

MEMORIU JUSTIFICATIV- faza P.U.D.



Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea blocului locativ S+P+7E cu spatii de parcare la parter si subsol.

Adresa lucrarii:

Raionul Cahul,municipiul Cahul,str.Stefan cel Mare ,f/n



SOCIETATEA COMERCIALĂ „AVV-DESIGN”

MD-2060, Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Cuza-Voda 18/2 of.45, tel/fax.: 0(22)93-02-95.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate pentru proiectul nr. 126/1 din 19.11.2024

S-a realizat suport documentar si fizic documentelor de proiectare.

3. SITUAȚIA ACTUALĂ

3.1 Realizările:

MEMORIU JUSTIFICATIV- faza P.U.D.

Versiunea nr. 1

Verificata de:

Lepeha Valerii

1. INTRODUCERE

1.1- Date generale

Certificat de urbanism pentru proiectare :

Nr.126/1 din 19.11.2024

Denumirea proiectului:

Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea blocului locativ S+P+7E cu spatii de parcare la parter si subsol.

Adresa lucrarii:

Raionul Cahul,municipiul Cahul,str.Stefan cel Mare ,f/n

Initiator (beneficiar) P.U.D.

Lepeha Valerii

Elaborator (proiectant):

SC AVV-Design SRL

ASP Radu Blaj Certificat Seria 2021-P ,Nr.0696 din 23 februarie 2021

ARH Adomnita Vitalie Certificat Seria 2023-P ,Nr.0027 din 01 martie 2023

Data elaborarii:

Martie 2025

1.2-Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu determina conditiile de amplasare in interiorul cartierului a unei cladiri cu destinatia de locuinta.

Rolul documentatiei este de a detaliza si aprofunda conditiile de amplasare a cladirii, dotare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, accese, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenurilor si regimul de inaltime.

Terenul aflat in proprietatea privata a initiatorului este situat in municipiul Cahul, str. Stefan cel Mare 41, zona caracterizata ca predominat rezidentiala.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform regulamentului local de urbanism al municipiului Cahul, imobilul se afla in U.T.R. - 4, Subzona L2-4 - exlusiv rezidentiala - locuinte si functiuni complementare.

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

S-a realizat suport topografic la zi actualizat. Interdictii tehnice nu sunt.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Regimul juridic

Terenul in suprafata de 581,00mp, este detinut de initiator conform acte autentificate sub nr. 1-1700 din 15.08.2024 si 1-1597 din 15.08.2024.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- la nord: strada Stefan Cel Mare (domeniul public de interes local) – lungimea toatala a laturii este de 30.60m ;
- la sud – scoala generala – lungimea toatala a laturii este de 30.82m ;
- la est – cartier (domeniul public de interes local) - lungimea toatala a laturii este de 20.21m;
- la vest – cartier (domeniul public de interes local) - lungimea toatala a laturii este de 20.21m;

Imobilul provine din alipirea a doua imobile NC 1701113.379 – S 248 mp si NC 1701113.435 – S 333 mp.

3.2 Regimul economic

Folosinta actuala : terenul are categoria de folosinta pentru constructii pe viitor.

Destinatia propusa : zona rezidentiala cu locuinte, P+7E (pana la 25m), subzona L2-4 – exclusiv rezidentiala – locuinte si functiuni complementare.

3.3. Regimul tehnic

Terenul in suprafata de 581,00mp, este detinut de initiator conform actelor autentificate sub nr.1-1700 din 15.08.2024 (1701/24/24223) si nr.1-1597 din 15.08.2024 (1701/24/24225).

Conform certificatului de urbanism conditiile de densitate a construirii pe fiecare parcela:



SOCIETATEA COMERCIALĂ „AVV-DESIGN”

MD-2060, Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Cuza-Voda 18/2 of.45, tel/fax.: 0(22)93-02-95.

POT=65% CUT=3-5

Nu se vor lua in considerare la calculul indicilor mentionati anterior cladirile care adapostesc functiuni anexa, independente de cladirea de locuit, la calculul SD se adauga suprafetelor nivelurilor curente, suprafetele incaperilor de locuit, de vanzare si depozitare a marfurilor, de productie sau de exercitare a profesiunilor libere, situate n subsolul/ demisolul si/sau in mansarda cladirii;

CLMT are posibilitatea sa hotarasca, in baza unor documentatii corespunzatoare (PUD sau PUZ) , majorarea valorilor indicilor de densitate mentionati anterior, in urmatoarele situatii:

