii comerciale cu profil de activitate care nu vor conduce la disconfort catre proprietarii situati in blocul de locuinte colective, respectiv spatii pentru activitati de birotica, asigurari, farmacii, spatii medicale, birotica si alte asemenea fara activitati de alimentatie publica sau alte activitati ce conduc la disconfort produs de zgomot, noxe sau vibratii care intre in contradictie cu prevederile ordinului 119/2014, privind norma de viata a populatiei**. De asemeni prin prezenta documentatie se solicita o derogare de la prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul in sensul ca se va propune prin documentatia de urbanism amenajarea unor accese din exterior realizat pe trepte de acces de la nivelul trotuarului existent in incinta apartamentului prin inlocuirea golurilor de geam cu goluri de usa si asigurarea rigidizarii golurilor nou create. POT aprobat pentru zona este de 75% CUT aprobat pentru zona este de 2,5 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 OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE - CONCESIONARE TEREN CONSTRUIRE TREPTEACCES si AMENAJARE ACCESE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SPATIU COMERCIAL CU SCHIMBARE DESTINATIE IN SPATII CU FUNCTIUNI COMERCIALE (exclus alimentatie publica), BIROURI, SPATIU CU ACTIVITATE MEDICALĂ.

1.1.2	Iniţiator **CIORNEI CONSTANTIN STEFAN**
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC STO CONCEPT SRL Suceava Coordonator RUR. C.arh.Mihai Mihailescu(D_2E)
1.1.4	Data elaborării DECEMBRIE 2021
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea schimbarii destinatiei unui spatiu situat la parterul blocului B2 din spatiu cu activitate financiar bancara in spatii comerciale cu profil de activitate care nu vor conduce la disconfort catre proprietarii situati in blocul de locuinte colective, respectiv spatii pentru activitati de birotica, asigurari, farmacii, spatii medicale, birotica si alte asemenea fara activitati de alimentatie publica sau alte activitati ce conduc la disconfort produs de zgomot, noxe sau vibratii care intre in contradictie cu prevederile ordinului 119/2014, privind norma de viata a populatieri si realizarea treptelor de acces prin concesionarea unei suprafete de teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Stefan Airinei nr.1, bl.B2, municipiul Dorohoi, judetul Botosani si stabilirea functiunilor admise a fi realizate in incinta spatiilor nou propuse conform prevederilor PUZ aprobat a zonei centrale a municipiului Dorohoi.

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 Stefan Airinei nr.1, bl.B2, in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani. Terenul se afla situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29,03,2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.1, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMERCIALE , Subzona Locuinte colective cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu POT 75% si CUT 2,5. 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.Conform prescriptiilor PUZ –Zona Centrala sunt stabilite o serie de prescriptii si anume: ***Lc – ZONA LOCUINtELOR COLECTIVE (BLOCURI) DE ÎNĂLTIME MICĂ (P+1-2), MEDIE (P+4) SAU MARE (P+10), în regim de construire discontinuu*** ***DESCRIERE*** *Sunt încadrate la aceasta zonă imobilele cu spații comerciale la parter, sau la parter și mezanin, și locuințe la etajele superioare - proiectate ca atare - precum și blocurile de locuințe colective cărora în anii din urmă le-au fost transformate spatiile de la parter, dându-li-se alte utilizări decât locuirea.* *SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ* ***UTILIZĂRI ADMISE*** • Locuințe colective.

	• Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesiuni liberale. • Funcțiuni de interes general: - servicii tehnice și profesionale; - servicii de informare; - servicii pentru transporturi; - biblioteci, librării; - posta și telecomunicații; - edituri; - expoziții, centre și galerii de artă; - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.); - servicii financiar-bancare și de asigurări; - cofetării, cafenele; - magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă. **UTILIZĂRI INTERZISE** Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - construcții provizorii de orice natură; - dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; - dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase; - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; - depozitarea en-gros; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - depozitări de materiale refolosibile; - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; - spălătorii chimice; - platforme de precolectare a deșeurilor urbane; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
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 imobil, 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 Stefan Airinei nr.1, bl.B2, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Stefan Airinei nr.1, bl.B2, dimensionata avand o strada cu profil de 7m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 3.50m , trotuar de 2,5 m si spatii verde de aliniament. Activitatea principala este de locuire in blocuri colective cu spatii comerciale la parter. Zona a fost prevazuta cu retele tehnico edilitare.Tendinta de expansiune urbanistica a localitatii se face si

