



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

Elaborare P.U.D. in vederea autorizarii lucrarilor de extindere apartament si schimbare destinatie in cabinet medical

Str. Zadurovici nr.2, ap.3, municipiul Dorohoi, judet Botosani

Beneficiar: **Vamvu Andrei**

Data: iulie 2016

Proiectant general **BIA Gheorghita Constanta Carmina, Iasi**
CIF 31075771
Tel 0747.782.778
Cgba.office@gmail.com

Colectiv elaborare
arh. Alin Enver Hoblea
arh. Smaranda Maria Dobre
arh. Constanta Carmina Gheorghita
ing. Cristian Militaru



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

Borderou general

Piese scrise

Cerere
Cuprins memoriu justificativ
Certificat de urbanism
Copie act de proprietate
Extras de carte funciara pentru informare
Ridicare topografica
Avize conform certiicatului de urbanism
Memoriu justificativ

Piese desenate

U0	Plan de incadrare in teritoriu la nivelul municipiului Dorohoi	sc -/-
U0.1	Plan de incadrare in P.U.G	sc -/-
U0.2	Plan de incadrare conform ortofoto plan	sc -/-
U1	Analiza situatiei existente	sc 1:200
U2	Reglementari urbanistice	sc 1:200
U2.1	Profil stradal propus	sc -/-
U3	Reglementari – echipare edilitara	sc 1:200
U4	Regimul juridic al terenurilor si circulatia lor	sc 1:200

Intocmit,
arh. Smaranda Maria Dobre

Sef proiect,
arh. Alin Enver Hoblea



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

Cuprins memoriu justificativ

1. introducere

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii

2. incadrare in zona

- 2.1. concluzii din documentatiile deja elaborate
- 2.2. concluzii din documentatii elaborate concomitent cu pud

3. situatia existenta

- 3.1. accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. destinatia cladirilor
- 3.6. tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. parametrii seismici caracteristici zonei (zona, Ks, Tc)
- 3.8. analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc.)
- 3.9. echiparea existenta

4. reglementari

- 4.1. obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.11. prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. profiluri transversale caracteristice
- 4.14. lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. regimul de construire
- 4.16. coeficientul de utilizare a terenului
- 4.17. asigurarea utilitatilor
- 4.18. bilant teritorial in limita amplasamentului studiat

5. concluzii

Intocmit,
arh. Smaranda Maria Dobre

Sef proiect,
arh. Alin Enver Hoblea



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- proiect: Elaborare P.U.D. in vederea autorizarii lucrarilor de extindere apartament si schimbare destinatie in cabinet medical
- amplasament: str. Zadurovici nr.2, bl.2, ap.3, mun.Dorohoi, jud. Botosani
- beneficiar: Vamvu Andrei
- faza de proiectare: P.U.D.
- nr. proiect: 22/2016

1.2. Obiectul lucrarii. Date de recunoastere a documentatiei

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unuia sau a mai multor obiective pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate. Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea Planului Urbanistic General, corelate cu conditionarile din certificatul de urbaneism.

Obiectul prezentului P.U.D. il constituie studierea si stabilirea unor conditii urbanistice privind autorizarea lucrarilor de „*extindere apartament si schimbare de destinatie in cabinet medical*”.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 244/20.08.2015 eliberat de Primaria Municipiului Dorohoi si urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata.

Amplasamentul in studiu se afla situat in intravilanul Municipiului Dorohoi, in partea centrala a acestuia, avand categoria de folosinta – curti constructii. Apartamentul aflat in proprietatea Vamvu Andrei are suprafata utila de 26.19mp conform cartii funciare nr. 50075-C1-U-28. Se doreste concesionarea unei suprafete de 19.26mp amplasata cu latura lunga pe latura sudica adiacenta apartamentului. Suprafata care se propune a fi concesionata are forma regulata in plan cu dimensiunile: 7.40x2.60m, din care suprafata de 0.9x2.60m destinat pentru realizarea unei cai de acces. Accesul auto si pietonal se realizeaza din caile de acces existente: latura estica – strada Zadurovici si cale de acces identificata cu Nr.Cad. 54525 amplasata pe latura de sud a amplasamentului.

În conformitate cu *tema propusa* se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafetei de teren propusa a fi concesionata, pentru procesul ulterior de proiectare.

