

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaștere a proiectului**

**NR. PROIECT :** 2406 / 2024 – Faza P.U.D.

**DENUMIRE PROIECT:**  
**CONSTRUIRE UNEI CLADIRI PENTRU BIROURI SI SERVICII**

**AMPLASAMENT :** Strada Lt. Stroe Buican Nr. 10 - Municipiul Dorohoi

**BENEFICIAR :** S.C. FABRICA DE FOLII S.R.L. prin PALAMARIU VIOREL

**PROIECTANT GENERAL :** S.C. CASA CHIARIAC S.R.L.

**DATA ELABORARII :** aprilie 2024

### **1.2 Obiectul studiului:**

Obiectivul PUD-ului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei clădiri pentru servicii, în parterul construcției, iar la etaj se vor amenaja spații de birouri, spații ce urmează a se racorda la utilitățile existente în zona.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire și apoi executia obiectivului.

Documentația P.U.D. a fost întocmită în baza temei propuse de beneficiar și în condițiile certificatului de urbanism Nr. 328 din 11.12.2023 emis de Primăria Municipiului Dorohoi.

## **2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA**

### **2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate**

#### **2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii**

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan aflat in administrarea Municipiului Dorohoi Strada Lt. Stroe Buican Nr.10.

Amplasamentul lucrării prezentate, este situat în municipiului Dorohoi, UTR nr.10, Zona cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime .

Zona de impozitare D.

#### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investitia necesita intocmirea de studii de teren, ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara si studiu geotehnic intocmit si verificat conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074-2007.

#### **2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate**

Zona din care face parte amplasamentul este zona cu functiuni rezidentiale - teren curti constructii .

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul prin aceasta documentatie sunt in concordanta cu functiunile existente in zona si cu reglementarile stabilite prin documentatiile anterioare de urbanism si prin P.U.G. aprobat prin HCL 65/29.03.2007.

## **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in intravilanul Municipiului Dorohoi, avind acces direct atat din Strada Lt. Stroie Buican cit si un acces secundar din Strada Stelian Gheorghiu .

### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Zona studiată – parcela proprietate și vecinatati.

LA Nord - vest: Strada Stelian Gheorghiu

LA Nord - est: teren proprietate privata

LA Sud - est: Strada Lt. Stroie Buican

LA Sud - vest: teren proprietate privata

### **3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Suprafata teren 806,00mp atat din acte si din masuratori 937,00mp – pe teren, in partea de sud a parcelei se afla o constructie P+M cu functiune de locuire, in parte de nord a parcelei terenul este liber si se poate executa constructia de birouri si servicii propusa.

### **3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Adiacent zonei studiate, parcelei, exista o constructie parter amplasata in aliniamentul strazii Strada Stelian Gheorghiu, avind acces din aceasta strada.

### **3.5 Destinatia cladirilor**

Zona are un caracter de zona de cu functiune rezidentiala cu cladiri de tip urban cu functiune dominanta de locuire.

### **3.6 Proprietatea asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in categoria de proprietate privata:

- Teren teren exista o constructie P+M in suprafata de 70,00mp, pentru constructia propusa s-a emis contractul de superficie nr.2205 din 23.10.2023, suprafata ce urmeaza a fi ocupata de noua constructie este de cca. 70,00mp.

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

Din analiza studiului geotehnic anexat rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in :

Regiunea - Campia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioara

Stratificarea terenului este :

- Sol vegetal.
- Argila prafoasa galbena, consistenta virtuasa.
- Apa subterana a fost interceptata la adancime de peste 1.20m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS 10101/21-92 este de 1.10m.

### **RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2**

Realizarea de fundatii, astfel incat sa se asigure o adancime de fundare care sa depaseasca cota de inghet.

### **3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Zona amplasamentului are stabilitate generala si locatia asigurata. Nu se semnaleaza pe amplasament existenta accidentelor subterane.

### **3.9 Adancimea apei subterane**

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 1.20m de la nivelul terenului, fapt ce implica acordarea unor masuri adecvate la realizarea hidroizolatiei precum si a protectiei fundatiilor.

