

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

---

**CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E, BRANSAMENTE  
UTILITATI SI IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR  
ANDRIES EDUARD**

# I. FOAIE DE GARDĂ

## DENUMIREA LUCRĂRII

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, BRANSAMENTE  
UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE

## PROIECTANT GENERAL

SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

## ELABORATOR/COORDONATOR RUR

C. ARH. MIHĂILESCU MIHAI

## DENUMIREA VOLUMULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

NUMĂRUL PROIECTULUI

13-10/2022

DATA ELABORĂRII

DECEMBRIE 2022

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

### A. DOCUMENTE, ACTE

1.	<p>Certificat de Urbanism nr.251/03.10.2022, pentru Elaborare <b>Plan Urbanistic de Detaliu</b> privind Construire Locuinta D+P+1E in cadrul parcelei de teren inecrisa in Cartea Funciara nr.56799</p> <p>Conform prescriptiilor precizate in continutul actului se pot autoriza realizarea de lucrari de construire pentru locuinte cu dotari complementare in cadrul parcelei de teren inasa autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD in conformitate cu Ghidul mde elaborare aprobat prin Ordinul 37/N/2000 al MLPAT .</p> <p>POT aprobat pentru zona este de 32%</p> <p>CUT aprobat pentru zona este de 0,9</p> <p>Regim de inaltime maxim admis P+2<sup>E</sup>, 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 insorii 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 posterioare in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.350/2001, 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.	<b>INTRODUCERE</b>
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1	Denumirea proiectului Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind construire <b>LOCUINTA D+P+1E, BRANSAMENTE UTILITATI si IMPREJMUIRE</b>
1.1.2	Inițiator Andries Eduard.
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 Decembrie 2022
1.2.	<b>Obiectul lucrării</b> Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 615 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe Calea Plevnei nr.15A 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 D+P+1E pentru locuire, pe teren inscris in CF 56799, 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.15A, 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	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 , Calea Plevnei nr.15A, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din alea Plevnei nr.15A, strada cu profil de 5,91 m prevazuta cu câte o banda de circulatie pe sens de 2,95 m , trotuare de 1,50 m si spatiu verde. Activitatea principala in zona este de locuire in locuinte individuale cu regim mic de inaltime. 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.	<b>Accesibilitatea la căile de comunicație</b>
------	--

	<p>Accesul propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din Calea Plevnei iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 56799 avand o deschidere la Calea Plevnei de 11,65 m</p>
3.2.	<p><b>Suprafata ocupata, limite si vecinatati</b></p> <p>Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 615 mp</p> <p>Retragerile fata de aliniamentul strazilor –Calea Plevnei 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 conditioneaza autorizarea lucrarilor de elaborarea unei documentatii de urbanism PUD prin care sa se stabileasca reglementari 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.</p> <p>Din punct de vedere funciara parcela de teren inscris ain Cartea Funciara nr.56799 se invecineaza astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Nord – proprietate privata fara evidenta in Cartea Funciara</li> <li>• La sud- proprietate privata inscrisa in CF 56798</li> <li>• La est- proprietate privata inscrisa in CF 55172</li> <li>• La vest- Calea Plevnei</li> </ul>
3.3.	<p><b>Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere</b></p> <p>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.</p> <p>Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din Calea Plevnei.</p> <p>Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din Calea Plevnei cu latimea de 3,50 m. Spatiile verzi vor ocupa o suprafata de 336 mp.</p>
3.4.	<p><b>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</b></p> <p>Zona in ansamblu este destinata constructiei pentru constructii avand destinatie de locuire in locuinte individuale cu regim maxim admis de P+2E cu inaltimea maxima la cornisa de 10 m</p>
3.5.	<p><b>Destinatia cladirilor</b></p> <p>Cladirile propuse vor avea destinatie de locuire cu dotari complementare.</p>
3.6.	<p><b>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate</b></p> <p>Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 615 mp.</p>
3.7.	<p><b>Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare</b></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 Superioara</p> <p>Terenul prezinta o panta spre vest</p> <p>Stratificatia terenului este :</p> <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 8,00 – 9,00 m de la nivelul terenului.</li> <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).</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>7-8 m</p>
3.10.	<p>Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad <math>K_s</math>, <math>T_c</math>)</p> <p><math>A_g = 0,16</math></p> <p><math>T_c 0,7</math> sec</p> <p>la gradul <math>7_1</math> pe scara MSK</p>
3.11.	<p><b>Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc)</b></p> <p>Regimul de inaltime aprobat pentru zona este de maxim P+2E.</p> <p>Prin documentatiile de urbanism aprobate se vor autoriza constructii pe fundatii din beton simplu, din materiale durabile si acoperis tip terasa . Starea constructiile in zona este buna.</p>
3.12.	<p><b>Echiparea existentă</b></p> <p>Pentru zona respectiva exista retele tehnico edilitare de apa si canalizare , electricitate si gaze naturale amplasate pe domeniul public , respectiv pe Calea Plevnei.</p>

