PLAN URBANISTIC DE DETALIU

REPARATII CAPITALE LOCUINTA, EXTINDERE, ETAJARE, ZID DE SPRIJIN SI IMPREJMUIRE

BENEFICIAR

SURMEI ELENA

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
REPARATII CAPITALE LOCUINTA, EXTINDERE, ETAJARE, ZID DE SPRIJIN SI IMPREJMUIRE

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 12-10/2021
DATA ELABORARII IAN. 2023

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.295/28.09.2021, pentru Obtinerea Autorizatiei de construire privind realizarea lucrarilor de Reparatii capitale locuinta, extindere, anexa, zid de sprijin si imoprejmuire . Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu dotari complementare - CF 57743 intr-un edificabil limitat conform Regulamentului general de urbanism la distante retrase fata de cu aliniere la constructiile existente , cu retragere fata de limitele laterale de minim 3m iar fata de limita posterioara la minim 5 m. Tema de proiectare prevede realizarea unor lucrari de interventie majora asupra locuintei existente care va avea drept scop principal inlocuirea structurii existe cu o structura unitara noua, extinderea si etajarea acesteia intr-o constructie moderna cu functiune de locuire cu regim de inaltime S+P+1E, zid de sprijin si imprejmuire. Fata de cele precizate in actul-Certificat de Urbanism nr. 295/28.09.2021 se conditioneaza realizarea investitiei de elaborarea si aprobarea in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenjarea teritoriului si urbanismul a unei documentatii de urbanism de tip PUD pentru stabilirea conditiilor urbanistice de integrare a interventiei propuse in contextul si caracterul general al zonei.. POT aprobat pentru zona este de 30% CUT aprobat pentru zona este de 1 Regim de inaltime maxim admis P+2^E, inaltimea la cornisa maxim 10 m Retrageri obligatorii in concordanta cu prevederile RGU aprobat de HGR nr.525/1996 dar nu mai putin de 3m 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 ca tema de proiectare propune realizarea obiectivelor cu retrageri mai mici fata de limitele posterioare si laterale 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 Obtinerea Autorizatiei de construire - Reparatii capitale locuinta, extindere, etajare, zid de sprijin si imprejmuire
1.1.2	Iniţiator Surmei Elena.
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 ianuarie 2023
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 500 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Postei nr.20. Prin documentatia de urbanism propusa se va avea in vedere reconfigurarea arhitecturii locuintei existente, etajarea si extinderea acesteia precum si 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 S+P+1E, zid de sprijin si imprejmuire, pe teren inscris in CF 57743, 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 Postei nr.20, 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.10, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu POT 30% si CUT 1. 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.Documentatia PUG pentru UTR nr.10, propune realizarea de locuinte unifamiliale pe lot propriu cu regim maxim de inaltime P+2E si inaltimea maxima 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
2.2.	**Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D**. Parcela de teren se afla in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani , strada Postei

	nr.20, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Postei, strada cu profil de 7,20 m prevazuta cu câte o banda de circulatie pe sens de 3,50 m , cu trotuare avand latimea de 1,00 si spatiu verde de aliniament. Activitatea principala in zona este de locuire in blocuri de locuit colective si 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.Avand in vedere ca parcela de teren este o parcela de colt se impune realizarea unei constructii moderne cu cap de perspectiva care sa se integraze armonios in ansamblul construit existent.

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 Postei iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 57743 avand o deschidere la strada Postei de cca 59 m
3.2.	**Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi** Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 500 mp Retragerile existente fata de aliniamentul strazii – Postei sunt la distanta de minim 3 m . 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 o locuinta aflata in stare avansata de degradare intr-o de zona pentru locuinte cu dotari complementare avand categoria de teren curti constructii. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada Postei . Avand in vedere aspectul general al zonei precum si faptul ca in zona proprietarul detine activitati de comert se poate opta datorita specificului zonei si a amplasamentului la cedarea unor spatii pentru parcare autovehicule la autovehiculele care deservesc activitatile comerciale din zona. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din Postei nr.20. Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 112 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+2E cu inaltimea maxima la cornisa de 10 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 500 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 1 Decembrie.

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 propusa a se va executa pe teren pe care este in prezent o constructie cu destinatie de locuire identificata in Cartea Funciara nr.57743 se va alinia la strada Postei 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 amplasamentul si 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 prin crearea unui cap de perspectiva . Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri reprezentative intr-o arhitectura moderna cu regim de inaltime S+P+1E, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva. Datorita pozitionarii parcelei in raport cu zona de amplasare precum si caracterului general al zonei constructia propusa se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de minim 3,00 m. Dand zonei un aspect compact cu posibilitatea realizarii la parter a unor spatii versatile care sa conduca in viitor la posibilitatea amenajarii la parter a unor spatii comerciale sau de servicii si care sa imprime zonei un aspect comercial. Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim de inaltime S+P+1E, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi si zid de speijin. Perimetral se va opta pentru realizarea unor imprejmuiri cu rol decorativ si impotriva intruziunilor. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel: • Se va retrage fata de aliniament strada Postei la 3,00 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 50,00 m; • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta variabile cuprinse intre 1,23 m – 1,46 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de 0,60 m .
4.3.	**Capacitatea, suprafata desfasurata** Constructia propusa reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime S+P+1E constructie propusa care vor insuma cca 447,27 mp de constructie.
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 Postei la 3,00 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 50,00 m; • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta variabile cuprinse intre 1,23 m – 1,46 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de 0,60 m . Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Postei cu latimea spatiului pietonal de 1,00 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 57743. In incinta s-au prevazut 6 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 normal activitatii de locuire. Amplasarea constructiilor propuse se va face in cadrul parcelei de teren supusa studiului 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 Postei, avand latimea partii carosabile de 7,20 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare cu latimea de 1.00 m si exista o zona cu spatii verzi de aliniament cu latimea de 0,60 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 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 112 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 Postei are un profil stradal de 7,20 m si dispune trotuare si spatiu verde de aliniament avand un profil total de 10,74 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 Postei la 3,00 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 50,00 m; • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta variabile cuprinse intre 1,23 m – 1,46 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de 0,60 m . Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de S+P+1E, cu inaltime maxima admisa de 7,50 m.Acoperisul locuintei va fi tip Terasa Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 29,82 %
4.16.	**Coeficientul de utilizare a terenurilor** Indicatorul CUT este de maxim 0,9
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	%
CURTI CONSTRUCTII	500,00	500,00	100
ZONA EDIFICABILA	0,00	149,00	29,82
PARCAJE	0,00	132,00	26,40
CIRCULATIE INTERIOARA	0,00	107,00	21,40
TEREN DESTINAT SPATII VERZI	0,00	112,00	22,38
P.O.T. $_{existent}$ = 11,00% **C.U.T. $_{existent}$ = 0,11**	-	-	-
LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1E PROPUNERE			
P.O.T. $_{propus}$ = 29,82% **C.U.T. $_{propus}$ = 0,90**	**Hmax coama 7,50 m**		

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 stabilirea temei privind realizarea lucrarilor de construire a unei Locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S+P+1E 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.

Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent si va crea un capat de perspectiva pentru strada Postei.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

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