

**PLAN URBANISTIC
DE DETALIU**

**DESFIINTARE IMOBILE C1, C2, C3 DIN CF 56834,
MODIFICARE RETRAGERI LATERALE SI POSTERIOARE IN
VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
LOCUINTA, ANEXE SI IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR
PERSOANE FIZICE**

I. FOAIE DE GARDĂ

**DESFIINTARE IMOBILE C1, C2, C3 DIN CF 56834,
MODIFICARE RETRAGERI LATERALE SI POSTERIOARE IN
VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
LOCUINTA, ANEXE SI IMPREJMUIRE**

**PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DORHOI**

**ELABORATOR/COORDONATOR RUR
C.ARH.MIHAILESCU MIHAI**

**DENUMIREA VOLUMULUI
MEMORIU JUSTIFICATIV**

**NUMARUL PROIECTULUI
DATA ELABORARII**

**7-1/2024
IANUARIE 2024**

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONTINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. DOCUMENTE, ACTE

1. Certificat de Urbanism nr.01 din 05.01.2024, pentru **DESFIIINTARE IMOBILE C1, C2, C3 din CF 56834 , MODIFICARE RETRAGERI LATERALE SI POSTERIOARE SI , CONSTRUIRE LOCUINTA , ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE IN CF 56834**
Avand in vedere prescriptiile din continutului actului se propune conditionarea autorizarii executarii lucrarilor de constructii de elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind modificarea limitelor laterale si posterioare, precizate in RLU si obtinerea autorizatiei de construire locuinta P+M, Terasa si Foisor parter si Garaj auto P+M pe terenul inscris in - CF 56834 intr-un edificabil limitat conform Regulamentului General de Urbanism si ale Codului Civil cu pastrarea retragerii fata de aliniament si cu retrageri fata de limitele laterale si posterioare in concordanta cu prevederile Codului Civil.
Tema de proiectare propune realizarea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+M Terasa si Foisor parter si Garaj auto P+M pe terenul inscris in - CF 56834. Fata de cele precizate in actul-Certificat de Urbanism 01 din 05.01.2024, nu se pot respecta prevederile autorizarii directe in raport cu RLU aprobat prin PUG Dorohoi drept pentru care se va face uz in continuare de prevederile art.32 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul si se va elabora si supune aprobarii o documentatie de urbanism de tip PUD pentru stabilirea conditiilor minime de construire si a parametrilor de constructibilitate pe parcela de teren cu respectarea Regulamentului General de Urbanism si ale Codului Civil.
POT aprobat pentru zona este de 32%
CUT aprobat pentru zona este de 0.9
Regim de inaltime maxim admis P+2^E, inaltimea la cornisa maxim 10 m
Retragerile obligatorii fata de aliniament se vor raporta la RLU aprobat prin PUG Dorohoi, respectiv 4-6 m
Retrageri obligatorii fata de limitele laterale minim 3 m
Retrageri fata de limitele posterioare minim 5m
Avand in vedere caracterul general al zonei se propune retragerea constructiei propuse la 4 m fata de aliniament, respectandu-se prevederile PUG Dorohoi.
Asigurarea insoirii 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 posterioare in conformitate cu prevederile art.32 ale Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul se condicioneaza 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.

În prezent pentru Municipiul Dorohoi există un PLAN URBANISTIC GENERAL și un REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent, aflate în valabilitate, întocmite cu respectarea prevederilor R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) pe baza cărora s-a stabilit modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în accord cu prevederile legale și nu suntem în situația Autorizării directe prevăzute de Art. 36 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996). În consecință pentru evaluarea documentațiilor de urbanism se utilizează prevederile din P.U.G. Dorohoi și R.L.U. Dorohoi referitoare la modul de ocupare a terenurilor precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor. Conform P.U.G. Dorohoi, planșa REGLEMENTĂRI, ZONIFICAREA TERITORIULUI, terenul de amplasament este situat în U.T.R. nr. 3, , zona funcțională - zonă preponderent rezidențială cu clădiri cu mai cel mult doua niveluri (max 10,00m) înălțime, subzonă predominant rezidențială cu functiuni complementare.

B. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.	Denumirea proiectului
1	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu privind DESFIINTARE IMOBILE C1, C2, C3 din CF 56834 , MODIFICARE RETRAGERI LATERALE SI POSTERIOARE SI , CONSTRUIRE LOCUINTA , ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE IN CF 56834
1.1.	Inițiator
2	Persoane Fizice.
1.1.	Elaborator
3	Proiectant General: SC MIRT ALVA SRL DOROHOI ELABORATOR/coordonator c.arh.Mihai Mihailescu(D ₂ E)- atestat RUR

1.1. 4	Data elaborării ianuarie 2024
1.2.	<p>Obiectul lucrării</p> <p>Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in vederea reglementarii unei parcele de teren in suprafata de 1069 mp teren situat in intravilanul municipiului Dorohoi, amplasata pe strada Oborul Nou nr.9A. 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 destinatie de Locuinta cu regim de inaltime P+M, Terasa cu foisor parter si Garaj auto P+M, pe teren inscris in CF 56834, strada strada Oborul Nou nr.9A, municipiul Dorohoi, judetul Botosani.</p>

2. ÎNCADARE ÎN ZONĂ

2.1.	Concluzii din documentațiile deja elaborate
2.1. 1	<p>Situarea obiectivului in cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus.</p> <p>Terenul care a generat PUD este situat pe strada strada Oborul Nou nr.9A, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, in intravilanul municipiul.</p> <p>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.Documentatia PUG pentru UTR nr.3, propune realizarea de locuinte unifamiliale pe lot propriu cu regim mlc de inaltime P+2E si inaltimea maxima admisa de 10.00 m precum si realizarea de dotari complementare locuirii(anexe, garaje, etc)</p>
2.1. 2	<p>Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat</p> <p>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.</p>
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 , strada strada Oborul Nou nr.9A, municipiul Dorohoi, judetul Botosani, avand un parcelar cu forma regulata cu accesibilitate din strada strada Oborul Nou nr.9A, strada cu profil de 8,09 m prevazuta cu câte doua benzi de circulatie pe sens de 4,045 m , cu trotuare pe o ambele parti,cu spatii verzi de aliniament. Activitatea principala in zona este de locuire in locuinte individuale cu regim mic de inaltime si functiuni complementare. 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. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul propus pe parcela de teren care a generat PUD se va face din strada strada Oborul Nou nr.9A iar accesul pietonal se va realiza prin racordarea terenului la circulatiile auto si pietonale prin intermediul terenului inscris in CF 56834 avand o deschidere la strada Slt.Sorin Dumitras de 22.49 m

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafata de teren care genereaza PUD are suprafata de 1069mp. Retragerile fata de aliniamentul strazii strada Oborul Nou are un caracter omogen fiind aliniate in prezent la distanta de 4.00 m de aliniament distanta care se va pastra. Retragerile fata de limita posterioara cu respectarea prevederilor Codului Civil iar fata de cele laterale la distante minime admise conform prevederilor Codului Civil. Din analiza critica putem observa caracterul urban al zonei de studiu avand in vedere suprafetele de teren compacte, neexistand constrangeri urbanistice cu privire la aliniament sau distante minime admise fata de limitele laterale sau posterioare. Intrucât tema de proiectare stabileste realizarea unei constructii cu destinatie de locuinta cu 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 reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică si modul de ocupare a terenului.

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 pe care se afla in prezent o locuinta cu regim de inaltime parter care se doreste a fi desfiintata si pe care se doreste a fi construita o Locuinta cu regim de inaltime P+M, Terasa cu foisor in regim parter si un Garaj auto cu regim P+M.</p> <p>Pentru parcaje – se vor asigura spatii de parcare in raport cu prevederile RGU nr.525/1996 cu acces realizat exclusiv din strada strada Oborul Nou.</p> <p>Pentru accese pietonale s-a prevazut un acces realizat din strada strada Oborul Nou .</p> <p>Spatiile verzi vor ocupa o suprafață de 226 mp(21,14%).</p>
3.4.	<p>Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic</p> <p>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 cu permisiunea realizarii de constructii complementare locuirii.</p>
3.5.	<p>Destinația clădirilor</p> <p>Cladirile propuse vor avea destinatie de locuire cu functiuni complementare – garaj auto, spatii de loisir</p>
3.6.	<p>Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate</p> <p>Terenul este proprietatea privata persoane fizice in suprafata de 1069 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 9,00 – 10,00 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: -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.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora Nu este cazul
3.9.	Adâncimea apei subterane 4-6 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 (înălțime, 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 din 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 , electricitate si gaze naturale amplasate pe domeniul public , respectiv pe strada strada Oborul Nou .

