



SOCIETATEA COMERCIALA

**PROIECT
BOTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081

Calea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter

Telefon/Fax: 0231 - 514965

Reg. Com. : J07/1086/1993

Cod Fiscal : R 4906270

Cont : RO10RZBR0000060000532646

Ralfolsen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tiporceiuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**EXTINDERE SI MANSARDARE CONSTRUCTIE EXISTENTA
IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FUNCTIUNEA
DE MAGAZIE IN IMOBIL CU DESTINATIA BIROURI , SPATII
DE ODIHNA , LOCUINTA DE SERVICIU IN REGIM DE
INALTIME D+P+1E +M , GARAJ , DEPOZITE - MAGAZII
IMPREJMUIRE TEREN**

BOTOSANI – ALEEA SFANTUL GHEORGHE NR. 5

CAD si CF 54798 si CAD si CF 54798 - C1

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : SC MEDOX GAZ SRL prin
Raicu Constantin

Proiectant de specialitate : S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L

Manager

Arh. Tulbure Mihai



SOCIETATEA COMERCIALA

P ROIECT
B OTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul
Botosan, Cp710238

Str. Teatrului Nr. 3A Et. 2

Telefon/Fax:

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED 1886.0.0

0231 - 514965

Reg. Com. :

J07/1086/1993

Cod Fiscal :

R 4906270

Cont : R010RZBR0000060000532646

Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tipericiuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

**P.U.D. EXTINDERE SI MANSARDARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN
VEDEREA SCHIMBARIII DESTINATIEI DIN FUNCTIUNEA DE
MAGAZIE IN IMOBIL CU DESTINATIA BIROURI , SPATII DE ODIHNA ,
LOCUINTA DE SERVICIU IN REGIM DE INALTIME D+P+1E +M , GARAJ ,
DEPOZITE - MAGAZII IMPREJMUIRE TEREN**

MUN. BOTOSANI- ALEEA SF. GHEORGHE NR. 5

BENEFICIAR: SC MEDOX GAZ SRL prin
RAICU CONSTANTIN

LISTA DE RESPONSABILITATI

PRIOECTANT GENERAL : SC PROIECT BOTOSANI SRL

PROIECTAT : ARH. TULBURE MIHAI

RESPONSABIL URBANISM : ARH. TULBURE MIHAI



SOCIETATEA COMERCIALA
PROIECT
BOTOSANI
S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081
Calea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : RO10RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori: dr.leg. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

BORDEROU de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 714/ 18.11.2013
- Contract de vanzare-cumparare nr.2223/ 10.12.2012
- Aviz E-ON ELECTRICA
- Aviz E-ON GAZ
- Aviz APA- CANAL
- Aviz MEDIU
- Aviz D.TC.
- AVIZ GEOTEHNIC

PIESE DESENATE

- Plan de situație - EXISTENT
sc. 1: 200 pl. A1
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. 1 : 200 pl. A2,
A2/1,A2/2
- Plan de situație - REGLEMENTARI EDILITARE
sc. 1 : 200 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
sc. 1 : 200 pl. A4

Manager

Arh. Tulbure Mihai

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1. Proiect - **Extindere si mansardare constructie existenta in vederea schimbarii destinatiei din functiunea de magazie in imobil cu destinatia birouri , spatii de odihna , locuinta de seviciu cu regim de inaltime D+P+1E +M, garaj , depozite- magazii si imprejmuire teren.**
- **Mun .Botosani , Aleea Sf. Gheorghe , nr. 5**
- 1.2. Faza de proiectare - P.U.D. - plan urbanistic de detaliu
- 1.3. Proiectant de specialitate - S.C.PROIECT BOTOSANI S.R.L
- 1.4. Proprietar - SC MEDOX GAZ SRL prin
Raicu Constantin
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii - 06. 2014

CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție –

Extindere si mansardare constructie existenta in vederea schimbarii destinatiei din functiunea de magazie in imobil cu destinatia birouri , spatii de odihna , locuinta de seviciu cu regim de inaltime D+P+1E +M, garaj , depozite- magazii si imprejmuire teren.

- **Mun .Botosani , Aleea Sf. Gheorghe , nr. 5**

- are la bază următoarele documentații și studii anterior întocmite:

- PLAN URBANISTIC GENERAL - Municipiul Botoșani și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent;

RIDICARE TOPOGRAFICĂ pentru zona de amplasare sc. 1/200

Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de urbanism pentru *extindere si mansardare constructie existenta in vederea schimbarii destinatiei din functiunea de magazie in imobil cu destinatia birouri , spatii de odihna , locuinta de seviciu cu regim de inaltime D+P+1E +M, garaj , depozite- magazii si imprejmuire teren.*

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 580.20.09.2013 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului **SC MEDOX GAZ SRL** prin administrator Raicu Constantin din Botoșani, pentru *extindere si mansardare constructie existenta in vederea schimbarii destinatiei din functiunea de magazie in imobil cu destinatia birouri , spatii de odihna , locuinta de serviciu cu regim de inaltime D+P+1E +M, garaj , depozite- magazii si imprejmuire teren* pe terenul proprietate fam. Raicu Constantin inchiriat catre SC MEDOX GAZ SRL prin Contract de comodat din 09.04.2012

3.2. Incinta studiată prin P.U.D este în intravilanul mun. Botoșani înscris la C.F. la poziția 54798 în categoria teren curți construcții .