Intentia beneficiarilor este de a extinde apartamentul aflat in proprietate prin edificarea unui imobil, alipit pe latura sudica a amplasamentului, cu functiunea ulterioara de cabinet medical.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Terenul studiat, propus pentru concesionare apartine domeniului privat al Municipiului Dorohoi. Scopul concesionarii este: extindere apartament si schimbare de destinatie in cabinet medical.

Conform Planului Urbanistic General si regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Dorohoi, amplasamentul studiat este in intravilanul municipiului Dorohoi, pe strada Zadurovici nr. 2, ap.3. Se incadreaza in UTR1 - zona centrala.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare:

Investitia necesita ca studiu de fundamentare – ridicare topografica.

2.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate anterior:

Amplasamentul ce se situeaza in UTR 1 este caracterizat de urmasorii coeficienti urbanistici: POT=22%, CUT=1.2.

2.4. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD

Propunerile pe care beneficiarul, Vamvu Andrei, le inainteaza sunt in concordanta cu functiunile existente in zona. Nu exista studii care sa se elaboreze concomitent cu PUD-ul actual.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii:

Terenul studiat este amplasat pe str. Zadurovici nr.2, fiind teren viran aflat in proprietatea privata a primariei municipiului Dorohoi. Accesul auto si pietonal se realizeaza din caile de acces existente: latura estica – strada Zadurovici si cale de acces identificata cu Nr.Cad. 54525 amplasata pe latura de sud a amplasamentului. Aceasta cale de acces are latimea variabila intre 2.60 - 2.70m. Accesul catre obiectivul studiat se va realiza prin intermediul unei alei cu latimea de 0.90m ce va debusa in calea de acces identificata cu nr.cad. 54525.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Amplasamentul studiat este compus din apartamentul proprietate Vamvu Andrei cu suprafata utila de 26.19mp, extinderea propusa cu o suprafata construita de 16.9mp si o cale de acces cu suprafata de 2.34mp.

Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei sunt:

- frontal (limita sudica): spatiu verde, spatiu comercial – bazar – existent;
- posterior (limita nordica): imobil de locuinte colective – existent;
- lateral stanga (limita vestica): acces imobil de locuinte colective, spatiu comercial – existent;
- lateral dreapta (limita estica): spatiu verde, str.Zadurovici (latimea caii de acces: 7.00m) - existent.

3.3. Suprafete de teren libere si suprafete de teren construite:

Apartamentul studiat este in proprietatea beneficiarului, Vamvu Andrei, fiind obtinut



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

conform contractului de vanzare cumparare nr. 430/25.05.2015 si are o suprafata utila de 26.19mp. Este identificat cu nr.cad. 14/0;3

Suprafata care se doreste a fi concesionata are suprafata de 19.26mp si este libera de constructii.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic

Zona are un caracter mixt, regasindu-se atat imobile de locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cat si spatii comerciale individuale. Extinderea propusa se va integra in caracterul zonei si se va armoniza cu fondul construit.

3.5. Destinatia cladirilor, analiza fondului construit existent:

Zona studiata este o zona mixta in care regasim urmatoarele functiuni: locuinte colective, locuinte individuale, spatii comerciale si prestari servicii.

In vecinatatea amplasamentului studiat se afla spatii comerciale amplasate similar la parterul imobilului de locuinte colective, similar solutiei propuse prin acest proiect.

3.6. Regimul juridic al terenurilor:

Terenul studiat, ce se solicita a fi concesionat, este proprietate privata a municipiului Dorohoi. Scopul concesiunii este extindere apartament si schimbare de destinatie in cabinet medical.

3.7. Parametrii seismici ai zonei:

Conform normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri", pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, construcția este amplasată în zona $a_g=0,20g$ ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

Din punct de vedere al acțiunii vântului, terenul este amplasat în zona cu $q=0,7KPa$, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu CR 1-1-4/2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor".

Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_{ok}=2.5 KN/m^2$, conform normative CR- 1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiuni zăpezii asupra construcțiilor".

3.8. Analiza fondului construit existent:

Structura si starea cladirilor prezente in arealul studiat sunt prezentate in plansa U1- analiza situatiei existente.

Conform certificatului de urbanism folosinta actuala a terenului este: curti constructii. In zona studiata exista imobile de locuit colective cu regimul de inaltime P+4, locuinte individuale cu regimul de inaltime: P, spatii comerciale cu regimul de inaltime: P respectiv P+M. Exista extinderi cu regimul de inaltime P realizate la imobilul de locuinte colective in care este amplasat apartamentul.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHİȚĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

3.9. Echipare edilitara

Zona studiata este complet echipata din punct de vedere tehnico edilitar (alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicatii).