#### **3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei**

Seismicitate – adancimea de inghet

Conform STAS 10101/21-92 corelat cu Normativ NP074/2014 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate : C cu urmatoarele caracteristici :

KS – coeficient de seismicitate = 0.20

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.10m de la suprafata terenului,

#### **3.11 Analiza fondului construit existent.**

In zona, adiacent amplasamentului se regaste o constructie, cu vechime nu prea mare, aflata într-o stare destul de buna.

#### **3.12 Echiparea existenta**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza :

##### **Alimentarea cu apa si canalizare**

In zona amplasamentului exista retele pentru alimentare cu apa si canalizare.

##### **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua locala existenta in zona, apartinand Municipiului Dorohoi.

##### **Telefonie**

Reteaua locala de telefonie existenta in zona.

##### **Alimentarea cu caldura si gaze naturale**

Alimentarea cu gaz se va face din reseaua de gaze naturale existenta in zona studziata.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Tema program propusa de beneficiar, are in vedere construirea unor spațiu pentru servicii la parter si birouri la etaj, constructia va fi amplasata spre fundul de lot, in asa fel incit spre strada Strada Stelian Gheorghiu sa se faca accesul carosabil si pietonal la spatii, amenajind si o parcare pentru 2 masini, pentru personal si clienti. Constructia se va racordarea la utilitati existente in zona si se va reface imprejmuirea si accesul la teren.

### **4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor**

Prin tema propusa amplasarea constructiei parter si un etaj se va face in partea din spate a parcelei, in asa fel incit accesul sa se poata face din ambele strazi:

- accesul public si de aprovizionare din strada Strada Stelian Gheorghiu;

- constructia nu va avea ferestre de vedere si accese in zona unde distanta fata de limita de proprietate este mai mica de 2,00m, respectind astfel prevederile codului civil.
- asigurarea utilitatilor: racord electric, apa si canalizare; gaze naturale;
- refacere imprejurimi si accesul la teren;
- refacera sitului si amenajarea spatiilor verzi dupa finalizarea executiei.

## **CARACTERISTICILE CONSTRUCTIILOR**

**Construcții cu funcțiune comerciala la parter și depozitare la demisol.**  
 fundații izolate din beton;  
 structura cadre metalice;  
 planșeu peste parter ;  
 închideri exterioare cu panouri termoizilante si tâmplărie cu geamuri si uși PVC;  
 acoperiș tip șarpanta, in doua ape, învelitoare tabla.

### **Amenajări exterioare:**

Alei carosabile si parcare  
 Trotuare si alei pietonale  
 Spatii verzi

### **Utilități:**

Racord electric  
 Racord apa – canalizare  
 Racord gaz

### **4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcția se va amplasa in lungul parcelei, spre posteriorul parcelei, respectind distantele impuse prin codul civil și a unor derogari fata de vecinatati. Toate fatadele vor fi tratate cu deosebita atentie in privinta volumetriei si a plasticii arhitecturale, datorata amplasarii in sit.

### **4.4 Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente**

Prin noua construcție apăruta in zona se va crea un precedent pentru viitoarea dezvoltare ce se va realiza prin volumetrie, prin natura materialelor puse in opera si a finisajelor fațadelor existente si propuse în într-un context unitar de imagine.

### **4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu se propun intervenții la construcțiile existente.

### **4.6 Principii si modalități de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Prin realizarea obiectivului propus nu vor exista intervenții defavorabile asupra cadrului natural, scopul si dorința este a îmbunătăți imaginea zonei.

### **4.7 Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționării impuse de acesta**

Zona studiata nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse speciale de protecție.

### **4.8 Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării**

Prin realizarea acestei lucrări nu sunt create surse de poluanți care sa necesite reabilitare din punct de vedere ecologic al zonei. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populației.

#### **4.9 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului**

In vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt obiective publice care sa impună anumite prevederi sau restricții.

#### **4.10 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare**

La finalizarea lucrărilor de construcție, prin grija beneficiarului se vor reabilita trotuarele aferente clădirilor si refacerea spatiilor verzi învecinate prin replantări de gazon si arbuști decorativi.

