PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN SPATII PENTRU SERVICII/COMERT(EXCLUS SPATII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA, SALA DE JOCURI, BAR SAU SPATII DE SERVIRE BAUTURI ALCOOLICE), AMENAJARE ACCES SI CONCESIONARE TEREN

BENEFICIAR

PERSOANE FIZICE

I.

II.FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII

SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN SPATII PENTRU SERVICII/COMERT(EXCLUS SPATII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA, SALA DE JOCURI, BAR SAU SPATII DE SERVIRE BAUTURI ALCOOLICE), AMENAJARE ACCES SI CONCESIONARE TEREN

PROIECTANT GENERAL
SC STO PROIECT SRL SUCEAVA

ELABORATOR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 165/2023
DATA ELABORARII SEPTEMBRIE 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.45/07.03.2023, pentru Obtinerea autorizatiei de construire **SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN SPATII PENTRU SERVICII/COMERT(exclus spatii pentru alimentatie publica, sala de jocuri, bar sau spatii de servire bauturi alcoolice), AMENAJARE ACCES SI CONCESIONARE TEREN** Conform prescriptiilor precizate in continutul Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr.65/1997 se pot autoriza realizarea de lucrari de amenajare la parterul spatiilor de locuit colective pentru servicii comert – respectiv in imobilul inscris in CF 50881-C1-U10 POT aprobat pentru zona este de 28% CUT aprobat pentru zona este de 1,2 Regim de inaltime maxim admis $P+4^E$, inaltimea la cornisa maxim 15 m Retrageri obligatorii fata de aliniament minim 5m Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m 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 **SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN SPATII PENTRU SERVICII/COMERT(exclus spatii pentru alimentatie publica, sala de jocuri, bar sau spatii de servire bauturi alcoolice), AMENAJARE ACCES SI CONCESIONARE TEREN**
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 septembrie 2023
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei amenajari

	de spatii pentru comert la parterul blocurilor existente cu destinatie de servicii/comert, imobil situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasat pe strada Duzilor nr.1, bl.R11, ap.23, CF 50881-C1-U10, prin reorganizare acceselor in incinta si amenajarea unui acces pietonal direct din spatiu public prin intermediul unor trepte de acces cu racordare la cota apartamentului supus schimbarii de destinatie.

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 Duzilor nr.1, bl.R11, ap.23, CF 50881-C1-U10, 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.2, Zona Mediana a localitatii , Subzona Locuinte colective in blocuri de locuinte cu regim mediu de inaltime, cu cladiri de tip urban cu spatii pentru servicii-comert cu POT 28% si CUT 1,2. 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. Documentatia PUG pentru UTR nr.2, propune reamenajarea unei constructii cu functiune de locuire intr-un spatiu modern cu functiuni pentru servicii/comert.
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, realizarea finisajelor exterioare in culori calde compatibile cu functiunea propusa si integrata in frontul construit existent precum si adoptarea solutiilor tehnice care sa nu deprecieze aspectul arhitectural al cladirii.
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 Duzilor nr.1, bl.R11, ap.23, CF 50881-C1-U10, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Duzilor , artera de circulatie dimensionata la nivel de drum de categoria a-IV-a in localitati, avand doua sensuri de mers cu profil de 11.08 m prevazuta cu trotuare si spatii verzi de aliniament. Activitatea principala in zona este de locuire, respectiv de locuire in blocuri de locuit colective cu spatii la parter de comert . Zona este 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, aspectului arhitectural, al finisajelor exterioare de calitate si armonios realizatea a parcajelor , spatiilor verzi, si relationarea cu vecinatatile.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1.	**Accesibilitatea la căile de comunicaţie** Accesul pe parcela de teren care a generat PUD se face din strada Duzilor, prin intermediul trotuarului strazii ca acces principal situat pe fatada principala a parcelei de teren, acces care asigura si posibilitatea in conditii minime a deplasarii si circulatiei autovehiculelor, situatie in care racordarea terenului se va face la circulatiile auto si pietonale ale strazii Duzilor.
3.2.	**Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi**

	Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 2485 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor –Duzilor au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m insa distanta existenta este de 6.05 m fata de aliniament. Distantele sunt cele existente si care se vor mentine si dupa realizarea lucrarilor de schimbare de destinatie a apartamentului si concesionare teren.
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 un bloc de locuinte colective cu destinatie de locuire cu dotari complementare avand categoria de teren curti constructii.Constructia cu destinatie de locuire se afla in stare buna realizata din materiale durabile care necesita lucrari de modernizare si schimbare a functiunii iar prin tema de proiectare se propun lucrari de modernizare si schimbare de destinatie a locuintei in Spatiu pentru servicii si comert , in vederea fundamentarii investitii si stabilirii in continuare a masurilor necesare fundamentarii documentatiei de urbanism pentru realizarea spatiului comercial. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 prin concesionarea sau inchirierea a cel putin doua locuri de parcare pe strada Duzilor sau in parcarea amenajata din spatele blocului R11. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Duzilor prin concesionarea unei suprafete de teren de 49,00 mp in vederea anmenajarii accesului in spatiul nou propus direct din spatiul public Suprafete de spatii verzi amenajate in perimetrul blocului nu vor suferi modificari de substanta si nu va depresia caractyerul general al zonei.
3.4.	**Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic** Zona in ansamblu este destinată construirii pentru imobile având destinație de locuire si functiuni complementare locuirii in blocuri de locuit colective cu spatii la parter pentru servicii-comert. Conform prevederilor PUG al mun.Dorohoi se propune o atentie deosebita arterei strazii Duzilor, respectiv realizarea de lucrari care prin functiune sa nu deprecieze caracterul general al zonei.
3.5.	**Destinaţia clădirilor** Apartamentul din blocul de locuinte pentru care se propune schimbarea de destinatie va avea destinatie de spatii pentru activitati comerciale.
3.6.	**Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate.** Apartamentul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 38.41 mp iar terenul propus spre concesionare are suprafata propusa de 49.00 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 4-5 m
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc) Ag = 0,15 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+4E. Prin documentatiile de urbanism se pot schimba functiunile existente cu alte functiuni propuse dar care prin activitatea propusa sa nu afecteze modul de viata si sanatate a populatiei si care sa nu deprecieze aspectul arhitectural al zonei. Lucrarile propuse a se executa vor conduce la revitalizarea cladirii si la realizarea unor lucrari de refacere a finisajelor exterioare de buna calitate . 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 Spiru Haret si strada Nicolae Titulescu. Apartamentul este dotat cu toate instalatiile tehnico-edilitare existente in zona nefiind necesara realizarea unor lucrari noi sau schimbarea solutiilor existente pentru asigurarea debitelor sau puterilor instalate ale retelelor.

4.	**REGLEMENTĂRI**

4.1.	**Obiectivele noi solicitate prin tema-program** Functiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de servicii/comert
4.2.	**Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor** Schimbarea de functiune a apartamentului se va executa pentru spatiul nou propus care se va identifica in Cartea Funciara nr.50881-C1-U10 si va completa necesarul de spatii pentru activitati de servicii/comert pentru o anumita categorie de persoane cu atingerea caracteristicilor si dimensiunilor minimale privind programul pentru activitati de comert si realizarea lucrarilor pentru constructii având destinatie comerciala. Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, schimbarea de destinatie a apartamentului 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 isi va pastra amplasamentul, dimensiunile si regimul de inaltime existent si va fi prevazuta cu accese pietonale pe teren concesionat direct din spatiul public. Parcajele autoturismelor se va face pe strada Duzilor sau in parcarea amenajata in spatele blocului R11, in baza autorizatiei de stationare si parcare eliberata de Primaria mun.Dorohoi.

