

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN SPATIU
COMERCIAL, AMENAJARE ACCES SI CONCESIONARE TEREN**

BENEFICIAR

PERSOANE FIZICE

I.

II.FOAI E DE GARDA

DENUMIREA LUCRARI

SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN
SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE ACCES SI
CONCESIONARE TEREN

PROIECTANT GENERAL

SC STO PROIECT SRL SUCEAVA

ELABORATOR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI

130/2023

DATA ELABORARII

APRILIE 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr.54/10.03.2023, pentru Obținerea autorizației de construire SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE ACCES SI CONCESIONARE TEREN.</p> <p>Conform prescripțiilor 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 50121-C1-U9 POT aprobat pentru zona este de 22%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 1,2</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P+4^E, inaltimea la cornisa maxim 15 m</p> <p>Retrageri obligatorii fata de aliniament minim 5m</p> <p>Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m</p> <p>Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m</p> <p>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.</p>
----	---

B. PIESE SCRISE

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire SCHIMBARE DESTINATIE APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE ACCES SI CONCESIONARE TEREN
1.1.2	Inițiator PERSOANE FIZICE
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC STO PROIECT SRL SUCEAVA ELABORATOR. c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E ₁)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării aprilie 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 comert, imobil situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasat pe strada Spiru Haret nr.5 bis, bl.2B, ap.4, CF 50121-C1-U9, 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 documentațiile deja elaborate
2.1.1	Situarea obiectivului in cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus. Terenul care a generat PUD este situat pe strada Spiru haret nr.5bis, in intravilanul municipiului Dorohoi, judetul Botosani. Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiului Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.1, Zona Centrala 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 22% 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.1, propune reamenajarea unei constructii cu functiune de locuire intr-un spatiu modern cu functiuni pentru comert – Magazin de prezentare si desfacere produse de imbracaminte.
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 municipiului Dorohoi, judetul Botosani ,strada Spiru haret nr.5 bis, bl.2B, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Spiru Haret, artera de circulatie dimensionata la nivel de DN 29A, avand doua sensuri de mers cu profil de 14 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. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicație Accesul pe parcela de teren care a generat PUD se face din strada Spiru Haret, prin intermediul trotuarului strazii si din strada Nicolae Titulescu, ca acces secundar situata pe fatada laterala dreapta 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 Spiru Haret.
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 2440 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor –Spiru Haret au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m insa distanta existenta este de 13,95 m fata de aliniament. Retragerile fata de limita posterioara este de peste 5m m si fata de cele laterale este de 1,03 m. Distantele sunt cele existente si care se vor mentine si dupa realizarea lucrarilor de schimbare

	de destinație a apartamentului
3.3.	<p>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere</p> <p>Suprafața de teren propusă a fi studiată prin PUD este o parcelă de teren ocupată în prezent de un bloc de locuințe colective cu destinație de locuire cu dotări complementare având categoria de teren curți construcții. Construcția cu destinație de locuire se află în stare bună realizată din materiale durabile care necesită lucrări de modernizare și schimbare a funcțiunii iar prin tema de proiectare se propun lucrări de modernizare și schimbare de destinație a locuinței în Spațiu comercial, în vederea fundamentării investiției și stabilirii în continuare a măsurilor necesare fundamentării documentației de urbanism pentru realizarea spațiului comercial – desfacere produse de îmbracaminte.</p> <p>Pentru parcaje – se vor asigura spații de parcare în raport cu prevederile RGU nr.525/1996 prin concesionarea sau închirierea a cel puțin două locuri de parcare pe strada Spiru Haret sau în parcare amenajată din spatele blocului 2B.</p> <p>Pentru acces pietonale s-a prevăzut un acces realizat din strada Spiru Haret prin concesionarea unei suprafețe de teren de 4,02 mp în vederea amenajării accesului în spațiul nou propus direct din spațiul public</p> <p>Suprafețe de spații verzi amenajate în perimetrul blocului nu vor suferi modificări de substanță.</p>
3.4.	<p>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</p> <p>Zona în ansamblu este destinată construirii pentru imobile având destinație de locuire și funcțiuni complementare locuirii în blocuri de locuit colective cu spații la parter pentru servicii-comert. Conform prevederilor PUG al mun.Dorohoi se propune o atenție deosebită arterei străzii Spiru haret, respectiv realizarea de lucrări care prin funcțiune să nu deprecieze caracterul general al zonei.</p>
3.5.	<p>Destinația clădirilor</p> <p>Apartamentul din blocul de locuințe pentru care se propune schimbarea de destinație va avea destinație de spații pentru activități comerciale.</p>
3.6.	<p>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.</p> <p>Apartamentul este proprietatea privată persoane fizice în suprafața de 72,35 mp iar terenul propus spre concesionare are suprafața propusă de 4,02 mp</p>
3.7.	<p>Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare</p> <p>Din analiza studiului geotehnic rezulta următoarele:</p> <p>Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:</p> <p>Regiunea - Câmpia Moldovei</p> <p>Subregiunea - Jijia Superioară</p> <p>Terenul prezintă o pantă spre vest</p> <p>Stratificarea terenului este :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● sol vegetal cenușiu-gălbui ● argila prăfoasă galbenă ● apa subterană a fost interceptată la adâncime de 3,00 – 5,00 m de la nivelul terenului. ● Adâncimea de îngheț – dezgheț conform STAS 6054-77 este de 1,10 m. <p>RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1</p> <p>Concluzii: -Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale).</p> <p>-Înțierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață.</p> <p>-Reducerea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea superioară sau</p>

	crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției 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 (înălțime, structura, stare, etc) Regimul de înălțime aprobat pentru zona este de maxim P+4E. Prin documentatiile de urbanism se pot schimba funcțiunile existente cu alte funcțiuni 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 Funcțiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de comert
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Schimbarea de funcțiune a apartamentului se va executa pentru spatiul nou propus care se va identifica in Cartea Funciara nr.50121-C-U9 si va completa necesarul de spatii pentru activitati comerciale 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 înălțime existent si va fi prevazuta cu accese pietonale pe teren concesionat direct din spatiul public. Parcajele autoturismelor se va face pe strada Spiru Haret sau in parcare amenajata in spatele blocului 2B, 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 comerciale cu regim de înălțime in bloc de locuinte P+4E cu destinatie de locuire in bloc de locuinte colective si va avea

	necesar o suprafata de 4,02 mp pentru concesionare in vederea amenajarii unor accese direct din exterior.
4.4.	<p>Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)</p> <p>Constructia se va amplasa si mentine 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 3,35 m x 1,20 m.</p>
4.5.	<p>Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute</p> <p>Constructia propusa respecta prevederile PUG aprobat de UAT mun.Dorohoi si se integreaza placut in parcela de teren asigurand beneficiarilor un spatiu pentru activitati comerciale. Spatiul propus se afla in blocul de locuinte existent la parter cu amenajare acces direct din exterior, activitatea comerciala- desfacere produse din imbracaminte propusa 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 activitatea 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.</p>
4.6.	<p>Principii de interventie asupra constructiilor existente</p> <p>Nu este cazul intrucat constructia propusa se afla relativ izolat fata de fronturile construite existente la distante ce asigura un aspect si aliniere placuta.</p>
4.7.	<p>Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale</p> <p>Accesul pietonal si rutier se va face din strada Spiru Haret, avand latimea partii carosabile de 14,00 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi. Strada a fost prevazuta cu un trotuare pe ambele parti si spatii verzi de aliniament.</p>
4.8.	<p>Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.</p> <p>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.</p>
4.9.	<p>Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta</p> <p>Nu este cazul</p>
4.10.	<p>Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii)</p> <p>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.</p>
4.11.	<p>Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului</p> <p>Nu este cazul</p>
4.12.	<p>Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi</p> <p>Blocul de locuinte beneficiaza de spatiu verde la fatada iar lucrarea propusa- amenajare acces nu va influenta procentul de spatiu verde adiacent blocului. Nu se vor realiza plantatii de arbori si arbusti inasa se poate adopta montarea unor jardiniere pentru plantare flori.</p>
4.13.	<p>Profiluri transversale caracteristice</p> <p>Strada Spiru Haret are un profil stradal de 14 m si dispune trotuare si spatiu verde de aliniament.</p>
4.14.	<p>Lucrari necesare de sistematizare pe verticala</p> <p>Nu vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare si</p>

	preluare ape pluviale cu scurgere naturala dupa panta terenului directionate si racordate la canalizarea pluviala a strazii.
4.15.	<p>Regimul de construire (alinieea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)</p> <p>Regimul de inaltime existent si propus va fi acelasi respectiv P+4EP, cu inaltimea maxima de 15,00 m.</p> <p>Procentul de ocupare a terenului indicator POT existent este de 22% , situatie in care amenajarea accesului nou propus nu modifica indicatorul POT.</p>
4.16.	<p>Coeficientul de utilizare a terenurilor</p> <p>Indicatorul CUT este de maxim 1,2</p>
4.17.	<p>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)</p> <p>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 Comercial propus a fi amenajat in apartamentului blocului de locuinte dispune de toate utilitatile necesare.</p>
4.18.	Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – nu este cazul
4.19.	<p>Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)</p> <p style="text-align: center;"><u>BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA P.U.D.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>CF 50121- C1 -U9 S.apartament= 72,35 mp</u></p> <p>Funcțiune propusa = comert</p> <p>Regim de inaltime mentinut = P+4E</p> <p>H max mentinuta = 15,00 m</p> <p>POT existent pe UTR 1 = 22% - nu modifica indicatorul</p> <p>CUT existent pe UTR 1 = 1,2% - nu modifica indicatorul</p> <p>Suprafata propusa pentru concesiune = 4,02 mp</p> <p>Suprafata studiată prin PUD = 2.440 mp</p>

5. CONCLUZII

5.1.	<p>Consecintelor realizarii obiectivelor propuse</p> <p>Conform propunerii PUD-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic; – satisfacerea nevoilor populatiei care au nevoie de spatii pentru achiziționare produse de îmbracaminte – 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.	<p>Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului</p> <p>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.</p>
5.3.	Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei

In ceea ce priveste stabilirea temei privind realizarea lucrarilor de schimbare 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(D₂E)