#### **4.11 Profiluri transversale caracteristice + circulație**

Nu se fac interventii pe domeniul public, lucrările executate nu vor influenta traficul auto si pietonal din zona și vizeaza doar parcela proprietate.

#### **4.12 Lucrări necesare de sistematizare verticala**

Cota terenului se va menține la nivelul actual se vor executa lucrări de sistematizare verticala si configurarea accesurilor auto si pietonale.

#### **4.13 Regimul de construire (alinierea si înălțimea construcțiilor, POT, CUT)**

##### **Alinierea construcțiilor**

Limitele terenului propus pentru realizarea obiectivului sunt stabilite si definite prin documentația cadastrală si sunt marcate de împrejmuirea ce este realizata de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

Construcția propusa se va amplasa respectând aliniamentul stabilit prin PUD.

##### **Suprafețe de teren - funcțiuni**

Zona studiată	–	937,00 mp
Construcția existentă	–	70,00 mp
Construcția propusa	–	70,00 mp
Alei trotuare	–	68,20 mp
Alei Carosabil	–	277,46 mp
Spatii verzi	–	451,34 mp

##### **Distante**

Construcția se va executa în lungul parcelei, in sa fel incit accesul public se va face din strada Strada Stelian Gheorghiu.

Fata de limita de proprietate:

- la strada Strada Stelian Gheorghiu minim 6,90m, latura de nord-vest;
- la minim 0,90m pe latura de sud - vest, fatada ne avind ferestre de vedere;
- la minim 3,00m pe latura nord-est, asigurindu-se accesul la parcela;
- la cca 26,00 pe latura sud-est fata de constructia existentă.

##### **Înălțimea construcțiilor**

Constructia propusa, va avea parter si un etaj de cca 3,00m pentru fiecare nivel, acoperiș tip șarpanta in doua ape cca 1,50m, si un soclu de cca 0,75m - cornisa va fi la cca 6,75m, de la nivelul trotuarului.

##### **Procentul de ocupare a terenurilor**

P.O.T. existent = 7,47 %    P.O.T. propus = 15,00 %

##### **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

C.U.T. existent = 0,15    C.U.T. propus = 0,30

Calculul coeficientilor conform P.U.G. și R.L.U. pentru tot lotul si cele doua constructii, una existentă si una ce urmeaza a se executa.

#### 4.14 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Construcția nouă se va racorda la utilitățile existente în zona respectiv energie electrică, apa și canalizare și gaze naturale.

### BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat in cadrul prezentului PUD sunt prezentate in cadrul bilantului :

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa A.03  
" REGLEMENTARI URBANISTICE "

	EXISTENT		PROPUS	
<b>S. ZONA STUDIATA</b>	<b>937,00</b>	<b>100.00%</b>	<b>937,00</b>	<b>100.00%</b>
S. CONSTRUCTII	70,00	7,47%	140,00	14,94%
S. ALEI TROTUARE	33,88	3,62%	68,20	7,28%
S. ALEI CAROSABIL	172,31	18,39%	277,46	29,61%
S. SPATII VERZI	660,81	70,52%	451,34	48,17%

## 5. CONCLUZII

### 5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la imbunatatirea activitatii economice si a serviciilor precum si a imaginii de ansamblu a zonei prin forma si volumetrie precum si prin natura materialelor propuse.

### 5.2 Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Investiția va fi realizata integral de către beneficiar, pe teren cota indiviza, cu posibilitati de lotizare ulterior realizarii constructiilor:

1. Pregatire amplasament ;
2. Echipare edilitara;
3. Constructii si cale acces ;
4. Racorduri utilitati ;
5. Spatii verzi – refaceri.

Propunerile si reglementarile stabilite in cadrul P.U.D.-ului vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare, respectiv D.T.A.C.

Proiectant general  
S.C. CASA CHIRIAC S.R.L.  
c.arh. Marcel D.Chiriac

Coordonator urbanism  
arh. Dan.O.Botez