	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, 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 Stefan Airinei nr.1, bl.B2 iar accesul se va realiza prin racordarea terenului la pietonale.
3.2.	Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 19,00 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor – Stefan Airinei au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 3m . Retragerile fata de limita posterioara si cele laterale au fost stabilite la 3 m retragere laterala si respectiv 5m retragere posterioara.
3.3.	Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere Suprafata de teren propusa pentru concesionare este libera de constructii. Pentru parcaje –se pot asigura spatii de parcare datorita configuratiei terenului si dimensiunile acestuia dimensionat in raport cu prevederile RGU nr.525/1996. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Stefan Airinei Spatiile verzi ocupă zona cu segregari intre suprafetele construite, accese si circulatii.
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire in blocuri cu locuinte colective cu dotari complementare functiunii de locuire. Sunt încadrate la aceasta zonă imobilele cu spații comerciale la parter, sau la parter și mezanin, și locuințe la etajele superioare - proiectate ca atare - precum și blocurile de locuințe colective cărora în anii din urmă le-au fost transformate spațiile de la parter, dându-li-se alte utilizări decât locuirea.
3.5.	Destinaţia clădirilor Cladirile existente au in prezent destinatie mixta cu spatii pentru servicii comert la parter si de spatii pentru locuire in blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E.
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate Terenul este proprietatea publica a municipiului Dorohoi care va fi propus concesionarii.
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 4-5 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 Lc este de maxim P+3E. Prin documentatiile de urbanism aprobate se pot autoriza schimbarea de destinatie din spatiu de locuit in spatii comerciale cu urmatoarele utilizari admise prevazute de prevederile PUZ zona centrala si anume: • **Funcțiuni de interes general:** - servicii tehnice și profesionale; - servicii de informare; - servicii pentru transporturi; - biblioteci, librării; - posta și telecomunicații; - edituri; - expoziții, centre și galerii de artă; - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.); - servicii financiar-bancare și de asigurări; - cofetării, cafenele; - magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.
3.12.	Echiparea existentă Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de apa si canalizare , electricitate si gaze naturale amplasate pe domeniul public , respectiv strada Stefan Airinei .

4.	**REGLEMENTĂRI**

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Functiunea propusa prin documentatia de urbanism este recompartimentarea unui spatiu situat la parterul blocului B2 din strada Stefan Airinei nr.1 avand in prezent destinatie financiar bancara si realizarea unor noi spatii cu accese separate realizate prin racordarea la suprafata pietonala a zonei prin intermediul unor trepte si alei de acces care se vor concesiona.Se va interveni la fatadele spatiului existent si se vor crea goluri de usa in locul golurilor de geam existente cu incadrarea in arhitectura blocului B2 si de asemeni cu

	pastrarea elementelor de fatada existente precum si a inlocuirii tamplariei de geam cu aceeasi tamplarie si la golul de usa.
4.2.	Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Recompartimentarea spatiului cu destinatie financiar bancara este inscris in Cartea Funciara nr.50782-C1-U15 si este proprietatea Ciornei Constantin Stefan. 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 noi spatii cu activitati comerciale si cu integrarea acesteia in caracterul general al zonei cat si cu respectarea parametrilor urbanistici prevazuti de normele legale de construire , raportate la prevederile Codului Civil.
4.3.	Capacitatea, suprafata desfasurata Suprafata de teren propusa pentru concesionare pentru amenajare acces prin trepte va avea o suprafata construita la sol de 19,00 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 Accesul pietonal este asigurat prin racordare spatiilor comerciale propuse la terenul exterior proprietate privata a municipiului Dorohoi. Accesul pietonal la spatiul nou creat se va realiza prin intermediul treptelor de acces .De asemeni se vor crea goluri de usa pentru fiecare spatiu comercial nou propus.
4.5.	Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute Constructia propusa respecta prevederile PUG aprobat de UAT mun.Dorohoi si PUZ zona centrala si se integreaza placut in parcela de teren. Propunerea de amenajare va crea un front construit placut si se va integra perfect in contextul construit existent. Terenul situat in fata imobilului propus a fi schimbat destinatia se va amenaja cu trepte de acces.
4.6.	Principii de interventie asupra constructiilor existente Prin interventia propusa se vor realiza noi spatii comerciale in interiorul imobilului existent fara a fi afectata functionalitatea lui si fara a se crea disconfort popiulatiei care locuieste in acel imobil.
4.7.	Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale Accesul pietonal in zona se face pe profilul transversal a strazii Stefan Airinei avand latimea partii carosabile de 7 m ce asigura circulatia pietonilor.
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 ocupa cu trepte de acces spre spatiile comerciale nou propuse.
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 Se vor reamenaja spatii verzi din jurul blocului de locuinte iar zona treptelor se va borda cu jardiniere in care se vor planta plante decorative de exterior.

4.13.	Profiluri transversale caracteristice Strada Stefan Airinei are un profil stradal de 7 m si dispune trotuare cu latimea variabila de peste 2,50 m si spatiu verde de aliniament cu latimi variabile.
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 canalizarea pluviala a strazii Stefan Airinei.
4.15.	Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) Regimul de inaltime – se va detalia la nivelul parter al blocului de locuinte. Procentul de ocupare a terenului Indicatorul POT este de 75% - prevazut de PUZ – lucrarile propuse nu influienteaza indicatorul urbanistic POT
4.16.	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT pentru zona este de 2,5 care nu va fi modificat.
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) -
4.19.	Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus) **BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUD** **CF 50782 – Steren= 19 mp** Regim de inaltime bloc S+P+4E Suprafata teren propusa pentru concesionare = 19 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 concesionare teren in vederea realizarii lucrarilor de schimbare destinatie spatiu comercial cu activitate financiar bancara in noi spatii cu activitati compatibile cu zona , exclus cele cu activitati legate de alimentatie publica sau care sa creeze disconfort populatiei, consider ca propunerea facuta se incadreaza si se raporteaza corect la prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, in sensul ca sunt respectate prevederiel Codului Civil(raportare la prevederile HGR nr.525/1996-amplasarea in parcela) si ale Ordinului 119/2014, privind Norma de viata , destinatia noilor spatii comerciale propuse nu creeaza disconfort in ceea ce priveste functiunea de locuire si functionalitatea zonei. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construit permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA

ELABORATOR,
c.arh.Mihai Mihailescu