4. REGLEMENTĂRI

4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program Funcțiunea constructiei propuse prin documentatia de urbanism este de locuire cu dotari complementare.
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor Constructia propusa Locuinta P+M, Terasa si Foisorul si garajul auto se va executa pe un teren liber dupa ce in prealabil se va desfiinta locuinta existenta cu regim de inaltime parter cu suprafata construita de 52 mp aflata in stare avansata de degradare pentru care se propune desfiintarea si constructii anexe in suprafata de 61 mp iar pe terenul liber identificat in Cartea Funciara nr.56834 se va construi o locuinta noua cu regim de inaltime P+M , terasa cu Foisor si Garaj auto , amenajare teren, realizare de spatii verzi si de fatada cu aliniere la strada strada Oborul Nou si astfel va completa necesarul de spatiu pentru locuinre si a spatiilor de depozitare si loisir. Caracteristicile si dimensiunilor minimale privind programul de locuire si realizarea unor constructii care sa completeze funcțiunea de locuire propusa se incadreaza

placut in caracterul si desfasurarea stradala a zonei. 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 moderna cu regim de inaltime P, P+M, cu un nivel ridicat de de calitate cat si cu incadrarea in indicatorii urbanistici pentru zona respectiva.

Parcela de teren va fi ocupata de o constructii cu destinatie de locuire cu regim de inaltime P+M, si spatii complementare locuirii prevazut3 cu accese pietonale, accese rutiere, parcaje , terase si spatii verzi.

Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:

CONDITIONARI AMPLASARE LOCUINTA

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 4,00 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 10.01 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 28,40 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+M)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m

CONDITIONARI AMPLASARE TERASA+FOISOR

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 15,00 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 10.01 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 22,40 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 1 (P)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 3,00 m

CONDITIONARI AMPLASARE GARAJ AUTO

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 27,00 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 14,39 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 0,60 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+M)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Constructiile propuse reprezinta o zona destinata locuirii cu regim de inaltime P+M si o zona destinata realizarii spatiilor complementare locuirii*tersa+foisor, garaj). Constructiile propuse vor avea cumulat o suprafata construita la sol de maxim 342 mp(32,00% din suprafata terenului).

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia se va amplasa in cadrul parcelei astfel:

CONDITIONARI AMPLASARE LOCUINTA

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 4,00 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 10.01 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 28,40 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+M)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m

CONDITIONARI AMPLASARE TERASA+FOISOR

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 15,00 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 10.01 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 22,40 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 1 (P)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 3,00 m

CONDITIONARI AMPLASARE GARAJ AUTO

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 27,00 m
2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 14,39 m
3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m
4. RETRAGERE POSTERIOARA = 0,60 m
5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+M)
6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m

Accesul pietonal este asigurat prin racordare suprafetei de teren proprietate privata la terenul apartinand domeniului public respectiv la strada Oborul Nou cu latimea spatiului pietonal de 1.70 – 1.34 m. Accesul auto se realizeaza printr-un acces cu latimea de minim 7,44 m care asigura accesul auto in incinta respectiv pe terenul identificat in CF 56834. In incinta s-au prevazut minim 2 spatii pentru parcaje autoturisme.

