PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME Spartial+P+1E, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE

BENEFICIAR

PERSOANE FIZICE

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME Spartial+P+1E, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE

PROIECTANT GENERAL
SC STO PROIECT SRL SUCEAVA

ELABORATOR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 140/2023

DATA ELABORARII MAI 2023

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.65/27.03.2023, pentru Obtinerea autorizatiei de construire Locuinta cu regim de inaltime $S_{partial}$+P+1E , bransamente utilitati si imprejmuire. Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu regim mic de inaltime- CF 58062 POT aprobat pentru zona este de 32% 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 Spartial+P+1E , bransamente utilitati si imprejmuire
1.1.2	Iniţiator PERSOANE FIZICE
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC STO PROIECT SRL Suceava ELABORATOR. c.arh.Mihai Mihailescu(D_2E_1)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării Mai 2023
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 827 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe

	strada Luceafarul nr.2 dar prin reorganizare acces si dobandirea unei alei de sevitute comuna se instituie acces si nomenclatura stradala din Calea Plevnei nr.13F, 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 Calea Plevnei nr.13F, 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.3, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu functiuni 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.
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 ,Calea Plevnei fn, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din Calea Plevnei dimensionata avand o strada cu profil de 9m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 3.50m , trotuar si spatii verde. Activitatea principala este de locuire. Zona a fost 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, 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 Calea Plevnei fn 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 827 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor –Calea Plevnei 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 Calea Plevnei. Spatiile verzi ocupă o suprafață de 331 mp.
3.4.	**Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic** Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire.
3.5.	**Destinaţia clădirilor** Cladirile propuse vor avea destinatie de spatii cu functiune de locuire cu regim de inaltime P.
3.6.	**Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate** Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 827 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 si canalizare , electricitate si gaze naturale amplasate pe domeniul public , respectiv Calea Plevnei.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	**Obiectivele noi solicitate prin tema-program** Functiunea propusa prin documentatia de urbanism este de locuire cu functiuni complementare.
4.2.	**Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor** Constructia propusaa se va executa pe teren liber de constructii identificata in Cartea Funciara nr.58062 se va realiza la fatada posterioara 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 avnd 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 se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de cca 41,24 m.Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim maxim de inaltime de $S_{partial}$+P+1E, cu inaltimea maxima de 10,00 m, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel: 1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 6,45 m 2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 15,64 m 3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 5,00 m 4. RETRAGERE POSTERIOARA = 3,00 m
4.3.	**Capacitatea, suprafata desfasurata** Constructia propusa reprezinta o locuinta cu regim de inaltime $S_{partial}$+P+1E cu destinatie de locuire si va avea un edificabil maxim admis de 257 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.)** 1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 6,45 m 2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 15,64 m 3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 5,00 m 4. RETRAGERE POSTERIOARA = 3,00 m Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public prin intermediul caii de acces comune identificate in CF 58064 cu latimea de 5,00 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de 5,00 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat ca acces comun din CF 58064.
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 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 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 a strazii Calea Plevnei avand latimea partii carosabile de 7,00 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe o banda de sens. Strada a fost prevazuta cu un trotuar cu latime de 1,00m.
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 propietate.
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 457 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltimi variabile dar nu mai mari de 7m.
4.13.	**Profiluri transversale caracteristice** Calea Plevnei are un profil stradal de 7 m si dispune trotuare cu latimea de 1,00 m si spatiu verde de aliniament cu latimea de 40-60 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 scurgere naturala dupa panta terenului.
4.15.	**Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)** 1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 6,45 m 2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 15,64 m 3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 5,00 m 4. RETRAGERE POSTERIOARA = 3,00 m Regimul de inaltime este de $S_{partial}$+P+1E, cu inaltimea la cornisa de 3,00 m si inaltime maxima admisa de 10,00 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 31,08%
4.16.	**Coeficientul de utilizare a terenurilor** Indicatorul CUT este de maxim 0,8
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 PROPUS CF 58062

TEREN(masurat)	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	827,00	827,00	100
TEREN ARABIL	827,00	-	100
EDIFICABIL MAXIM ADMIS	-	257,00	31,08
CIRCULATIE INTERIOARA	-	239,00	28,90
SPATII VERZI	-	331,00	40,02
P.O.T. existent = -% **C.U.T. existent = -**	1.075,00	1.075,00	100
LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME $S_{partial}$+P+1E			
P.O.T. max propus = 31,08% **C.U.T. max propus = 0,8**	**H.max admisa: 10,00m**		

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;

– 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 $S_{partial}$+P+1E, 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 locuinteloe invecinate.

Zona dispune de potential de construire iar fronturile construit permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC STO CONCEPT SRL

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