

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, GARAJ,
SI IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR
ROSU VASILE
ROSU MIRUTA**

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ , GARAJ,
SI IMPREJMUIRE

PROIECTANT GENERAL

SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA

ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

48/2022

DATA ELABORĂRII

IULIE 2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr.158/28.06.2022, pentru Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind Construire Locuinta, garaj si imprejmuire in cadrul parcelei- conditiile de amplasament impun realizarea unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.350/2001, prin care se propun derogari de la distanta laterala fata de limita de proprietate si ale frontului construit, conditionare impusa de prevederile PUG Dorohoi- amplasarea in interiorul parcelei..</p> <p>Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu dotari complementare - CF 58133</p> <p>POT aprobat pentru zona este de 30%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 1</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P+2^E, inaltimea la cornisa maxim 10 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>Asigurarea insoirii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate</p> <p>Avand in vedere faptul ca tema de proiectare propune realizarea obiectivelor cu retrageri mai mici fata de limitele laterale sia faptului ca frontul la strada este mai mic de 12 m in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul se conditioneaza de autoritatea publica locala autorizarea lucrarilor de construire de elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD – elaborata conform Ordin 37/N/2000 al MLPAT prin care sa se justifice si sa se motiveze interventia urbanistica in concordanta cu reglementari tehnice in vigoare si ale prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.</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 LOCUINTA P+M, GARAJ si

	IMPREJMUIRE
1.1.2	Inițiator Rosu Vasile si Rosu Miruta.
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC STO CONCEPT SRL SUCEAVA ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării IULIE 2022
1.2.	Obiectul lucrării Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 696 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Terinca nr.12C prin lotizarea anterioara a unei suprafete de teren in loturi distincte. Prin documentatia de urbanism propusa se va avea in vedere stabilirea acceselor in incinta prin elemente distincte in raport cu strada , asigurarea distincta a accesului auto , parcajelor si a accesului pietonal, precum si realizarea unor constructii cu regim de inaltime P+M pentru Locuinta si regim de inaltime P pentru un garaj cu dotari complementare locuirii(anexe, foisor) intr-un edificabil maxim propus echilibrat cu pile invecinate si constructiile aferente aflate in frontul construit existent, avand functiune de locuire cu dotari complementare , pe teren inscris in CF 58133, municipiul Dorohoi, judetul Botosani.

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 Terinca nr.12C, 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.10, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu functiuni complementare cu cladiri de tip urban cu POT 30% si CUT 1. 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.Documentatia PUG pentru UTR nr.10, propune realizarea de locuinte unifamiliale pe lot propriu cu regim maxim de inaltime P+2E si inaltimea maxima 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 , strada Terinca nr.12 C, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Terinca nr.12C, strada cu profil de 5 m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 3,50 m , trotuare de 1,50 m. Activitatea principala in zona este de locuire in blocuri de locuit colective si locuinte

individuale. Zona este prevazuta cu retele tehnico edilitare complete. 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, retragerilor, volumetriei, parcajelor , spatiilor verzi, zone cu vegetatie si relationarea cu vecinatatile.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din strada Terinca iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 58133 avand o deschidere la strada Terinca de 11,94 m

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 696 mp
Retragerile fata de aliniamentul strazilor – Terinca au fost aprobate conform PUG la distanta de minim 5m . Retragerile fata de limita posterioara 5 m si fata de cele laterale la 3m. Intrucât tema de proiectare stabileste realizarea unei constructii cu destinatie de locuinta si dotari complementare in forma si dimensiuni si care nu se incadreaza privind autorizarea directa se condicioneaza autorizarea lucrarilor de elaborarea unei documentatii de urbanism PUD prin care sa se stabileasca reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică si modul de ocupare a terenului.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata de teren propusa a fi studiata prin PUD este o parcela de teren libera de constructii avand destinatie de zona pentru locuinte cu dotari complementare avand categoria de teren arabil.

Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada Terinca .

Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Terinca .

Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 342 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire in locuinte individuale cu regim maxim admis de P+2E cu inaltimea maxima la cornisa de 10 m

3.5. Destinația clădirilor

Cladirile propuse vor avea destinatie de locuire cu dotari complementare.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 696 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 :

- sol vegetal cenușiu-gălbui
- argila prăfoasă galbenă
- apa subterana a fost interceptata la adancime de 8,00 – 9,00 m de la nivelul terenului.

	<ul style="list-style-type: none"> Adancimea de inghet – dezghet 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>-Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață.</p> <p>-Reduceea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea superioară sau crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.</p>
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora Nu este cazul
3.9.	Adâncimea apei subterane 8-9 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 (înălțime, structura, stare, etc) Regimul de inaltime aprobat pentru zona 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 pe strada 1 Decembrie.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea construcției propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor Construcția propusă a se va executa pe teren liber de construcții identificată în Cartea Funciara nr.58133 se va alinia la strada Terinca și va completa necesarul de spațiu pentru locuințe, caracteristicile și dimensiunilor minimale privind programul de locuire și reralizarea unor construcții care să completeze funcțiunea de locuire propusă(garaj, foisor). 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 tesutul construit existent al strazii . Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri reprezentative într-o arhitectura moderna cu regim de inaltime P+M, cu un nivel ridicat de de calitate cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva. Construcția se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de minim 12,50 m.Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim de inaltime P+M, garaj

	<p>prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada Terinca la minim 12,50 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 0,60 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa numai in conditiile in care nu se propune servituti de vedere- geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 30,00 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,50 m.
4.3.	<p>Capacitatea, suprafata desfasurata Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime P+M in cazul Locuinte si cu regim de inaltime parter in cazul garajului, constructii propuse care vor insuma cca 120 mp de constructie.</p>
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.) Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada Terinca la minim 12,50 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 0,60 m in punctul cel mai apropiat(situatie admisa numai in conditiile in care nu se propune servituti de vedere- geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 30,00 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,50 m. <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Terinca cu latimea spatiului pietonal de 1,50 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de 3,50 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 58133.In incinta s-au prevazut 1 spatiu pentru parcaje autoturism.</p>
4.5.	<p>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 constructiilor propuse se va face in cadrul parcelei de teren supusa studiului si completeaza necesarul de locuinte in zona de interventie. De asemeni se va avea in vedere asigurarea prin Proiectul Tehnic de Executie masurile compensatorii privind asigurarea conditiilor de securitate la incendiu intre constructiile propuse si constructiile invecinate.</p>
4.6.	<p>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.</p>
4.7.	<p>Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale Accesul pietonal se va face din strada Terinca, avand latimea partii carosabile de 5,00 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe o banda de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare cu latimea de 1.50 m pe sens.</p>
4.8.	<p>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 proprietate.</p>

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 342 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltime variabile dar nu mai mari de 2 m.
4.13.	Profiluri transversale caracteristice Strada Terinca are un profil stradal de 5 m si dispune trotuare cu latimea de 1,50 m.
4.14.	Lucrari necesare de sistematizare pe verticala Vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare a spatiilor de parcare si rigole de preluare ape pluviale cu scurgere naturala dupa panta terenului cu posibilitati de racordare la canalizarea pluviala a strazii. Imprejmuirea propusa se va realiza la fatada principala ornamental eventual dublata de gard viu, inaltimea opaca de maxim 60 cm iar inaltimea maxima nu va depasi 2,00 m. Lateral si posterior se va opta pentru o imprejmuire realizata din panouri de grad bordurat de inaltime maxima admisa de 2,00 m
4.15.	Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada Terinca la minim 12,50 m ; • Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 0,60 m in punctul cel mai apropiat (situatie admisa numai in conditiile in care nu se propune servituti de vedere- geamuri, terase, balcoane sau alte asemenea); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 30,00 m • Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,50 m. Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de P+M, cu inaltimea la stesina de 3,00 m si inaltime maxima admisa de 7,00 m. Regimul de inaltime a Garajului propus va fi de P, cu inaltimea la cornisa de 3,00 m Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 18 %
4.16.	Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT este de maxim 0,36
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.

