PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE

BENEFICIAR

NECHIFOR SIMONA

I. FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII
CONSTRUIRE ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI

DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMARUL PROIECTULUI 4-2/2019

DATA ELABORARII AUGUST 2022

M E M O R I U J U S T I F I C A T I V

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1.	Certificat de Urbanism nr.338/03.11.2021, pentru Elaborare **Plan Urbanistic de Detaliu** privind modificare limite laterale pentru Construire Anexa Gospodaresca in cadrul parcelei. Conform prescriptiilor precizate in continutul actului autorizarea lucrarilor de constructii nu se poate realiza direct fiind necesara elaborarea unei documentatii de urbanism privind modificarea limitelor laterale privind construirea anexei gospodareasti in cadrul parcelei inscrise in CF 52546. POT aprobat pentru zona este de 30% CUT aprobat pentru zona este de 0,9 Regim de inaltime maxim admis P+2^E, inaltimea la cornisa maxim 10 m Retrageri obligatorii fata de aliniament minim 5m Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m Asigurarea insorii camerelor de locuit la constructia propusa si a constructiilor invecinate Avand in vedere faptul ca tema de proiectare propune realizarea obiectivelor cu retrageri mai mici fata de limitele laterale in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenjarea 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.

B. PIESE SCRISE

1.	**INTRODUCERE**

1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire ANEXA GOSPODAREASCA P+M si IMPREJMUIRE
1.1.2	Iniţiator Nechifor Simona.
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D_2E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării august 2022
1.2.	**Obiectul lucrării** Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 587 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe

	strada Spiru Haret nr.89. 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 unei constructii cu regim de inaltime P+M avand functiune de completare a functiunii de locuire cu dotari complementare , pe teren inscris in CF 52546, municipiul Dorohoi, judetul Botosani.

2. ÎNCADARE ÎN ZONĂ

2.1.	Concluzii din documentaţiile deja elaborate
2.1.1	**Situarea obiectivului in cadrul localităţii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus.** Terenul care a generat PUD este situat pe Spiru Haret nr.89, 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.11, Zona destinata FUNCTIUNILOR DE LOCUIRE , Subzona Locuinte cu functiuni 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.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 cu dotari complementare locuirii.
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 , Spiru Haret nr.89, avand un parcelar cu forma neregulata cu accesibilitate din Spiru Haret nr.89, strada cu profil de 7,90 m prevazuta cu câte o banda de circulatie pe sens de 3,95 m , trotuare de 1,80 m si spatiu verde. 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. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1.	**Accesibilitatea la căile de comunicaţie** Accesul propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din Spiru Haret nr.89 iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 52546 avand o deschidere la Spiru Haret nr.89 de 7,28 m
3.2.	**Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi** Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 587 mp

	Retragerile fata de aliniamentul strazilor – Spiru Haret 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 anexa, in formă si dimensiuni nu se incadreaza privind autorizarea directa si se conditioneaza autorizarea lucrarilor de elaborarea unei documentatii de urbanism PUD prin care sa se stabileasca reglementări cu privire la accesurile auto şi pietonale, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică si modul de ocupare a terenului.
3.3.	**Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe 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 curti constructii+arabil. Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din Spiru Haret nr.89. Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din Spiru Haret nr.89. Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 377 mp(64,22%).
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 terenuri pe care se pot autoriza realizarea de constructii avand destinatie de completare a functiunii de locuire, respectiv realizarea de constructii pentru anexe gospodaresti.
3.5.	**Destinaţia clădirilor** Cladirile propuse vor completa functiunea de locuire insa se vor desfasura activitati exclusiv compatibile cu cele de locuire.
3.6.	**Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate** Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 587 mp.
3.7.	**Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile 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 cenuşiu-gălbui • argila prăfoasă galbenă • apa subterana a fost interceptata la adancime de 8,00 – 9,00 m de la nivelul terenului. • Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m. RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1 Concluzii: -Drenarea apelor de suprafaţă şi subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor (execuţie rigole, santuri şi canale). -Înierbarea şi plantarea după nivelarea terenului şi asigurarea scurgerii apelor de suprafaţă. -Reduceea pantei taluzelor şi versanţilor prin execuţia de berne la partea superioară sau crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube şi umpluturi) cu precizarea poziţiei 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 (înălţime, 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 relativ 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 Spiru Haret.

