PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE MAGAZIE P

BENEFICIAR

IVANCU MARCEL SERGIU

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
CONSTRUIRE MAGAZIE P

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 1-8/2021

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.213/30.06.2021, pentru elaborare Plan Urbanistic de detaliu in vederea obtinerii autorizatiei de construire Magazie P. Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu regim mic de inaltime.De asemeni prin prezenta documentatie se propune o derogare de la prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul in sensul ca se propune retragerea fata de limita posterioara la 0,60 m fata de limita de proprietate si fata de limitele laterale de 0,80 m pe directia est si 1,10 m pe directia vest.Retragerea fara de aliniament respecta retragerea minima admisa si incadreaza in prevederile PUG Dorohoi si ale RGU aprobat prin HGR nr.525/1996. POT aprobat pentru zona este de 32% CUT aprobat pentru zona este de 0,9 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 Magazie.
1.1.2	Iniţiator Ivancu Marcel Sergiu
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL Dorohoi 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 reglementarii unei parcele de

	teren in suprafata de 435 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Oborul Nou nr.1A, municipiul Dorohoi, judetul Botosani si stabilirea retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale terenului cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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 Oborul Nou nr.1A, 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.9, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu dotari complementare cu cladiri de tip urban cu POT 32% 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 in cazul locuintelor si regim de inaltime P cu inaltime maxima admisa de 5 m inncazul anexelor gospodaresti. Retragerile prevazute prin PUG stabiliesc retrageri laterale de 3m si posterioare de 5m iar fata de aliniament de minim 5m. Avand in vedere tema de proiectare si solicitarile beneficiarului se propune amplasarea obiectivelor in raport cu limitele laterale astfel: - pentru Magazia propusa se propune retragere posterioara de la 5,00 m prevazuta de PUG la 0,60 m, retrageri laterale pe directia est de la 3,00 m prevazuta in PUG la 0,80 m iar pe directia vest de la 3,00 m prevazuta in PUG la 1,10 m situatie pentru care se propune studierea si stabilirea unor retrageri noi cu respectarea Codului Civil si ale prevederilor Legii nr.350/2001.
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 Oborul Nou nr.1A, avand un parcelar cu forma neregulata cu accesibilitate din strada Oborul Nou nr.1A, cu profil de 7,20m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 3,60 m , trotuar de 1,50 m si spatii verzi de aliniament. Activitatea principala este de locuire. 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, 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 Oborul Nou nr.1A 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 435 mp Retragerile față de aliniamentul strazilor – Oborul Nou nr.1A au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5 m . 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 ocupată de Cladirile existente este de 75,00 mp. 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 si rutiere s-a prevazut un acces realizat din strada Oborul Nou nr.1A. Spatiile verzi ocupă o suprafață de 123,40 mp.
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire cu dotari complementare functiunii de locuire.
3.5.	Destinaţia clădirilor Terenul propus pentru construire este liber de constructii avand destinatie de locuire si dotari complementare respectiv locuinta si anexe gospodaresti.
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 435,00 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 3-4 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 Lme 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 strada Iancu Ilasievici.

4.	**REGLEMENTĂRI**

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Functiunea propusa prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare locuirii.
4.2.	Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Constructia propusa a se executa in parcela de teren identificata in Cartea Funciara nr.52643, Magazie se va realiza in limitele terenului proprietate cu respectarea si incadrarea in prevederile Codului Civil precum si a RGU aprobat prin HGR nr.525/1996. Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, construirea obiectivelor propuse vor 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 omogene cu zona de locuit 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. Constructia se va amplasa astfel; -Magazia va fi retrasa fata de limita posterioara la 0,60 m , fata de limita laterala dreapta la 0,80 m si fata de limita laterala stanga la 1,10 m. Parcela de teren este ocupata de o constructie cu destinatie de locuinta cu regim de inaltime P si se propune realizarea unei Magazii cu regim de inaltime parter, cu inaltimea maxima de 4,50 m, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Retrageriel minime prevazute in cadrul parcelei de teren vor fi parcelei astfel: • 0,60 m retragere posterioara • 0,80 retragere laterala dreapta • 1,10 m retragere laterala stanga • Fata de aliniament nu este cazul si nu este luata in calcul intrucat distanta de la strada Oborul Nou este de peste 35 m.
4.3.	Capacitatea, suprafata desfasurata

	Constructiile propuse cu destinatie de functiuni complementare locuirii vor avea o suprafata construita la sol de 21,25 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.) • 0,60 m retragere posterioara • 0,80 retragere laterala dreapta • 1,10 m retragere laterala stanga • Fata de aliniament nu este cazul si nu este luata in calcul intrucat distanta de la strada Oborul Nou este de peste 35 m. Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public. Accesul auto se realizeaza direct din strada Oborul Nou.
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. Propunerea construirii anexei gospodaresti va completa cu constructii parcela de teren si se va integra placut in zona destinata constructiilor de pe terenul supus studierii prin PUD. Terenul liber neocupat de constructii si cai de acces se va amenaja ca spatiu verde.
4.6.	Principii de interventie asupra constructiilor existente Nu este cazul intrucat constructiile propuse 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 profilul transversal Oborul Nou avand latimea partii carosabile de 7,20 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de prevazuta cu trotuare pentru circulatie pietonala avand latimea trotuarului de 1,50 m.
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 123,60 mp de spatiu verde amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltimi variabila dar nu mai mari de 2 m.
4.13.	Profiluri transversale caracteristice Strada Oborul Nou are un profil stradal de 7,20 m si dispune trotuare cu latimea variabila de peste 1,50 m si spatiu verde de aliniament cu latimea de 60 cm.
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 Oborul Nou.

4.15.	Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) • 0,60 m retragere posterioara • 0,80 retragere laterala dreapta • 1,10 m retragere laterala stanga • Fata de aliniament nu este cazul si nu este luata in calcul intrucat distanta de la strada Oborul Nou este de peste 35 m. Regimul de inaltime propus pentru Magazie este P cu inaltimea maxima de 4,50 m la coama. Procentul de ocupare a terenului Indicatorul POT este de 23,00%
4.16.	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT este de 0,23
4.17.	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) Pentru zona studiată sunt asigurate utilitățile necesare activitatilor casnice intrucat pe teren exista locuinta proprietate persoanla a proprietarului. Realizarea lucrărilor de alimentare cu energie electrică propusa 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 52643 – Steren= 435 mp** Regim de inaltime Magazie P — **H max admis 4,50 m** Suprafata teren = 435,00 mp — **POT EXISTENT 17,24 %** **CUT EXISTENT = 0,17** Sc propusa Magazie = 21,25 mp — **POT PROPUS = max 23%** **CUT PROPUS = 0,23** **S pavată 215,48 mp** **S.patii verzi 123,40 mp (28,36 %)**

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 Magazie cu regim de inaltime P, consider ca propunerea facuta se incadreaza si se raporteaza corect la prevederile PUG Dorohoi care permite completarea functiunii de locuire cu obiective carte completeaza functiunea de locuire si se incadreaza in acceptiunea dotarilor complementare locuirii precum si cu 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) , distanta prevezuta nu afecteaza constructii invecinate iar destinatia acestuia nu creeaza disconfort in ceea ce priveste functiunea de locuire a zonei. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cele existente.

PROIECTANT GENERAL,
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR,
c.arh.Mihai Mihailescu