- **Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una era neconstruibila inainte de comasare;**
- **Realizarea in cladirea de locuit a unei singure locuinte independente, suplimentara fata de necesitatile investitorilor;**
- **Realizarea in cladire a unei functiuni compatibile locuirii admise, considerata de CLMT ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;**
- **Realizarea in interiorul cladirii principale a unui spatiu-anexa pentru functiuni compatibile locuirii admise, cum sunt: garaje, depozite pentru combustibil lichid, spatii tehnice necesare functiunilor din cladire (toate dimensionate conform normativelor in vigoare);**

Cazurile mentionate anterior pot conduce, prin cumulare, la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor): in CAD:

POT=65%

CUT=3-5;

Acces carosabil – din strada V.Stroiescu

Acces pietonal – din strazile V.Stroiescu si A.Mateevici



SOCIETATEA COMERCIALĂ „AVV-DESIGN”

MD-2060, Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Cuza-Voda 18/2 of.45, tel/fax.: 0(22)93-02-95,

Regim de aliniere – conform certificatului de urbanism amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face in conformitate cu PUZ cu regulamente aferente aprobatе conform legii si, daca este cazul, pe baza PUD.

La stabilirea alinierilor constructiilor fata de oricare dintre terenurile care fac parte din domeniul public (strazi, circulatii pietonale, cai ferate, parcuri, cimitire municipale, unitati militare) sau fata de cursurile de apa precum raurile si fata de diferitele canale se vor avea in vedere urmatoarele elemente:

- Alinierea cladirii se va stabili de catre Consiliul Local al Municipiului Cahul in conformitate cu RAEC;

La stabilirea alinierilor frontale si a distantei acestora fata de aliniamentul parcelelor, se vor avea in vedere urmatoarele:

- realizarea distantei minime intre fatadele cladirilor situate pe fronturile opuse ale strazii egala cu cel putin inaltimea maxima a cladirilor din zona.
- asigurarea rezervelor de teren pentru eventualele largiri ale profilului stradal.
- asigurarea distantei minime pentru accesele la garajele subterane prin rampe.
- asigurarea distantei minime pentru realizarea plantantiilor pe parcele (intre cladire si aliniament).
- asigurarea obtinerii unei zone edificabile pe parcela care sa permita incadrarea in POT.
- incadrarea in specificul zonei in ceea ce priveste asezarea cladirilor fata de aliniament.
- asigurarea obtinerii imaginii urbane dorite.

Caracterul zonei – aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinatia cladirilor

Terenul studiat este in prezent situat in curtea unui cartier locativ in limita strazilor V.Stroiescu,A.Mateevici si Stefan cel Mare din municipiul Cahul. Terenul este liber de constructii fara declivitati esentiale .

Fondul construit in zona este in principal format din locuinte collective cu regim de inaltime P+7E.



SOCIETATEA COMERCIALĂ „AVV-DESIGN”

MD-2060, Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Cuza-Voda 18/2 of.45, tel/fax.: 0(22)93-02-95,

Echipare edilitara – existenta in zona, la nivel de alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica.

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune construirea unui imobil de locuinte avand regimul maxim de inaltime D+P+7E.

Constructia imobilului se va executa unitar, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR 4, subzone L2-4, conform PUG Cahul. La demisol se vor prevedea parcari auto si de biciclete pentru locuinte,, precum si spatiile tehnice necesare functiunilor propuse.

Parterul va avea functiunea de garaje si va include spatiile verzi aferente in curtea interioara si spatii joc pentru copii. Etajele superioare vor fi destinate locuirii.

Determinarea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Solutia volumetrica propune o constructie formata din bloc cu un tronson.

Capacitatea, suprafata desfasurata

Indicatori spatiali:

S CONSTRUITA = 340.36 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA = 1715.00 mp

Principii de componitie (distante fata de constructii existente)

Amplasarea cladirii pe parcela respecta distantele minime reglementate prin P.U.G. si RAEC.

- Amplasare fata de profilul regularizat al curtii spre nord – retras 3.00 m
- Amplasare fata de profilul regularizat al curtii spre sud hotar cu scoala –5.00 m
- Vest – cladirea se va retrage 6.6 fata de limita de proprietate.
- Est – cladirea se va retrage 4.30 fata de limita de proprietate.

Restul retragerilor constructiei fata de aceasta limita vor fi peste 3,00 m

Regimul de inaltime propus este D+P+7E, atingand o inaltime maxima totala de 25.00 m.

Regimul de inaltime calculat de la nivelul strazii in fiecare punct al acestia nu va depasi 25.00 m si se va conforma prevederilor certificatului de urbanism.

