

**PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU**

---

**EXTINDERE ANEXA C1 SI  
SCHIMBARE DESTINATIE IN LOCUINTA**

**BENEFICIAR  
CARP IOANA CRISTINA**

## I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII  
EXTINDERE ANEXA C1 SI  
SCHIMBARE DESTINAȚIE IN LOCUINȚĂ

PROIECTANT GENERAL  
SC MIRT ALVĂ SRL DORHOI

COORDONATOR RUR  
C. ARH. MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI  
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI 14-1/2021

DATA ELABORĂRII Iunie 2021

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

### A. DOCUMENTE, ACTE

1.	Certificat de Urbanism nr.251/10.09.2021, pentru Obținerea autorizatiei de construire Extindere Anexa C1 si Schimbare destinatie in locuinta. Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu regim mic de inaltime. POT aprobat pentru zona este de 32% CUT aprobat pentru zona este de 0,9 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.	<b>INTRODUCERE</b>
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	<b>Denumirea proiectului</b> Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind Extindere Anexa C1 si si Schimbare destinatie in Locuinta P+1 <sup>E</sup> .
1.1.2	<b>Inițiator</b> Carp Ioana Cristina
1.1.3	<b>Elaborator</b> <b>Proiectant General:</b> SC MIRT ALVA SRL Dorohoi <b>Coordonator RUR.</b> C.arh.Mihai Mihailescu(D <sub>2</sub> E)
1.1.4	<b>Data elaborării</b> IUNIE 2021
1.2.	<b>Obiectul lucrării</b> Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborate in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 822 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe Calea Plevnei nr.13C, municipiul Dorohoi, judetul Botosani.

### 2. ÎNCADARE ÎN ZONĂ

2.1.	Concluzii din documentațiile deja elaborate
2.1.1	<b>Situarea obiectivului in cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus.</b> Terenul care a generat PUD este situat pe Calea Plevnei nr.2, 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	<b>Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat</b>

	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	<b>Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior</b>
2.2.	Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D. Parcela de teren se afla in intravilanul municipiului Dorohoi, judetul Botosani, Calea Plevnei nr.13C, avand un parcelar cu forma neregulata cu accesibilitate din Calea Plevnei subdimensionata 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 tehnice 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. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicație Accesul pe parcela de teren care a generat PUD se afla situata pe Calea Plevnei nr.13C iar accesul se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale.
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 822 mp Retragerile fata de aliniamentul strazilor -Calea Plevnei au fost aprobate conform PUG la distanta de 5m. Retragerile fata de limita posterioara si cele laterale au fost stabilite la 3 m respectiv 5m pe toate laturile.
3.3.	Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere Suprafata de teren ocupată de Cladirile existente este de 73 mp. Pentru parcaje - nu se pot asigura spatii de parcare datorita construirii anexei intr-un parcelar subdimensionat in raport cu prevederile RGU nr.525/1996. Pentru accese pietonale s-a prevazut avcvces realizat din Calea Plevnei. Spatiile verzi ocupă o suprafață de 586 mp.
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire.
3.5.	Destinația clădirilor Cladirile existente au in prezent destinatie de spatii pentru depozitare si partial functiune de locuire cu regim de inaltime P+1E.
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 822 mp.
3.7.	Concluziile studiului geotehnic privind condițiile 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sol vegetal cenușiu-gălbui</li> <li>• argila prăfoasă galbenă</li> <li>• apa subterana a fost interceptata la adancime de 3,00 – 5,00 m de la nivelul terenului.</li> <li>• Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m.</li> </ul> RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1 Concluzii: -Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evita înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale).

	-Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață. -Reducerea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea superioară sau 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 7-9 m
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad $K_s$ , $T_c$ ) $A_g = 0,16$ $T_c 0,7$ sec la gradul $7_1$ pe scara MSK
3.11.	Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc) Regimul de înălțime aprobat pentru zona Lme este de maxim P+2E. Prin documentațiile de urbanism aprobate se vor autoriza construcții pe fundații din beton simplu, din materiale durabile și acoperis realizat pe structura din lemn de rasinoare acoperită cu țigla sau tabla. Starea construcțiilor în zona este bună
3.12.	Echiparea existentă Pentru zona respectivă există rețele tehnico-edilitare de apă și canalizare, electricitate și gaze naturale amplasate pe domeniul public, respectiv Calea Plevnei.