Alimentarea cu apa:

Apartamentul beneficiaza de retea de alimentare cu apa rece potabila – reseaua publica a municipiului Dorohoi.

Canalizare:

Apartamentul beneficiaza de retea de canalizare in functiune apartinand retelei publice a municipiului Dorohoi.

Alimentare cu energie electrica:

Apartamentul beneficiaza de retea de alimentare cu energie electrica.

Telefonie:

In zona exista retea de telefonie si internet.

Gaze naturale:

Amplasamentul este deservit de o retea de distributie a gazelor naturale, ilustrata in plansa U1.

Se vor pastra distantele impuse prin avizele de amplasament eliberate de catre organele competente, precum si masurile impuse in vederea protejarii acestora pe timpul executiei lucrarilor de construire a extinderii propuse.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema de proiectare

Prin prezenta tema de proiectare se solicita extinderea apartamentului proprietate si schimbarea destinatiei in cabinet medical.

Proiectul pentru autorizatie se va realiza dupa avizarea planului urbanistic de detaliu si concesionarea terenului.

La baza prezentului proiect au stat: tema program, certificatul de urbanism, actele de proprietate, ridicarea topografica.

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiective: extindere apartament: 19.26mp din care 2.34mp pentru realizarea unui trotuar de acces catre investitia propusa.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema program, cerintele beneficiarului si nevoile locale de derulare a investitiei. Constructia va fi amplasata pe parcela respectand aliniamentele, distatele si retragerile prezentate in partea desenata a prezentei documentatii (plansa U2).

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata:

Tema program propuse consta in concesionarea unei suprafete de teren si realizarea unei extinderi. Extinderea propusa va avea urmatoarele capacitati functionale:

Extindere apartament:

A teren solicitat pentru concesiune: 19.26mp din care:

1. Aria construita extindere propusa: 16.92 mp



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHİȚĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

2. Arie cale de acces: 2.3mp

În plan dimensiunile parcelei ce se propune a fi concesionată sunt: 7.41 x 2.60m din care:

1. Dimensiunile în plan ale extinderii propuse: 6.51 x 2.60m
2. Dimensiunile în plan ale căii de acces propuse: 0.90 x 2.60m

H minim extindere propusă: 2.75m

H maxim (la atic) extindere propusă: 3.50m

Nr.crt	Zonificare funcțională	Situație existentă	
		Mp	%
1	Teren studiat – Parcela Cadastrală nr. 2302	2500	100
2	Suprafața ocupată de construcții existente	899.05	35.96
3	Suprafața ocupată de alei, trotuare	121.66	4.86
4	Teren liber, neconstruit	1479.29	59.18

Nr.crt	Zonificare funcțională	Situație propusă	
		Mp	%
1	Teren studiat – Parcela Cadastrală nr. 2302	2500	100
2	Suprafața ocupată de construcții existente + suprafața solicitată pentru concesionare	918.31	36.73
3	Suprafața ocupată de alei, trotuare	121.66	4.86
4	Spații verzi amenajate	1460.03	58.41

Diferența dintre POT existent (35.96%) și POT propus (36.73%) este de 0.2%, practic nerelevantă.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 1.2mpAdc/mp teren.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Pentru realizarea investiției se vor urmări pașii: realizarea fundației extinderii, turnarea plăcii de beton armat la aceeași cota cu cea din apartamentul existent, se va realiza suprastructura conform proiectului, se va turna placa din beton armat peste parter la aceeași cota cu cea a apartamentului de la etajul 1, se va realiza izolația termică și hidrofuga a acoperișului terasă, se va aplica termosistem, se va monta tamplarie din PVC cu geam termopan, se va turna un trotuar de protecție, se vor reface spațiile verzi aferente amplasamentului.

Accesul auto și pietonal se realizează din căile de acces existente: latura estică – strada Zadurovici și cale de acces identificată cu Nr.Cad. 54525 amplasată pe latura de sud a amplasamentului. Str. Zadurovici constituie cale de acces PSI.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Noul aspect al clădirii care va fi construită va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiilor, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor investitorului.

