

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

---

**CONSTRUIRE LOCUINTA D<sub>PARTIAL</sub> + P, ANEXA  
GOSPODARESCA, BRANSAMENTE UTILITATI SI  
IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR  
PINTILEI CRISTI MIHAI  
PINTILEI VASILICA ADRIANA**

## I. FOAIE DE GARDĂ

### DENUMIREA LUCRĂRII

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D<sub>PARTIAL</sub> + P, ANEXĂ  
GOSPODĂRESCĂ, BRANSĂMENTE UTILITĂȚI ȘI  
IMPREJMUIRE

### PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVĂ SRL DORHOI

### ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C.ARH.MIHĂILESCU MIHAI

### DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

11-10/2022

DATA ELABORĂRII

OCT. 2022

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

### A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr. _____, pentru elaborare PUD - Obținerea Autorizației de construire Locuința <math>D_{\text{partial}}+P</math>, anexa, împrejurimi și bransamente utilități .</p> <p>Conform prescripțiilor precizate în conținutul actului se pot autoriza realizarea de lucrări de construire pentru locuințe cu dotări complementare - CF 58351 într-un edificabil limitat conform Regulamentului de urbanism la distanțe retrase față de edificabil la minim 5 m , față de limitele laterale de minim 3m iar față de limita posterioară la minim 5 m.</p> <p>Tema de proiectare prevede realizarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime <math>D_{\text{partial}}+P</math>ter, anexa și împrejurimi. Față de cele precizate în actul-Certificat de Urbanism nr.262/11.10.2022 nu se pot respecta prevederile acestea drept pentru care se va face uz în continuare de prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și se va elabora și supune aprobării o documentație de urbanism de tip PUD pentru modificarea limitelor laterale.</p> <p>POT aprobat pentru zona este de 30%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 1</p> <p>Regim de înălțime maxim admis <math>P+2^E</math>, înălțimea la cornișă maxim 10 m</p> <p>Retrageri obligatorii față de aliniament minim 5m</p> <p>Retrageri obligatorii față de limitele laterale minim 3 m</p> <p>Retrageri față de limitele posterioare minim 5m</p> <p>Asigurarea însoirii camerelor de locuit la construcția propusă și a construcțiilor învecinate</p> <p>Având în vedere faptul că tema de proiectare propune realizarea obiectivelor cu retrageri mai mici față de limitele posterioare în conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.352/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul se condiționează autorizarea lucrărilor de construire de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD – elaborată conform Ordin 37/N/2000 al MLPAT prin care să se justifice și să se motiveze intervenția urbanistică în concordanță cu reglementări tehnice în vigoare și ale prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.</p>
----	---

### B. PIESE SCRISE

1.	<b>INTRODUCERE</b>
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului
	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire <b>LOCUINȚA <math>D_{\text{partial}}+P</math>, ANEXA</b> , și

	<b>IMPREJMUIRE</b>
1.1.2	Inițiator Pintilei Cristi Mihai si Pintilei Vasilica Adriana.
1.1.3	Elaborator Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D <sub>2</sub> E)- atestat RUR
1.1.4	Data elaborării octombrie 2022
1.2.	<b>Obiectul lucrării</b> Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 1120 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Eternitatii nr.13. 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 D <sub>partial</sub> +P, anexa si imprejmuire, pe teren inscris in CF 58351, 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 strada Eternitatii nr.13, 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	<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	Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
2.2.	<b>Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.</b> Parcela de teren se afla in intravilanul municipiul Dorohoi, judetul Botosani , strada Eternitatii nr.13, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada Eternitatii nr.13, strada cu profil de 7,76 m prevazuta cu câte o banda de circulatie pe sens de 3,50 m , fara trotuare 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,

alinerii, 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 Eternității nr.13 iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulațiile auto și pietonale prin intermediul terenului înscris în CF 58351 având o deschidere la strada Eternității nr.13 de 14,54 m

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

Suprafața de teren care generează PUD are suprafața de 1120 mp  
Retragerile față de aliniamentul strazilor – Eternității nr.13 au fost aprobate conform PUG la distanța de minim 5m . Retragerile față de limita posterioară 5 m și față de cele laterale la 3m. Întrucât tema de proiectare stabilește realizarea unei construcții cu destinație de locuință și dotări complementare în formă și dimensiuni și care nu se încadrează privind autorizarea directă se condiționează autorizarea lucrărilor de elaborarea unei documentații de urbanism PUD prin care să se stabilească reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.

#### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața de teren propusă a fi studiată prin PUD este o parcelă de teren liberă de construcții având destinație de zonă pentru locuințe cu dotări complementare având categoria de teren arabil.  
Pentru parcaje – se vor asigura spații de parcare în raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada Eternității nr.13.  
Pentru accese pietonale s-a prevăzut un acces realizat din Eternității nr.13.  
Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de 528 mp.

#### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Zona în ansamblu este destinată construirii pentru construcții având destinație de locuire în locuințe individuale cu regim maxim admis de P+2E cu înălțimea maximă la cornișă de 10 m

#### 3.5. Destinația clădirilor

Clădirile propuse vor avea destinație de locuire cu dotări complementare.

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

Terenul este proprietatea privată persoane fizice în suprafața de 1120 mp.

#### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:

Regiunea - Câmpia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioară

Terenul prezintă o pantă spre vest

Stratificarea terenului este :

- sol vegetal cenușiu-gălbui
- argila prăfoasă galbenă
- apa subterană a fost interceptată la adâncime de 8,00 – 9,00 m de la nivelul terenului.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m.</li> </ul> <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). -Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață. -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 $K_s$ , $T_c$ ) $A_g = 0,16$ $T_c 0,7$ sec la gradul $7_1$ pe scara MSK
3.11.	<b>Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc)</b> 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.	<b>Echiparea existentă</b> Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de apa si canalizare , electricitate si gaze naturale amplasate pe domeniul public , respectiv pe strada Eternitatii.

#### 4. REGLEMENTĂRI

4.1.	<b>Obiectivele noi solicitate prin tema-program</b> Funcțiunea construcției propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.
4.2.	<b>Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor</b> Construcția propusă a se va executa pe teren liber de construcții identificată în Cartea Funciara nr.58351 se va alinia la strada Eternitatii și va completa necesarul de spațiu pentru locuințe, caracteristicile și dimensiunilor minimale privind programul de locuire și rerealizarea unor construcții care să completeze funcțiunea de locuire propusă(anexe). 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 $D_{\text{partial}}+P$ , 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 $D_{\text{partial}}+P$ , și

	<p>anexa, 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"> <li>• Se va retrage fata de aliniament strada Eternitatii la minim 12,50 m ;</li> <li>• Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 1,00 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);</li> <li>• Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 27,13 m</li> <li>• Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,00 m .</li> </ul>
4.3.	<p><b>Capacitatea, suprafata desfasurata</b>          Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime <math>D_{\text{partial}}+P</math> in cazul Locuintei si cu regim de inaltime parter in cazul anexei, constructii propuse care vor insuma cca 251 mp de constructie, amprenta la sol.</p>
4.4.	<p><b>Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)</b>          Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage fata de aliniament strada Eternitatii la minim 12,50 m ;</li> <li>• Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 1,00 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);</li> <li>• Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 27,13 m</li> <li>• Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,00 m</li> </ul> <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Eternitatii cu latimea spatiului pietonal de 1,50 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de minim 3,50 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 58351. In incinta s-au prevazut 2 spatii pentru parcaje autoturisme.</p>
4.5.	<p><b>Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute</b>          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.</p>
4.6.	<p><b>Principii de interventie asupra constructiilor existente</b>          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><b>Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale</b>          Accesul pietonal se va face din strada Eternitatii, avand latimea partii carosabile de 7,76 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada nu este prevazuta cu trotuare insa exista o zona cu spatii verzi de aliniament.</p>
4.8.	<p><b>Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.</b>          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.	<p><b>Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta</b>          Nu este cazul</p>

4.10.	<p><b>Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii)</b> Apele menajere se vor prelua si directiona spre canalizarea menajera din zona iar cele pluviale colectate prin rigole se vor scurge natural pe teren.</p>
4.11.	<p><b>Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului</b> Nu este cazul</p>
4.12.	<p><b>Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi</b> Parcela de teren va beneficia de o suprafata de 528 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.</p>
4.13.	<p><b>Profiluri transversale caracteristice</b> Strada Eternitatii are un profil stradal de 7,76 m si nu dispune trotuare insa dispune de spatiu verde de aliniament cu latimea de minim 5 m.</p>
4.14.	<p><b>Lucrari necesare de sistematizare pe verticala</b> 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><b>Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage fata de aliniament strada Eternitatii la minim 12,50 m ;</li> <li>• Fata de limita fatada laterala dreapta se va retrage la distanta de minim 1,00 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);</li> <li>• Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 27,13 m</li> <li>• Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,00 m</li> </ul> <p>Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de <math>D_{\text{partial}}+P</math>, cu inaltimea la stesina de 3,00 m si inaltime maxima admisa de 7,00 m. Regimul de inaltime a Anexelor propuse va fi de P, cu inaltimea maxima de 5.00 m Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 23 %</p>
4.16.	<p><b>Coeficientul de utilizare a terenurilor</b> Indicatorul CUT este de maxim 0,4</p>
4.17.	<p><b>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)</b> 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><b>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – Pe baza studiilor si solutiilor stabilite de furnizorii de utilitati existenti in zona.</b></p>



**4.19. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)****BILANT TERITORIAL**

TEREN(masurat)	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	1.120,00	1.120,00	100
SUPRAFETE EDIFICABILE	0,00	251,00	22,41
CIRCULATIE INTERIOARA	0,00	341,00	30,40
SPATII VERZI	0,00	528,00	47,19
<b>P.O.T. existent = 0,00%</b> <b>C.U.T. existent = 0,00</b>	1.120,00	1.120,00	100
<b>LOCUIRE</b>			
<b>P.O.T. propus = 23,00%</b> <b>C.U.T. propus = 0,4</b>	<b>H.max admisa: 7,00m</b>		

**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 într-o zona destinata locuirii
- 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 construire a unei Locuinte unifamiliale cu regim de inaltime  $D_{\text{partial}}+P$  cu integrarea acesteia in frontul construit existent, realizare dotarilor necesare locuirii-anexe, 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 populatiei din zona respectiva asigurand pe parcela de teren a unor constructii cu forme placute care sa se integreze corect in frontul construit existent. Zona dispune de potential de construire iar fronturile construite permit realizarea unor noi constructii integrate in cel existent.

PROIECTANT GENERAL  
SC MIRT ALVA SRL DORHOI

ELABORATOR/COORDONATOR  
c.arh.Mihai Mihailescu  
atestat RUR(D<sub>2</sub>E)