PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE ANEXA UTILAJE AGRICOLE

BENEFICIAR

PERSOANE FIZICE

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
CONSTRUIRE ANEXA UTILAJE AGRICOLE

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI	23-5/2022
DATA ELABORARII	NOIEMBRIE. 2022

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

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. D O C U M E N T E, A C T E	
1.	Certificat de Urbanism nr.29/14.02.2023, pentru Obtinerea Autorizatiei de construire Anexa Utilaje Agricole . Conform celor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu dotari complementare - CF 50856 intr-un edificabil limitat conform Regulamentului de urbanism la distante retrase fata de edificabil la minim 5 m , fata de limitele laterale de minim 3m iar fata de limita posterioara la minim 5 m. Tema de proiectare prevede realizarea unei Anexe pentru depozitare Utilaje Agricole cu regim de inaltime D+P. Fata de cele precizate in actul-Certificat de Urbanism nr.29/14,02.2023 se conditioneaza autorizarea executarii lucrarilor de constructii in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul de a se elabora si supune aprobarii o documentatie de urbanism de tip PUD pentru stabilirea conditiilor de construibilitate care sunt insuficient detaliate in PUG, precum si stabilirea amplasarii obiectivului in cadrul parcei in raport ci accesele rutiere si a relatiei cu vecinatatile. POT aprobat pentru zona este de 30% CUT aprobat pentru zona este de 0,9 Zona este o zona cu locuinte individuale cu tyerenuri agricole. Regim de inaltime maxim admis P+1^{E}, inaltimea la cornisa maxim 6 m Retrageri obligatorii fata de aliniament minim 5m Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m Avand in vedere faptul ca tema de proiectare propune realizarea obiectivelor cu retrageri mai mici fata de limitele laterale si posterioare iar conditiile de amplasament necesita studierea amplasarii obiectivului in raport cu functiunea dominanta a zonei, precum si a compatibilitatii functiunilor alaturate in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul 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 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 recunoaştere a documentaţiei
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire ANEXA UTILAJE AGRICOLE
1.1.2	Iniţiator PERSOANE FIZICE
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 noiembrie 2022
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 3920 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata in localitatea componenta a municipiului Dorohoi – Loturi Enescu nr.47. Prin documentatia de urbanism propusa se va avea in vedere stabilirea acceselor in incinta prin elemente distincte in raport cu strada , asigurarea distincta a accesului auto , parcajelor si a accesului pietonal, precum si realizarea unor constructii cu regim de inaltime D+P, pe terenul inscris in CF 50856, municipiul Dorohoi, Localitatea Loturi Enescu nr.47, 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 in municipiul Dorohoi, Localitatea Loturi Enescu nr.47, judetul Botosani, in intravilan. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.16, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE CU TERENURI AGRICOLE , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip rural 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+1E cu inaltimea maxima admisa la cornisa de 6 m. Documentatia PUG pentru UTR nr.16, propune realizarea de locuinte unifamiliale pe lot propriu cu regim maxim de inaltime P+1E si inaltimea maxima la cornisa de 10 m si dotari complementare zonei.Intrucat zona este cu preponderenta cu terenuri agricole si are un parcelar de tip rural propunerea realizarii anexei pentru depozitarea utilajelor agricole este in concordanta cu functiunea zonei si nu depreciaza caracterul general al zonei.
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 municipiul Dorohoi, Localitatea Loturi Enescu nr.47, judetul Botosani, avand un parcelar cu forma neregulata cu accesibilitate din DS 49, prevazut cu câte o banda de circulatie pe sens de 3,68 m , fara trotuare si spatiu verde. Activitatea principala in zona este de locuire si agricola. Zona nu este prevazuta cu retele tehnico edilitare complete. Zona dispune doar de retele electrice de joasa tensiune 0,4kV.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 DS 49 iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 50856 avand o deschidere la DS 49 de 22,86 m
3.2.	**Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi** Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 3920 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m . Retragerile fata de limita posterioara 5 m si fata de cele laterale la 3m. Intrucât tema de proiectare stabileste realizarea unei constructii cu destinatie de locuinta 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 ocupata in prezent de doua constructii(locuinta si anexa) avand destinatie de locuire cu dotari complementare avand categoria de teren curti constructii + arabil. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din DS 49. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din DS 49. Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 3148 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 cu dotari complementare functiunii de locuire. Intrucat zona are un caracter exclusiv rural, anexa propusa se incadreaza si este compatibila cu functiunea zonei si caracterul general al acesteia.
3.5.	**Destinaţia clădirilor** Cladirile propuse vor avea destinatie de depozitare utilaje agricole(tractor, semanatoare,