Fatadele laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AUTORIZĂRII LUCRĂRILOR DE
EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN CABINET MEDICAL

str.Zadurovici nr.2,ap.3, mun. Dorohoi, jud. Botosani

BENEFICIAR: VAMVU ANDREI



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

sau utilizarea improprie a materialelor.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Ca interventii la constructia existenta în cadrul zonei studiate se mentionează desfacerea zidariei de umplutura din dreptul parapetului de la geam, la faada sudica a apartamentului.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Strada existenta asigura accesul carosabil la amplasamentul studiat, încadrându-se în stradă de categoria a IV-a de folosină locală, conform "STAS 10144/1-90 Străzi. Profiluri transversale", Prescripii de proiectare, partea carosabilă de 7.00 m.

Circulatia pietonala. Circulaia pietonala va beneficia de relaia cu trotuarul, folosindu-se diferite tipuri de spaii intermediare pentru pregătirea accesului la imobil (denivelări de pardoseală, spaii verzi ce bordează căile de acces).

Accesul pietonal se va face separat de accesul carosabil și va fi conformat astfel înc t să permită circulatia persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP051 – 2012. Trotuarele de acces positionate stanga – dreapta accesului carosabil au lăimea de 0.90m. Lăimea trotuarelor este dimensionata conform STAS 10144/2-91 "Trotuare, alei de pietoni și piste de ciclisiti, Prescripii de proiectare".

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Interventiile asupra cadrului natural vor fi minime. Clădirea va fi adaptată reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel înc t interventiile asupra reliefului să fie minimale – săpături, umpluturi. Totodată se va asigura colectarea rapidă a apelor pluviale este asigurată în incintă.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta:

Zona studiată nu se afla în raza de protecție a unor monumente de arhitectura sau istorice pentru care trebuie luate măsuri speciale de protecție.

Dacă la lucrarile de sapatura pentru realizarea constructiilor si a instalatiilor propuse vor fi descoperite fragmente sau obiecte cu valoare istorica, constructii vechi, lucrarile vor fi sistate si va fi anuntata Primaria municipiului Dorohoi.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:

Constructia ce face obiectul studiului nu va influenta semnificativ poluarea în zonă și nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al populaiei. Aceste lucrări constau în refacerea trotuarului de protecție si amenajarea spatiilor verzi aferente amplasamentului.

Protectia calitatii apelor. Protectia apelor de suprafata si subterane urmareste mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, în scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale.

Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHİȚĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

calitate a apelor.

Instalația de canalizare se va compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane și de la acestea la rețeaua de canalizare existentă în apartament. Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, în funcție de diametre dar nu mai mici decât pantele minime prevăzute în STAS 1795. La schimbările de direcție, precum și în zona ramificațiilor, se vor prevedea piese de curățire.

Protecția aerului: În cadrul lucrărilor propuse nu există surse în plus de poluare a aerului. Încalzirea construcției se va face prin intermediul centralei termice pe combustibil gazos – gaz metan.

Se menționează că arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completă, ecologică, gazele de ardere neconținând substanțe toxice ce necesită măsuri speciale de tratare sau dispersie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul. Sursele de zgomot și vibrații sunt: vocea umană și activitățile specifice funcțiunii de cabinet medical.

Protecția împotriva radiațiilor: Nu este cazul. Imobilul nu va avea dotări cu surse de radiații.

Protecția solului și subsolului: Se precizează că activitățile ce se vor desfășura în clădire nu creează reziduuri toxice sau poluante ce ar putea pătrunde în sol determinând poluarea acestuia.

Pentru protecția poluării solului se propun următoarele măsuri:

- deșeurile vor fi depozitate în containere speciale, și vor fi colectate de către societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.
- Instalațiile de transport și preluare a apelor uzate menajere vor fi hidroizolate astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: Nu este cazul. Obiectivele propuse prin prezentul proiect nu afectează negativ natura sau ecosistemele.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: Prezenta investiție propune studierea și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării unei extinderi și schimbarea destinației în cabinet medical. Acest lucru nu afectează nici așezările umane și nici celelalte obiective din zonă.

Consultarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcții care să fie încadrate în lista ca obiective de patrimoniu ce trebuie protejate.

De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat nici el la categoria siturilor istorice protejate.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în procesul de desfășurare a activității de cabinet medical vor fi depozitate și colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticlă) în containere speciale tip "europubela" care vor fi preluate de către societatea de salubritate în urma încheierii unui contract între aceasta și beneficiar.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: Nu este cazul. În procesul de locuire desfășurat în imobilul propus nu se produc substanțe toxice sau periculoase.