#### 4. REGLEMENTĂRI

4.1.	<p><b>Obiectivele noi solicitate prin tema-program</b></p> <p>Funcțiunea construcției propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.</p>
4.2.	<p><b>Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor</b></p> <p>Construcția propusa a se va executa pe teren liber de constructii identificata in Cartea Funciara nr.56799 se va alinia la Calea Plevnei si va completa necesarul de spatiu pentru locuinte, caracteristicile si dimensiunilor minimale privind programul de locuire si realizarea unor constructii care sa completeze funcțiunea de locuire propusa(pergole, foisor). 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 reprezentative intr-o arhitectura clasică cu regim de inaltime D+P+1E, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva.</p> <p>Construcția se va amplasa retrasa fata de aliniament la distanta de minim 24,50 m.Parcela de teren va fi ocupata de o constructie cu destinatie de locuire cu regim de inaltime D+P+1E, prevazuta cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi.</p> <p>Construcția se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage fata de aliniament Calea Plevnei la minim 24,50 m ;</li> <li>• 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);</li> <li>• Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 16,08 m</li> <li>• Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,25 m</li> </ul>
4.3.	<p><b>Capacitatea, suprafata desfasurata</b></p> <p>Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime D+P+1E, constructie propusa care va avea o suprafata construita la sol de 84 mp.</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></p> <p>Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage fata de aliniament Calea Plevnei la minim 24,50 m ;</li> <li>• 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);</li> <li>• Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 16,08 m</li> <li>• Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,25 m</li> </ul> <p>Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la Calea Plevnei cu latimea spatiului pietonal de 3,50 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 56799. 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></p> <p>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 caila de comunicatie. Amplasarea constructiilor propuse se va face in cadrul parcelei de teren supusa studiului si completeaza necesarul de locuinte in zona de interventie. <b>De asemeni prin propunerea de amplasare a locuintei sunt respectate prevederile Codului Civil fata de vecinatati.</b></p>
4.6.	<p><b>Principii de interventie asupra constructiilor existente</b></p> <p>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></p> <p>Accesul pietonal se va face din Calea Plevnei, avand latimea partii carosabile de 5,91 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare cu latimea de 1.54 m pe ambele sensuri si 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></p> <p>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></p> <p>Nu este cazul</p>
4.10.	<p><b>Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii)</b></p>

	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.	<b>Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului</b> Nu este cazul
4.12.	<b>Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi</b> Parcela de teren va beneficia de o suprafata de 336 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.	<b>Profiluri transversale caracteristice</b> Calea Plevnei are un profil stradal de 5,91 m si dispune trotuare cu latimea de 1,54 m si spatiu verde de aliniament cu latimea de peste 1,50 m.
4.14.	<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. Se va acorda o atentie deosebita la realizarea lucrarilor de sistematizare a terenului si de realizare a imprejmuirii datorita diferentelor de nivel in raport cu proprietatea invecinata. Se poate adopta solutii de realizare a unui zid de sprijin care sa stabilizeze terenul si sa nu afecteze proprietatea invecinata. Zidul de sprijin sau imprejmuirile se vor realiza pe limita de proprietate cu acordul ambilor proprietari.
4.15.	<b>Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va retrage fata de aliniament Calea Plevnei la minim 24,50 m ;</li> <li>• 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);</li> <li>• Fata de limita fatada posterioara se va retrage la distanta de minim 16,08 m</li> <li>• Fata de limita fatada laterala stanga se va retrage la distanta de minim 3,25 m</li> </ul> Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de D+P+1E, cu inaltimea la stesina de 7,00 m si inaltime maxima admisa de 11,50 m.
4.16.	<b>Procentul de ocupare a terenului</b> Indicator <b>POT</b> este de maxim 14 % <b>Coeficientul de utilizare a terenurilor</b> Indicatorul <b>CUT</b> este de maxim 0,42
4.17.	<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.
4.18.	<b>Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri) – Pe baza studiilor si solutiilor stabilite de furnizorii de utilitati existenti in zona.</b>



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

**BILANT TERITORIAL TEREN CARE GENEREAZA P.U.D.**  
**CF 56799 – S.teren intravilan = 615 mp**

Regim de inaltime propus locuinta D+P+1E

**H max** admis locuinta = 11,50 m

**POT** PROPUS = 14%

**CUT** PROPUS = 0,42

Sedificabilă = 84 mp

S.pavată+accese = 196,00 mp(31,86%)

S.spații verzi = 336,00 mp (54,63 %)

**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 spațiilor de locuire într-o zona destinată 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+P+1E cu integrarea acesteia in frontul construit existent, realizare dotarilor necesare locuirii-parcaje, foisor, 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  
ing.Mihai Valeriu

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