	plug, disc, etc).
3.6.	**Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate** Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 3920 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 6-8 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+1E. 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 una buna cu exceptia locuintei C1 care se propune a fi desfiintata.
3.12.	**Echiparea existentă** Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de electricitate amplasate pe domeniul public , respectiv pe strada DS 49.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	**Obiectivele noi solicitate prin tema-program** Functiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare- anexa .
4.2.	**Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor** Constructia propusa a se va executa pe teren ocupat in prezent de doua constructii din care Locuinta C1 identificata in CF 50856-C1 se va desfiinta dupa finalizarea lucrarilor de construire a Anexei pentru depozitare utilaje agricole, se va alinia la DS 49 si va completa necesarul de spatiu pentru depozitare utilaje agricole. Dat fiind potentialul mare de reconversie si revitalizare a zonei, construirea obiectivului propus va duce la completarea necesarului de spatii pentru garare urilaje agricole si se va armoniza atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic cu tesutul construit existent al zonei . Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri speciale programului de depozitare utilaje agricole intr-o arhitectura moderna cu regim de inaltime D+P, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva. Constructia se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de minim cca 153 ml m. Parcela de teren va fi ocupata de doua constructii, una cu destinatie de depozitare utilaje agricole si una cu destinatie de anexa pentru adihna si preparare hrana in sezonul campaniilor agricole. Terenul supus studierii prin PUD este prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , circulatii interioare si spatii verzi. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel: • Se va retrage fata de aliniament DS 49 la minim 8,93 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 1,50 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 se va retrage la distanta de minim 4,50 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 153,30 m .
4.3.	**Capacitatea, suprafata desfasurata** Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu functiuni complementare cu regim de inaltime D+P in cazul Anexei pentru depozitare utilaje agricole si cu regim de inaltime parter in cazul anexei existente, constructii propuse care vor insuma o suprafata construita de 173 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 DS 49 la minim 8,93 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 1,50 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 se va retrage la distanta de minim 4,50 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 153,30 Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la DS 49 cu latimea de 3,68 m. Accesul auto se

	realizeaza printr-un acces cu latimea de minim 3,50 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 50856. In incinta s-au prevazut 2 spatii pentru parcaje autoturisme.
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 depozitare a utilajelor agricole amplasate retras fata de locuintele invecinate . Amplasarea constructiei propuse se va face in cadrul parcelei de teren supusa studiului si completeaza necesarul de spatii pentru depozitare utilaje agricole.
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 DS 49, avand latimea partii carosabile de 3,68 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe un singur sens de mers. DS 49 nu este prevazut cu trotuare si spatii verzi de aliniament.
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 Bazinul vidanjabil betonat propus in incinta si se va vidanja ori de cate ori este necesar in baza unui contract de prestari servicii cu prestator autorizat pentru activitati de vidanjare 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 3148 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltimi variabile dar nu mai mari de 7 m.
4.13.	**Profiluri transversale caracteristice** DS are un profil stradal de 3,68 m si nu dispune de trotuare si spatiu verde de aliniament .
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.
4.15.	**Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)** • Se va retrage fata de aliniament DS 49 la minim 8,93 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 1,50 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 se va retrage la distanta de minim 4,50 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 153,30

	Regimul de inaltime a Anexei pentru depozitare utilaje propuse va fi de D+P, cu inaltimea la stresina de maxim 5,00 m si inaltime maxima admisa de 7,00 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT propus este de 5%
4.16.	**Coeficientul de utilizare a terenurilor** Indicatorul CUT propus este de 0,08
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 din sursa proprie- Puț Forat, energie electrică din retea existenta si racordarea la bazinul vidanjabil betonat 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) – Apa va fi asigurata din sursa proprie- Puț Forat, alimentarea cu energie elctrica se va realiza printr-un bransament la reteaua electrica de 0,4kV din zona iar apa menajera ce rezulta ocazional se va colecta in bazinul vidanjabil betonat
4.19.	**Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)** **BILANT TERITORIAL PROPUS CF 50856**

TEREN(masurat)	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	3.920,00	3.920,00	100
SUPRAFETE EDIFICABILE	78,00	173,00	4,52
PARCAJE	0,00	30,00	0,70
CIRCULATIE INTERIOARA	0,00	569,00	14,48
SPATII VERZI	0,00	3.148,00	80,30
P.O.T. $_{existent}$ = 1,98% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,01**	3.920,00	3.920,00	100
LOCUIRE cu DOTARI COMPLEMENTARE – SPATII ACTIVITATI AGRICOLE			
P.O.T. $_{propus}$ = 5,00% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,08**	**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 depozitare pentru utilajele agricole necesare lucrarii terenurilor agricole din 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 unei anexe pentru depozitare utilaje agricole D+P cu integrarea acesteia in frontul construit existent, realizare dotarilor necesare activitatilor agricole, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care vor locui in zona , consider ca spatiile de depozitare a utilajelor agricole propuse se incadreaza placut in parcela de teren proprietate si completeaza o nevoie de depozitare adresată lucratorilor agricoli din zona respectiva asigurand pe parcela de teren a unor constructii cu forme placute care sa se integraze corect in frontul construit existent. 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)