4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

În soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, în zona aferentă obiectivului să fie refăcut spațiul verde prin plantarea de flori și arbuști ornamentali precum și prin semănarea de gazon.

4.12. Profiluri transversale caracteristice:

Amplasamentul nu se află în zona de versant iar terenul nu prezintă diferențe de nivel notabile.

4.13. Lucrări de sistematizare verticale necesare:

În execuție se vor realiza lucrări de sistematizare verticală în vederea înscrierii convenabile a construcțiilor la configurația topografică a terenului. Propunerile pentru sistematizarea verticală a terenului vor trebui să fie raționale, astfel încât să favorizeze circulația pietonilor, a vehiculelor și a persoanelor cu handicap locomotor, precum și scurgerea rapidă a apelor meteorice.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală a terenului se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unui acces lesnicios la amplasament;
- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cele ale terenului și ale construcțiilor învecinate;
- aleea de protecție din jurul extinderii va urmări panta terenului existent.
- reducerea la maximum a volumului de lucrări de sistematizare a terenului;
- asigurarea pantelor necesare evacuării rapide a apelor de suprafață și subterane.

4.14. Regimul de construire:

Amplasarea construcției față de vecinătăți este prezentată în planșa de reglementări urbanistice U2.

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- Est: adiacent fațadei;
- Sud: extindere cu 2.60m până la calea de acces identificată cu nr.cad. 54525
- Nord: imobil de locuințe colective existent
- Vest: limita terenului ce se propune a fi concesionat.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă, măsurată la atic, a extinderii propuse va fi de: 3.50m.

Regimul de înălțime propus: P

Folosința propusă pentru extindere: cabinet medical

Suprafața teren propusă pentru concesiune: 19.26mp

Nr.crt	Zonificare funcțională	Situație existentă	
		Mp	%
1	Teren studiat – Parcela Cadastrală nr. 2302	2500	100
2	Suprafața ocupată de construcții existente	899.05	35.96
3	Suprafața ocupată de alei, trotuare	121.66	4.86
4	Teren liber, neconstruit	1479.29	59.18



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

Nr.crt	Zonificare functionala	Situatie propusa	
		Mp	%
1	Teren studiat – Parcela Cadastrala nr. 2302	2500	100
2	Suprafata ocupata de constructii existente + suprafata solicitata pentru concesiune	918.31	36.73
3	Suprafata ocupata de alei, trotuare	121.66	4.86
4	Spatii verzi amenajate	1460.03	58.41

Diferenta dintre POT existent (35.96%) si POT propus (36.73%) este de 0.2%, practic nerelevanta.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 1.2mpAdc/mp teren

4.15. Asigurarea utilitatilor:

Apartamentul este racordat la toate utilitatile existente in zona. Extinderea va fi deservita de aceste utilitati.

Alimentarea cu apa:

Apartamentul beneficiaza de retea de alimentare cu apa rece potabila – reseaua publica a municipiului Dorohoi. Extinderea propusa va beneficia de racord la retea existenta.

Canalizare:

Apartamentul beneficiaza de retea de canalizare in functiune apartinand retelei publice a municipiului Dorohoi. Extinderea propusa va beneficia de racord la retea existenta de canalizare.

Alimentare cu energie electrica:

Apartamentul beneficiaza de retea de alimentare cu energie electrica. Realizarea investitiei propuse impune obtinerea de catre beneficiar a avizelor tehnice de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate – EON Moldova.

Alimentarea cu caldura:

Se propune solutia asigurarii agentului termic, necesar incalzirii si prepararii apei calde menajere, individual prin centrala termica pe combustibil gazos – gaze naturale

Telefonie:

In zona exista retea de telefonie. Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorul de servicii ce opereaza in zona va intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detine/exploateaza.

Alimentare cu gaze naturale:

Apartamentul este conectat la reseaua de distributie a gazelor naturale. Alimentarea cu gaze naturale a extinderii propuse pe amplasamentul studiat se va realiza prin racordarea acesteia la reseaua existenta in zona. Solutia de racord va apartine detinatorului – Eon Gaz Distributie si se face astfel incat sa asigure presiunea necesara obiectivului propus



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat:

Pentru amplasamentul studiat se propune o singura funcțiune: cabinet medical.