	Constructiile sunt amplasate si se vor mentine in cadrul parcelei
4.3.	**Capacitatea, suprafata desfasurata** Constructia propusa reprezinta un spatiu destinat activitatilor de prestari servicii si comerciale cu regim de inaltime in bloc de locuinte P+4E cu destinatie de locuire in bloc de locuinte colective si va avea necesar o suprafata de 49.00 mp pentru concesionare in vederea amenajarii accesului direct din exterior.
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.)** Amenajarea accesului si a treptelor se va face cu mentinerea in cadrul parcelei. Accesul pietonal este asigurat din exterior prin amenajarea unor trepte de acces si concesionarea unei suprafete de teren din domeniul privat al UAT Dorohoi avand dimensiunile in plan propuse de 6.05 x 8.11 m.
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 pentru activitati de servicii si comert. Spatiul propus se afla in blocul de locuinte existent la parter cu amenajare acces direct din exterior, activitatea comerciala- nu creeaza zgomot , noxe sau vibratii care pot pune in disconfort proprietarii direct afectati, situatie care este pe deplin motivata din privinta prevederilor Ordinului 119/2014, privind Norma de viata, respectiv activitatatea propusa nu poate influenta modul de viata si nu produce disconfort proprietarilor de apartamente din bloc. Activitatea propusa nu intra in contradictie cu actul normativ mentionat iar activitatea propusa este compatibila cu functiunea de locuire a zonei.
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 Duzilor, avand latimea partii carosabile de 8.15 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi. Strada este prevazuta cu un trotuare pe ambele parti 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 din fata blocului este amenajat cu spatii verzi si plantate. In fata spatiul propus se pot amenaja jardiniere pentru plantare plante ornamentale si perene.
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 prelua si 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** Blocul de locuinte beneficiaza de spatiu verde la fatada iar lucrarea propusa- amenajare acces nu va influienta semnificativ procentul de spatiu verde adiacent blocului. Nu se vor realiza plantatii de arbori si arbusti insa se poate adopta montarea unor jardiniere pentru plantare

	flori.
4.13.	**Profiluri transversale caracteristice** Strada Duzilor are un profil stradal de 11.08 m si dispune trotuare si spatiu verde de aliniament.
4.14.	**Lucrari necesare de sistematizare pe verticala** Nu vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare si preluare ape pluviale cu scurgere naturala dupa panta terenului directionate si racordate la canalizarea pluviala a strazii.
4.15.	**Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)** Regimul de inaltime existent si propus va fi acelasi respectiv P+4E, cu inaltimea maxima de 15,00 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT existent este de 28 % , situatie in care amenajarea accesului nou propus nu modifica indicatorul POT.
4.16.	**Coeficientul de utilizare a terenurilor** Indicatorul CUT este de maxim 1,2
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 nu vor fi necesare intrucât Spatiul propus a fi amenajat in apartamentului blocului de locuinte dispune de toate utilitatile necesare.
4.18.	**Asigurarea utilitatilor** (surselor, retele, racorduri) – nu este cazul
4.19.	**Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)** **<u>BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA P.U.D.</u>** **<u>CF 50881- C1 –U10 Su apartament= 38,41 mp</u>** **Functiune propusa = servicii/**comert **Regim de inaltime mentinut** = P+4E **H max** mentinuta = 15,00 m **POT** existent pe UTR 1 = 22% - nu modifica indicatorul **CUT** existent pe UTR 1 = 1,2% - nu modifica indicatorul S. concesionare amenajare trepte si alee acces = 49,00 mp Suprafata studiata prin PUD = 2.485 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; – satisfacerea nevoilor populatiei care au nevoie de spatii pentru achizitionare produse de imbracaminte – prin amenajarea propusa si pozitionarea fata de strada Spiru haret zona poate capata un

	aspect comercial cu spatii de comert la parterul blocurilor de locuit.
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 schimbnare de destinatie a unui imobil din imobil cu functiunea de locuire intr-un imobil cu functiune de comert , asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care vor beneficia de serviciile comerciale , consider ca spatiul nou propus se incadreaza corect si armonios in parcela de teren proprietate si completeaza o nevoie de spatiu destinat comertului a populatiei din zona respectiva si a municipiului Dorohoi, asigurand pe parcela de teren o constructie cu o forma placuta care se incadreaza corect in frontul construit existent. Zona este restransa si fara potential de extindere iar reconversia unor imobile prin schimbari de destinatie cu functiuni si activitati de care populatia are nevoie si care nu afecteaza sanatatea si mediul de viata nu fac decat sa creasca potentialul zonei si sa atraga la bugetul local surse de venit si cladiri cu aspect urban placut.

PROIECTANT GENERAL,
SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA

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