

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**DESFIINTARE PARTIALA CLADIRE C1, EXTINDERE SI
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN LOCUINTA SI
IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR
ROBINSON SORINICA**

I. FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII

DESFIINTARE PARTIALĂ CLĂDIRE C1, EXTINDERE ȘI
SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ ÎN LOCUINȚĂ ȘI
IMPREJMUIRE

PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVĂ SRL DORHOI

COORDONATOR URBANISM

C. ARH. MIHĂILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

15-7/2022

DATA ELABORĂRII

IULIE 2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr. _____, pentru Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind Desfiintare partiala cladire C1, extindere si schimbare destinatie din anexa in locuinta si imprejmuire</p> <p>Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu regim mic de inaltime- CF 56719</p> <p>POT aprobat pentru zona este de 30%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 0,9</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P+2^E, inaltimea la cornisa maxim 10 m</p> <p>Retrageri obligatorii fata de aliniament in vederea asigurarii parcarii autoturism.</p> <p>Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m</p> <p>Retrageri fata de limitele posterioare minim 5 m</p> <p>Asigurarea insoirii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate</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 Desfiintare partiala cladire C1, extindere si schimbare destinatie din anexa in locuinta si imprejmuire
1.1.2	Inițiator Robinson Sorinica
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR. 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 elaborate in vederea reglementarii unei parcele de

teren in suprafata de 1300 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Mihail Sadoveanu nr.19 bis avand drept scop desfiintarea partiala a unei anexe3 gospodresti si schimbarea destinatiei in locuinta, extindere si reorganizarea accesului pe parcela, acces care se va realiza din strada Mihail sadoveanu, 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 Mihail sadoveanu nr.19 bis, in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, insa regulamentul de construire si amenajare pe parcela se va realiza in raport cu prevederile UTR nr.11 si a obiceiului locului pentru tipurile de constructii existente pe strada Mihail Sadoveanu.

Terenul se aflat situat conform PUG aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani, UTR nr.11, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu dotari complementare cu cladiri de tip urban cu POT 30% 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 **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- nu este cazul

2.2. **Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

Parcela de teren se afla in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani ,strada Mihail Sadoveanu nr.19 bis, avand un parcelar cu forma neregulata cu accesibilitate propusa din strada Mihail Sadoveanu subdimensionata avand o strada cu profil variabil de peste 5 m prevazuta cu o banda de circulatie pe sens de 5.00m , trotuar si spatii verde. Activitatea principala este de locuire. Zona este prevazuta cu retele tehnico edilitare.Necesitatea de spatii pentru locuire si 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 pe parcela de teren care a generat PUD se afla situata pe strada Mihail Sadoveanu nr.19 bis iar accesul si organizarea pe parcela se va realiza la strada Mihail Sadoveanu si se va face prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 56719 avand o deschidere la strada Mihail Sadoveanu de peste 20 m

3.2. **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

	<p>Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 1.300 mp</p> <p>Retragerile fata de aliniamentul strazilor – Mihail Sadoveanu au fost aprobate PUG la distante normale insa se vor stabili in continuare masuri privind asigurarea unei gradini de fatada si a unui spatiu destinat parcarii autovehiculului precum si a unei zone destinate depozitarii pubelelor pentru gunoi menajer . Retragerile fata de limita posterioare sunt mai mari de 5 m si fata de cele laterale se va opta pentru distante ce vor varia intre 0,75 m si 1,00 m .</p>
3.3.	<p>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere</p> <p>Suprafata de teren propusa a fi studiata prin PUD este o parcela de teren ocupata in prezent de o constructie avand destinatie de anexa cu suprafata construita la sol de 151,00 mp care va fi desfiintata partial (se va desfiinta 75,00 mp) avand categoria de teren curti constructii + arabil.</p> <p>Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996.</p> <p>Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada Mihail Sadoveanu.</p> <p>Spatiile verzi amenajate vor ocupa o suprafață de 206 mp.</p>
3.4.	<p>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</p> <p>Zona in ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire cu dotari complementare.</p>
3.5.	<p>Destinația clădirilor</p> <p>Cladirea propusa va avea destinatie de spatii cu functiune de locuire cu regim de inaltime P si dotari complementare.</p>
3.6.	<p>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate</p> <p>Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 1.300 mp.</p>
3.7.	<p>Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare</p> <p>Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:</p> <p>Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in:</p> <p>Regiunea - Câmpia Moldovei</p> <p>Subregiunea - Jijia Superioară</p> <p>Terenul prezinta o panta spre vest</p> <p>Stratificatia terenului este :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sol vegetal cenușiu-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. <p>RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1</p> <p>Concluzii:</p> <p>-Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evita 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.	<p>Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora</p> <p>Nu este cazul</p>
3.9.	<p>Adâncimea apei subterane</p> <p>3-5 m</p>
3.10.	<p>Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)</p> <p>Ag = 0,16</p>