Suprafata teren propusa pentru concesiune: 19.26mp

Propunerile ce se instituie in zona sunt reprezentate in plansa U2 – Reglementari urbanistice.

Nr.crt	Zonificare functionala	Situatie existenta	
		Mp	%
1	Teren studiat – Parcela Cadastrala nr. 2302	2500	100
2	Suprafata ocupata de constructii existente	899.05	35.96
3	Suprafata ocupata de alei, trotuare	121.66	4.86
4	Teren liber, neconstruit	1479.29	59.18

Nr.crt	Zonificare functionala	Situatie propusa	
		Mp	%
1	Teren studiat – Parcela Cadastrala nr. 2302	2500	100
2	Suprafata ocupata de constructii existente + suprafata solicitata pentru concesiune	918.31	36.73
3	Suprafata ocupata de alei, trotuare	121.66	4.86
4	Spatii verzi amenajate	1460.03	58.41

Suprafata parcela propusa pentru concesiune	19.26mp	100%
Suprafata construita	13.10mp	68%
Suprafata trotuar + trepte + podest	6.16mp	32%

Diferenta dintre POT existent (35.96%) si POT propus (36.73%) este de 0.2%, practic nerelevanta.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 1.2mpAdc/mp teren

Indici de control incinta:

POT = nerelevant

CUT = nerelevant

5. CONCLUZII

Prezentul proiect a fost elaborat in conformitate cu tema program si dorintele beneficiarului.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara din punct de vedere functional si plastic;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- tratari urbane astfel incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHITĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

- analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitativ a spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine definit și individualizat;
- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Orice modificare a PUD-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa, prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local Dorohoi și cu acordul proiectantului.

Realizarea proiectului: „Planul Urbanistic de Detaliu în vederea autorizării lucrărilor de extindere apartament și schimbare de destinație în cabinet medical” va accentua importanța zonei în spiritul funcțiunii de prestări servicii.

Prin obiectul de investiție se va obține atât o valorificare la nivel economic, cât și la nivel social - prin reglementările propuse obținându-se organizarea controlată a zonei aflate în dezvoltare, înnoirea și adaptarea fondului de locuințe la cerințele social-economice actuale.

Extinderea rețelelor de utilități existente în zona amplasamentului se va realiza prin grija beneficiarilor și de comun acord cu furnizorii de utilități respectivi. De asemenea întreținerea și modernizarea căilor de acces se va realiza prin grija beneficiarilor.

Costurile de implementare ale investiției vor fi suportate în întregime de beneficiari.

Intocmit,
BIA GHEORGHITĂ CONSTANȚA CARMINA

arh. Smaranda Maria DOBRE

Sef proiect,
arh. Alin Enver HOBLEA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

FOAIE DE GARDA

PROIECTANT GENERAL:	BIA GHEORGHITĂ CONSTANȚA CARMINA Str. Șoseaua Arcu, nr.27, Iași, Cod 700132 Tel: 0747.782.778 cgba.office@gmail.com
ETAPA:	Plan Urbanistic de Detaliu – PUD
TITLU PROIECT:	PUD- Plan Urbanistic de Detaliu in vederea autorizarii lucrarilor de extindere apartament si schimbare destinatie in cabinet medical
ADRESA:	Str. Zadurovici nr.2,mun.Dorohoi, jud.Botosani
BENEFICIAR:	VAMVU ANDREI
NUMAR/DATA:	22/2016
URBANISM:	BIA GHEORGHITĂ CONSTANȚA CARMINA arh. Hoblea Alin Enver arh. Dobre Smaranda Maria arh. Gheorghită Constanța Carmina



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARH. GHEORGHÎĂ CONSTANȚA CARMINA
Tel: 0747.782.778
Email: cgba.office@gmail.com

PROIECT NR.: 22 / 2016
FAZA P.U.D.

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

- Cerere
- Certificat de Urbanism
- Memoriu general

Piese desenate:

Nr.Plansa	Titlu Plansa	Scara
U0	Incadrare in teritoriu	1:2000
U0.1	Plan de incadrare in PUG	-
U0.2	Plan de incadrare conform ortofotoplan	-
U1	Analiza situatiei existente	1:500
U2	Reglementari Urbanistice	1:500
U3	Reglementari – Echipare edilitara	1:500
U4	Regimul juridic al terenurilor si circulatia lor	1:500

Intocmit,
arh. Dobre Smaranda Maria

arh. Hoblea Alin Enver