Se dorește în prima etapă **mansardarea magaziei existente** și schimbarea destinației acesteia în imobil birouri . De asemenea se dorește construire unei **locuințe de serviciu** în suprafața de 250,00 mp . Construcția are regim de înălțime D+P+1+M.

Demisolul va avea funcțiunea de spații depozitare , spalatorie , sauna spații relaxare , casa scării .

La parter va fi camera de zi , bucatarie cu loc de luat masă ,birou, grup sanitar , casa scării. terasa .

La parter și mansarda dormitoare, bai casa scării

Garajul pentru două mașini este parter cu acoperiș terasa în suprafața la sol de 70,00 mp.

Depozit - magazii are o suprafața construită de 60,00 mp

Imprejmuirea din plasa de sarma (tip Metro) va fi la cele două intrări în lungime de cca 26,00 ml și va avea atât poarta pentru acces auto cât și portită pentru acces persoane .

Parcela are două accesuri ; acces 1 cu o lățime de 10,50 m și acces 2 cu o lățime de 7,00 m.

3.3. Investitorul deține terenul necesar realizării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe Aleea Sf Gheorghi nr. 5 cu acces auto și pietonal din Calea Natională , este și corespunde intențiilor

investitorilor . Terenul este in proprietatea Raicu Constantin inchiriat catre SC MEDOX GAZ SRL prin Contract de comodat din 09.04.2012 .

CAP. 4 AMPLASAMENT: INCADRAREA IN PREVEDERILE P.U.G. ALE MUNICIPIULUI BOTOSANI

- 4.1. In conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL -Botoșani și ale Certificatului de Urbanism nr. 580/ 20.09.2013 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe Aleea Sf. Gheorghe nr. 5.
- 4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 53 - I. Zona de unitati industriale , depozite si transport . Interdicție temporară de construire până la întocmire PUD și aprobare în Consiliul Local.
- 4.3. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (*extindere și mansardare constructie existenta in vederea schimbarii destinatiei din functiunea de magazie in imobil cu destinatia birouri , spatii de odihna , locuinta de seviciu cu regim de inaltime D+P+1E +M, garaj , depozite- magazine si imprejmuire teren*) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

5. SITUATIA EXISTENTĂ

5.1. Vecinătăți:

- Nord - Spitalul de recuperare
- Est - propr. privata
- Sud - propr. privata
- Vest - SC ARCA SA

5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona seismică de calcul - E (KS = 0,12)
- Perioada de colț - Te = 0,7 sec
- Zona climatică -III timp ext. - 18° C
- Adâncime de îngheț -1,10m
- Natura terenului de fundare

- (din studiile existente în zonă) - normal
- Nivelul maxim al apelor freatice - cea. 3,50 m (raportat la C.T.N.)
- Terenul de amplasament - nu este liber de construcții
- Suprafața de teren studiat - 1933,00 mp
-

5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafata totala teren 1933,00 mp :

din care ;

59,32 mp magazie existenta

880,00 mp circulatii de incinta

993,00 mp spatii verzi

.....
P.O.T.= 4,0%

C.U.T.=0,04

5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 580/ 20.09.2013

- Regim juridic:
 - intravilan 1933,00 mp
 - Teren S = 1933,00 mp teren proprietate Raicu C-tin , dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 455/16.02.2013 inchiriat catre SC MEDOX SA cu Contract de comodat nr. 09.04.2012
 - Constructii- *extindere si mansardare constructie existenta in vederea schimbarii destinatiei din functiunea de magazie in imobil cu destinatia birouri , spatii de odihna , locuinta de seviciu cu regim de inaltime D+P+IE +M, garaj , depozite- magazii si imprejmuire teren*
- Regim economic - Zona de unitati industriale depozite si transport .
- Regim tehnic - P.O.T= 4 % [existent]- C.U.T=0,04 [existent]

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI

6.1. Utilizarea terenului: - suprafața studiată $S = 1933,00$ mp

6.1.1. Aliniament la calea de acces 1 la 5.00m fata de limita de proprietate

6.1.2. Aliniament fata de SC ARCA SA la 12,00 respectiv 6,60m fata de limita de proprietate

6.1.3. Aliniament lateral stanga (propr. privata) la 6.30m fata de limita de proprietate

6.1.4. Aliniament posterior (propr. privata) la 1,60- 3.00 m fata de limita de proprietate

6.1.5. Bilanț teritorial propus:

Suprafața studiată este de1933,00 mp

din care:

- > 52,32 mp Construcție existentă propusă mansardării
- > 250,00 mp locuință de serviciu , spații de odihnă D+P+1E+M
- > 70,00 mp garaj
- > 60,00 mp depozite -magazii
- > 1000,00 mp circulație de incintă
- > 490,68 mp spații verzi
- > 10,00 mp punct gospodăresc (PG)

>
P.O.T.=24 % C.U.T.=0,65

6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

6.2.1. Destinația stabilită prin PUD

-Extindere și mansardare construcție existentă în vederea schimbării destinației din funcțiunea de magazie în imobil cu destinația birouri , spații de odihnă , locuință de serviciu cu regim de înălțime D+P+1E+M, garaj , depozite-magazii și împrejmuire teren , -Mun. Botosani Aleea Sf.