4.	**REGLEMENTĂRI**

4.1.	**Obiectivele noi solicitate prin tema-program** Functiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de completare a functiunii de locuire, cu activitati exclusiv compatibile cu cele de locuire.
4.2.	**Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor** Constructia propusa a se va executa pe teren ocupat in prezent de o Locuinta cu regim de inaltime Parter identificata in Cartea Funciara nr.52546 se va alinia la strada Spiru Haret si va completa necesarul de spatiu, caracteristicile si dimensiunilor minimale privind programul de locuit si realizarea unor constructii care sa completeze functiunea de locuire propusa(anexa). Dat fiind potentialul foarte 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 in completarea celor existente intr-o arhitectura moderna cu regim de inaltime P+M, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva. Constructia se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de minim 10,32 m.Parcela de teren va fi ocupata de doua constructii cu destinatie de locuire cu regim de inaltime P, P+M, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi. Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel: • Se va retrage fata de aliniament strada Spiru Haret la 10,32 m ; • Fata de limita laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 0,90 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 laterala stanga 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 si pentru care se va intocmi STUDIU DE INSORIRE pentru a vedea daca umbra lasata de cladirea propusa afecteaza insorirea camerelor de locuit ale constructiei invecinate); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 56,00 m .
4.3.	**Capacitatea, suprafata desfasurata**

	Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime P+M in cazul Locuintei existente Parter iar in cazul Anexei propuse P+M, constructii propuse care vor insuma 228,50 mp de constructie.
4.4.	**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: • Se va retrage fata de aliniament strada Spiru Haret la 10,32 m ; • Fata de limita laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 0,90 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 laterala stanga 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 si pentru care se va intocmi STUDIU DE INSORIRE pentru a vedea daca umbra lasata de cladirea propusa afecteaza insorirea camerelor de locuit ale constructiei invecinate); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 56,00 m. Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Spiru Haret cu latimea spatiului pietonal de 1,80 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de 2,55 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 52546 .In incinta s-au prevazut 1 spatiu pentru parcare autoturisme.
4.5.	**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 precum si intocmirea unui Studiu de Insorire pentru a se vedea daca constructia propusa P+M asigura insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate .**
4.6.	**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.
4.7.	**Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale** Accesul pietonal se va face din strada Spiru Haret, avand latimea partii carosabile de 7,92 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare cu latimea de 1.80 m pe ambele sensuri si spatii verzi de aliniament.
4.8.	**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.
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 377 mp de spatiu verde plantat si amenajat. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti cu inaltimi variabile dar nu mai mari de 2 m.
4.13.	**Profiluri transversale caracteristice** Strada Spiru Haret are un profil stradal de 7,92 m si dispune trotuare cu latimea de 1,80 m si spatiu verde de aliniament cu latimea de 30 cm.
4.14.	**Lucrari necesare de sistematizare pe verticala** Vor fi prevazute lucrari de sistematizare verticala prin realizarea lucrarilor de amenajare a spatiilor de parcari si rigole de preluare ape pluviale cu scurgere naturala dupa panta terenului cu posibilitati de racordare la canalizarea pluviala a strazii.
4.15.	**Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)** • Se va retrage fata de aliniament strada Spiru Haret la 10,32 m ; • Fata de limita laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 0,90 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 laterala stanga 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 si pentru care se va intocmi STUDIU DE INSORIRE pentru a vedea daca umbra lasata de cladirea propusa afecteaza insorirea camerelor de locuit ale constructiei invecinate); • Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 56,00 m. Regimul de inaltime a Anexei propuse va fi de P+M, cu inaltimea la stresina de max 3,00 m si inaltime maxima admisa de max 8,00 m. Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 25 %
4.16.	**Coeficientul de utilizare a terenurilor** Indicatorul CUT este de maxim 0,4
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.

4.19.	**Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)** **<u>BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA PUD</u>** **<u>CF 52546 – Steren= 587 mp</u>** **Steren masurata = 587,00 mp** **Sc existenta = 53,00 mp** — **POT EXISTENT 9,02 %** **CUT EXISTENT = 0,09** **Regim de inaltime existent** — **PARTER** **Regim de inaltime propus** — **P+M** **Sc propusa = 144,50 mp** — **POT PROPUS = max 25 %** **Scd propusa = 228,50 mp** — **CUT PROPUS = 0,4** **S.patii verzi 377 mp (64,22%)** — **S pavată 29,00 mp(4,95%)**

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; – asigurarea spatiilor de locuire intr-o zona destinata locuirii – prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va imbunătăți 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 construire a unei Anexe gospodaresti cu regim de inaltime P+M cu integrarea acesteia in frontul construit existent, realizare dotarilor necesare completarii de locuire, asigurarea utilitatilor necesare functionarii imobilului si satisfacerii nevoilor celor care vor locui in zona , consider ca spatiile de locuit propuse se incadreaza armonios in parcela de teren proprietate si completeaza o nevoie de locuire adresată proprietarului imobilului existent asigurand pe parcela de teren a unei constructii cu forma placuta care sa se integraze corect in frontul construit existent si care sa respecte distantele minime admise de Codul Civil, sa respecte prevederile Legii nr.350/2001 si ale Normelor de viata si sanatate a populatiei atat pentru necesarul propriu cat si ale proprietarilor invecinati prin asigurarea insoririi camerelor de locuit ale constructiilor invecinate. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR
c.arh.Mihai Mihailescu
atestat RUR(D_2E)