#### 4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea propusă prin documentația de urbanism este de locuire cu funcțiuni complementare.
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor Construcția propusă a se executa în extinderea celei existente identificată în Cartea Funciara nr.56224, C1 se va realiza la fațada posterioară și va completa necesarul de spațiu construit în vederea schimbării destinației în spațiu de locuire cu atingerea caracteristicilor și dimensiunilor minime privind programul de locuit și realizarea lucrărilor pentru construcții având destinație de locuire prevăzute de lege. Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea obiectivului propus va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul construit existent al străzii. Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă. Construcția se va amplasa retrasă față de aliniament la distanța de 5m. Parcela de teren va fi ocupată de o construcție cu destinație de locuire cu regim maxim de înălțime de P+1E, cu înălțimea la cornișă de maxim 6,00 m, prevăzută cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje, terase și spații verzi. Construcția se va amplasa în cadrul parcelei astfel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage față de aliniament Calea Plevnei la 5m</li> <li>• Față de limita fațada Nord se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 1,00 m-1,40 m</li> <li>• Față de limita fațada de Sud se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 1,30 m-1,60 m</li> <li>• Față de limita fațada de est se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 4,85 m față de Anexa C2</li> </ul>
4.3.	Capacitatea, suprafața desfasurată Extinderea propusă cu destinație de locuire va avea o suprafață construită la sol de 36,21 mp și o suprafață construită desfasurată de 72,42 mp.
4.4.	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de

	<p>construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage față de aliniament Calea Plevnei la 5m</li> <li>• Față de limita față Nord se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 1,00 m-1,40 m</li> <li>• Față de limita față Sud se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 1,30 m-1,60 m</li> <li>• Față de limita față de est se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 4,85 m față de Anexa C2</li> </ul> <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafeței de teren proprietate privată la terenul aparținând domeniului public. Accesul auto se realizează printr-un acces cu lățimea de 5,20 m care asigură accesul auto la spațiile de parcare.</p>
4.5.	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute Construcția propusă respectă prevederile PUG aprobat de UAT mun. Dorohoi și se integrează plăcut în parcela de teren. Extinderea construcției existente C1 și schimbarea de destinație va crea un capăt de perspectivă pentru acea zonă.
4.6.	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente Nu este cazul întrucât construcția propusă se află relativ izolat față de fronturile construite existente la distanțe ce asigură un aspect și aliniere plăcută.
4.7.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale Accesul pietonal și carosabil în zonă se face pe profilul transversal a străzii Calea Plevnei având lățimea părții carosabile de 7,00 m ce asigură circulația autovehiculelor pe o bandă de sens. Strada a fost prevăzută cu un trotuar cu lățime de 1,00m.
4.8.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate.
4.9.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta Nu este cazul
4.10.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării) Apele menajere se vor prelua și direcționa spre canalizarea menajeră din zonă iar cele pluviale colectate prin rigole se vor direcționa spre canalizarea pluvială a străzii.
4.11.	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului Nu este cazul
4.12.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi Parcela de teren va beneficia de o suprafață de 586 mp de spațiu verde amenajat. Se vor realiza plantații de arbori și arbuști cu înălțimi variabile dar nu mai mari de 7m.
4.13.	Profiluri transversale caracteristice Calea Plevnei are un profil stradal de 7 m și dispune trotuare cu lățimea de 1,00 m și spațiu verde de aliniament cu lățimea de 60 cm.
4.14.	Lucrări necesare de sistematizare pe verticală Vor fi prevăzute lucrări de sistematizare verticală prin realizarea lucrărilor de amenajare a spațiilor de parcare și rigole de preluare ape pluviale cu descărcare în canalizarea pluvială a străzilor adiacente.
4.15.	Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage față de aliniament Calea Plevnei la 5m</li> <li>• Față de limita față Nord se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 1,00 m-1,40 m</li> <li>• Față de limita față Sud se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 1,30 m-1,60 m</li> <li>• Față de limita față de est se va retrage la distanțe variabile cuprinse între 4,85 m față de Anexa C2</li> </ul> <p>Regimul de înălțime este de P+1E, cu înălțimea maximă admisă de 6,00 m la cornișă. Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de 13,28%</p>
4.16.	Coeficientul de utilizare a terenurilor

	Indicatorul CUT este de 0,20
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) -
4.19.	Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)
	<b><u>BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUD</u></b>
	<b><u>CF 56224 – Steren= 822 mp</u></b>
	Regim de inaltime P+1 <sup>E</sup> <span style="float: right;"><b>POT EXISTENT 8,80%</b></span>
	Suprafata teren = 822 mp <span style="float: right;"><b>POT PROPUS = 13,28%</b></span>
	Sc existenta = 73,00 mp <span style="float: right;"><b>CUT EXISTENT = 0,11</b></span>
	Scd existenta = 95,00 mp <span style="float: right;"><b>CUT PROPUS = 0,20</b></span>
	Sc extindere = 36,21 mp <span style="float: right;"><b>S pavată = 130,69 mp</b></span>
	Scd extindere = 72,42 mp <span style="float: right;"><b>S.patii verzi amenajate = 586 mp (71,28 %)</b></span>
	Sc propusa = 109,21 mp <span style="float: right;"><b>Scd propusa = 167,42 mp</b></span>

## 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 îmbunătăți 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 extindere a constructiei existente cu destinatie de anexa si realizarea unor noi constructii in extindere cu regim de inaltime P+1E cu schimbarea destinatiei in locuinte , consider ca a fost necesar de ceva timp ca beneficiarul sa inteleaga ca zona este cu front construit de locuinte cu regim mic de inaltime reparandu-se aspectul urban degradat existent. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construit permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.