Gheorghe 64

6.2.2. Amplasament:

- amplasarea construcției se va face la aliniamentul stabilit la punctul 6.1.1.
- aliniamentul lateral și posterior al construcției va fi la aliniamentul stabilit la punctele 6.1.2. și 6.1.3., 6.1.4

6.3. Caracteristici funcționale și de performanță a construcției

- > Categoria de importanță - C
- > Clasa de importanță a construcției - III
- > Categoria de pericol de incendiu - C
- > Grad de rezistență la foc - II

6.3.1. Caracteristici funcționale:

Extindere și mansardare construcție existentă în vederea schimbării destinației din funcțiunea de magazie în imobil cu destinația birouri, spații de odihnă, locuință de serviciu cu regim de înălțime D+P+1E+M, garaj, depozite-magazii și împrejmuire teren

- $A_c = 432,32 \text{ MP}$
- > $A_{dc} = 1234,64 \text{ MP}$

6.4. Caracteristici volumetrice

- > regim de înălțime
- > C1 - birou Parter + mansarda
- > $S_c = 52,32 \text{ mp}$
- > $S_{cd} = 110,00 \text{ mp}$
- > $h_{cornisa} = 3,00 \text{ m}$ (de la cota 0.00)
- > $h_{max} = 7,00 \text{ m}$ (de la cota 0.00)
- >
- > Locuință + spații de odihnă D+P+1E +M
- > $S_c = 250,00 \text{ mp}$
- > $S_{cd} = 1000,00 \text{ mp}$
- > $h_{cornisa} = 7,00 \text{ m}$ (de la cota 0.00)
- > $h_{max} = 9,00 \text{ m}$ (de la cota 0.00)
- >
- > Garaj
- > $S_c = S_{cd} = 70,00 \text{ mp}$
- > $h_{cornisa} = 3,00 \text{ m}$ (de la cota 0.00)
- > $h_{max} = 3,60 \text{ m}$ (de la cota 0.00)

- > Depozit- magazii
- > $S_c = S_{cd} = 60,00 \text{ mp}$
- > $h_{\text{cornisa}} = 3.00\text{m}$ (de la cota 0.00)
- > $h_{\text{max}} = 5.00\text{m}$ (de la cota 0.00)

6.5. Caracteristici constructive

- > fundații izolate sub stalpi continue sub ziduri
- > structura: cadre b. a. cu închideri exterioare zidarie 30 cm +10 cm termosistem
- > planșee din b.a.;
- > acoperiș: tip sarpanța din lemn cu invelitoare din tabla tip tigla

6.6. Expresie arhitecturală –Tâmplărie din P.V.C;

- > Pardoseli calde;
- > Pardoseli reci din gresie
- > Tencuieli interioare și exterioare din ciment - var M 50T;
- > Zugrăveli interioare din var lavabil
- > Zugrăveli exterioare din var lavabil

6.7. Amenajări exterioare

- Accesul pietonal și auto se face din calea de acces existentă având *accesul 1* o latime de 10.50 iar *accesul 2* 7,00 m latime.

Gradina va fi amenajată pe toată suprafața parcelei (exceptând suprafața construită) prin plantarea de arbori și gazon.

La realizarea aleei carosabile se vor folosi dale inierbate; aceasta pentru o mai bună colectare a apelor meteorice.

6.8. Utilități

Racordarea la utilități se va face la cele existente pe parcelă; alimentarea cu apă din rețeaua existentă în parcelă sau la rețeaua existentă în stradă, canalizarea și energie electrică din rețeaua de la limita proprietății.

6.9. Condiții geotehnice întâlnite la lucrările de prospectivă geotehnice.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație

- sol vegetal - teren mijlociu
- argila prafoasă, teren tare

În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adâncimea de cca 7,0 -8.00 m.

6.11 Conditii de fundare

Se recomanda fundarea directa in complexul argilos prafos - teren tare .

Pe durata executiei si explatarii constructiei se va asigura o esalonare corespunzatoare a lucrarilor de sapatura , turnare a betoanelor , realizarea umpluturilor si o buna preluare si evacuare a apelor pluviale si de de folosinta .

CAP. 7 PROMOVAREA INVESTITIEI

7.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

7.2. Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în Planul Urbanistic de Detaliu se va întocmi și se va prezenta la autorizare cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (L50/1991) republicată;
- sistemul calității în construcții (L50/91) și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (L 10/95)
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI

Intocmit:
Arh. Tulbure Mihai