4.5. Integrearea 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 locuire placut retras fata de strada si respecta retragerea 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.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul intrucat constructiile propuse 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 Oborul Nou, avand latimea partii

	carosabile de 8.09 m ce asigura circulatia autovehiculelor pe doua benzi de circulatie. Strada este prevazuta cu trotuare si exista zona cu 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 spre canalizarea pluviala a strazii Oborul Nou.
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 226 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 Oborul Nou are un profil stradal de 8,09 m si dispune de trotuare si spatiu verde de aliniament.
4.14	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 spre canalizarea pluviala a strazii Oborul Nou.
4.15	Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) CONDITIONARI AMPLASARE LOCUINTA 1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 4,00 m 2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 10.01 m 3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m 4. RETRAGERE POSTERIOARA = 28,40 m 5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+M) 6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m CONDITIONARI AMPLASARE TERASA+FOISOR 1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 15,00 m 2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 10.01 m 3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m 4. RETRAGERE POSTERIOARA = 22,40 m

5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 1 (P)

6. INALTIMEA LA CORNISA = 3,00 m

CONDITIONARI AMPLASARE GARAJ AUTO

1. RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT = 27,00 m

2. RETRAGERE LATERALA DREAPTA = 14,39 m

3. RETRAGERE LATERALA STANGA = 1,00 m

4. RETRAGERE POSTERIOARA = 0,60 m

5. NUMAR DE NIVELURI PROPUSE = 2 (P+M)

6. INALTIMEA LA CORNISA = 6,00 m

Regimul de inaltime a Locuintei propuse va fi de P+M, Terasa si Foisor va fi parter iar garajul auto P+M.

Procentul de ocupare a terenului indicator POT este de maxim 32 %

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

Indicatorul CUT este de maxim 0,7

4.17 Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea la rețelele stradale existente in zona, 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)

**BILANT TERITORIAL PROPUS
CF 56834**

TEREN(masurat)	EXISTENT -mp	PROPUS - mp	%
PROPRIETATEA PERSOANE FIZICE	1069,00	1069,00	100
CONSTRUCTII LOCUINTA	52,00	137,50	12,86
CONSTRUCTII ANEXE	61,00	204,50	19,13
CIRCULATIE INTERIOARA	251,00	501,00	46,87
SPATII VERZI	705,00	226,00	21.14
P.O.T. existent = 10,57% C.U.T. existent = 0,11	1069,00	1069,00	100
LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME P+M TERASA+FOISOR REGIM DE INALTIME PARTER GARAJ AUTO REGIM DE INALTIME P+M			
P.O.T. max admis = 32,00% C.U.T. max admis = 0,7	Hmax cornisa locuinta 3,00 m Hmax cornisa terasa+foisor 3,00 m Hmax cornisa garaj 3,00 m		

5. CONCLUZII

5.1.	Consecintelor realizarii obiectivelor propuse Conform propunerii PUD-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi: <ul style="list-style-type: none">– creșterea atractivității zonei din punct de vedere estetic;– asigurarea spațiilor de locuire într-o zona destinată locuiri– modernizarea spațiului comercial existent– prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.
5.2.	Masurile ce decurg în 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 soluției În ceea ce privește stabilirea temei privind realizarea lucrărilor de construcție a unei Locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+M, terasa și Foisor cu regim de înălțime Parter și Garaj auto P+M cu integrarea acestora în frontul construit existent, realizarea dotărilor necesare locuirii și a funcțiilor complementare locuirii, asigurarea utilitatilor necesare funcționării imobilului și satisfacerii nevoilor celor care vor locui în zona, considerăm că spațiul de locuit propus se încadrează armonios în parcela de teren proprietate și completează o nevoie de locuire adresată populației din zona respectivă asigurând pe parcela de teren a unor construcții cu forme placute care să se integreze corect în frontul construit existent iar spațiile destinate funcțiilor complementare se vor realiza la fațada posterioară a locuinței asigurând amplasamentului un aspect urbanistic plăcut și corect. Zona dispune de potențial de construcție iar fronturile construite permit realizarea unor noi construcții integrate în cel existent și care nu aduc atingere aspectului urbanistic urban a străzii Oborul Nou.

PROIECTANT GENERAL
SC MIRT ALVA SRL DOROHOI

ELABORATOR/COORDONATOR
c.arh.Mihai Mihailescu
atestat RUR(D₂E₁)