	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 Lmp 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 menajera , electricitate si gaze naturale din strada Mihail Sadoveanu amplasate pe domeniul public.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea propusa prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor Constructiile propuse se vor executa in extinderea portiunii de constructie care va ramane in urma desfiintarii partiale(se va pastra suprafata de 76 mp din constructia initiala , diferenta de 75 mp se va desfiinta) identificata in Cartea Funciara nr.56719 se va alinia la strada Mihail Sadoveanu si va completa necesarul de spatiu construit in vederea stabilirii destinatiei de locuire cu atingerea caracteristicilor si dimensiunilor minimale privind programul de locuit si realizarea lucrarilor pentru constructii având destinatie de locuire prevazute de lege. Dat fiind potentialul mare de reconversie si revitalizare a zonei, construirea obiectivului propus 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 principală cu destinatia de locuință se va amplasa retrasa fata de aliniament la distante variabile cuprinse intre 2,00 m si 4,30m cu asigurarea in incinta a unui spatiu pentru parcare autoturism avan dimensiunile minimale prevazute de regulamentul general de urbanism. Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim maxim de inaltime de P , cu inaltimea la cornisa de maxim 3,00 m, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel: <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada Mihail Sadoveanu la distante variabile cuprinse intre 2,00 m si 4,30 m • Fata de limita laterala stanga se va retrage la distanta de 0,75 m cu conditia asigurarii masurilor compensatorii privin securitatea la incendiu prin Proiectul DTAC si al acordului proprietarului direct afectat in cazul deschiderii de vedere conform Codului Civil • Fata de limita laterala dreapta locuinta se va retrage la 1,00 m pastrand aceleasi conditii prevazute de Codul Civil in cazul deschiderii de vedere.
4.3.	Capacitatea, suprafata desfasurata Constructiile propuse reprezinta o locuinta cu regim de inaltime P cu destinatie de locuire si va avea un edificabil maxim admis de 145 mp .
4.4.	Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de

	<p>construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)</p> <p>Construcția se va amplasa în cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage față de aliniament strada Mihail Sadoveanu la distanțe variabile cuprinse între 2,00 m și 4,30 m • Față de limita laterală stângă se va retrage la distanța de 0,75 m cu condiția asigurării măsurilor compensatorii privind securitatea la incendiu prin Proiectul DTAC și al acordului proprietarului direct afectat în cazul deschiderii de vedere conform Codului Civil • Față de limita laterală dreaptă locuința se va retrage la 1,00 m păstrând aceleași condiții prevăzute de Codul Civil în cazul deschiderii de vedere. <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafeței de teren proprietate privată la terenul aparținând domeniului public prin intermediul căii de acces- strada Mihail Sadoveanu identificat în CF 56719 cu lățimea accesului pietonal de 3 m . Accesul auto se realizează printr-un acces cu lățimea de 5,00 m care asigură accesul în incintă respectiv pe terenul identificat în CF 56719.</p>
4.5.	<p>Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute</p> <p>Construcțiile propuse respectă prevederile PUG aprobat de UAT mun.Dorohoi și se integrează plăcut în parcela de teren asigurând beneficiarilor un spațiu de intimitate datorită amplasării și retragerii față de căile de comunicație.Amplasarea locuinței la fatada principală a parcelei completează forma neregulată a acesteia și se integrează în țesutul urban învecinat.</p>
4.6.	<p>Principii de intervenție asupra construcțiilor existente</p> <p>Se vor asigura prin Proiectul de autorizare măsuri compensatorii privind securitatea la incendiu și se va prezenta Acordul notarial în cazul deschiderii de vedere către fondurile învecinate.</p>
4.7.	<p>Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale</p> <p>Accesul pietonal și carosabil în zona se face pe profilul transversal a străzii Mihail Sadoveanu care asigură circulația autovehiculelor pe o bandă de sens. Strada a fost prevăzută cu un spațiu destinat circulației pietonale de cca 0,90 m neamenajat.</p>
4.8.	<p>Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.</p> <p>Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate și se vor planta arbori de aliniament față de accesele propuse în incintă și față de limitele de proprietate.Se va avea în vedere asigurarea unei Grădini de Fatada.</p>
4.9.	<p>Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta</p> <p>Nu este cazul</p>
4.10.	<p>Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării)</p> <p>Apele menajere se vor prelua și direcționa spre canalizarea menajera a străzii Mihail Sadoveanu iar cele pluviale colectate prin rigole se vor scurge natural pe teren.</p>
4.11.	<p>Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului</p> <p>Nu este cazul</p>
4.12.	<p>Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi</p> <p>Parcela de teren va beneficia de o suprafață de 206 mp de spațiu verde plantat și amenajat. Se vor realiza plantații de arbori și arbuști cu înalțimi variabile dar nu mai mari de 2 m.</p>
4.13.	<p>Profiluri transversale caracteristice</p> <p>Strada Mihail Sadoveanu are un profil stradal de cca 5,00 m și nu dispune de trotuare , însă</p>