Invelitoarea va fi in sistem terasa care ca elimina diferența intre inaltimea la cornisa si inaltimea maxima a constructiei.

Accesul pietonal si auto se va realiza direct din strada Sabinelor, pe latura de sud a parcelei.

Integrarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Datorita faptului ca pe suprafata amplasamentului studiat nu exista constructii, nu se pune problema de integrare a imobilelor propuse cu cele existente. Fata de str. Stefan cel Mare cladirea respecta alinierea constructiei de la nord .



SOCIETATEA COMERCIALĂ „AVV-DESIGN”

MD-2060, Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Cuza-Voda 18/2 of.45, tel/fax.: 0(22)93-02-95,

Prin volumetrie, conformare si amplasare cladirea propusa nu creeaza nici un inconvenient pentru constructiile invecinate, integrandu-se in contextul existent S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si ca indicatori urbanistici prevazuti de PUG. Functiunile dorite – locuire – nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone de calitate.

Accesul auto in parkingul subteran se va face doar din curte.

Numarul de parcari necesare s-a calculat conform regulamentului general de urbanism, si a regulamentului local de parcari a municipiului Cahul dupa cum urmeaza:

Nr. apartamente PROPUSE = 34

Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE = 23 (70 % loc/ap.)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE = 23

Nr. locuri de parcare auto PROPUSE IN SUBTERAN = 15

Nr. locuri de parcare auto PROPUSE LA PARTER = 10

Nr total de locuri rezultate :25

Valorificarea cadrului natural si organizarea reliefului

Accesul pietonal se va realiza direct din strazile V.Stroiescu si A.Mateevici, atat pentru spatiile de interes public de la parter cat si pentru locuinte. Se prevad circulatii pietonale in curtea interioara.

Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbori si arbusti. Conform prevederilor PUG-ului Cahul, se vor asigura spatii verzi pe sol natural in procent de minim 20%

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape,etc.

Destinatia constructiei propusa de locuire nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igenico- sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi dirijate spre canalizarea pluviala existenta.

Prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii. Se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii.



SOCIETATEA COMERCIALĂ „AVV-DESIGN”

MD-2060, Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Cuza-Voda 18/2 of.45, tel/fax.: 0(22)93-02-95,

Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovisionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

Regimul de construire (aliniere, inaltime, POT CUT)

Aliniera. Conform PUG :

Conformarea cladirilor pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Regimul de inaltime propus va fi de S+P+7E.

Indicatori P.O.T. si C.U.T. pentru parcelele studiate: P.O.T. 65%, C.U.T.3-5

UTILITATILE EDILITARE

Alimentarea cu energie electrica

Constructia studiata se va racorda la reteaua electrica existenta in zona, prin bransament dimensionat in functie de puterea instalata necesara si in limita acordurilor actuale permise de furnizorul local de energie electrica; documentatia privind posibilitatea bransarii la reteaua electrica se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Se vor asigura prin racord la reteaua de alimentare cu apa si canalizare existenta in zona; documentatia privind posibilitatea bransarii la reteaua de alimentare cu apa si canalizare se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu agent termic

Incalzirea spatiilor propuse se va asigura prin centrala termica proprie.

Depozitarea si evacuarea deseurilor

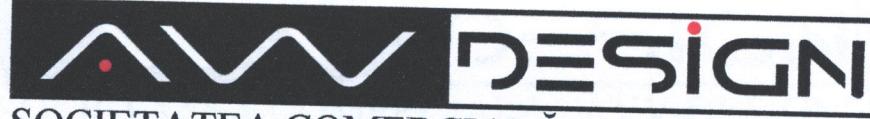
Deseurile vor fi depozitate intr-un spatiu special amenajat, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

Bilant teritorial:

SUPRAFATA	EXISTENT	PROPUIS
CONSTRUITA LA SOL	0,00 m.p	320 m.p
DESFASURATA	0,00 m.p	2539 m.p
P.O.T.	0 %	53%
C.U.T.	0.0	4.2
TEREN	581.0 m.p	581.0 m.p

5. CONCLUZII

Edificarea imobilului nu afecteaza vecinatatile existente.



SOCIETATEA COMERCIALĂ „AVV-DESIGN”

MD-2060, Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Cuza-Voda 18/2 of.45, tel/fax.: 0(22)93-02-95,

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban

INTOCMIT,

ARH Adomnita Vitalie Certificat Seria 2023-P ,Nr.0027 din 01 martie 2023

ASP Radu Blaj

Certificat Seria 2021-P ,Nr.0696 din 23 februarie 2021