	<p>exista o suprafata de teren cu latimea de cca 0,90 m destinata circulatiei pietonale si spatiu verde de aliniament .</p>														
4.14.	<p>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.</p>														
4.15.	<p>Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se va retrage fata de aliniament strada Mihail Sadoveanu la distante variabile cuprinse intre 2,00 m si 4,30 m • Fata de limita laterala stanga se va retrage la distanta de 0,75 m cu conditia asigurarii masurilor compensatorii privin securitatea la incendiu prin Proiectul DTAC si al acordului proprietarului direct afectat in cazul deschiderii de vedere conform Codului Civil • Fata de limita laterala dreapta locuinta se va retrage la 1,00 m pastrand aceleasi conditii prevazute de Codul Civil in cazul deschiderii de vedere. <p>Regimul de inaltime pentru Locuinta este de parter cu inaltimea maxima la cornisa de 3,00 m si inaltime maxima admisa la coama de 7,00 m Procentul de ocupare a terenului indicator POT va fi de maxim 12 %</p>														
4.16.	<p>Coeficientul de utilizare a terenurilor Indicatorul CUT este de maxim 0,12</p>														
4.17.	<p>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.</p>														
4.18.	<p>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – Pe baza studiilor si solutiilor stabilite de furnizorii de utilitati existenti in zona.</p>														
4.19.	<p>Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)</p> <p style="text-align: center;"><u>BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUD</u> CF 56719 – Steren= 1.300 mp</p> <table> <tr> <td>Regim de inaltime locuinta P</td> <td>H max admisă 7,00 m</td> </tr> <tr> <td>Suprafata teren = 1.300 mp</td> <td>POT EXISTENT 11,61 %</td> </tr> <tr> <td>Sexistenta propusa demolarii = 75,00 mp</td> <td>CUT EXISTENT = 0,11</td> </tr> <tr> <td>Sedificabil locuinta = 145,00 mp</td> <td></td> </tr> <tr> <td>S pavadă+accese = 103,00 mp(7,92%)</td> <td>POT PROPUS = max 12%</td> </tr> <tr> <td>S.patii verzi 206,00 mp (15,84 %)</td> <td>CUT PROPUS = 0,12</td> </tr> <tr> <td>S.teren agricol 846,00 mp (65,07 %)</td> <td></td> </tr> </table>	Regim de inaltime locuinta P	H max admisă 7,00 m	Suprafata teren = 1.300 mp	POT EXISTENT 11,61 %	Sexistenta propusa demolarii = 75,00 mp	CUT EXISTENT = 0,11	Sedificabil locuinta = 145,00 mp		S pavadă+accese = 103,00 mp(7,92%)	POT PROPUS = max 12%	S.patii verzi 206,00 mp (15,84 %)	CUT PROPUS = 0,12	S.teren agricol 846,00 mp (65,07 %)	
Regim de inaltime locuinta P	H max admisă 7,00 m														
Suprafata teren = 1.300 mp	POT EXISTENT 11,61 %														
Sexistenta propusa demolarii = 75,00 mp	CUT EXISTENT = 0,11														
Sedificabil locuinta = 145,00 mp															
S pavadă+accese = 103,00 mp(7,92%)	POT PROPUS = max 12%														
S.patii verzi 206,00 mp (15,84 %)	CUT PROPUS = 0,12														
S.teren agricol 846,00 mp (65,07 %)															

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 desfiintare partiala a unei anexe gospodaresti , pastrarea unei zone din constructie si realizarea unor lucrari de extindere cu realizarea unei locuinte noi care sa corespunda cerintei de locuire cu destinatie de Locuinta - regim de inaltime P, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care locuiesc , consider ca locuinta propusa se incadreaza armonios in parcela de teren proprietate si completeaza frontul construit existent integrandu-se in contextul locuintelor invecinate. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construit permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL

ELABORATOR
c.arh.Mihai Mihailescu
atestat RUR(D₂E)