

BIROU ARHITECTURA < BANTUS DORU >  
STR. UNIRII , BLOC V, ET. IV, AP. 15 , TEL 0742201065

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

pentru

**CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE  
PRIMA SI DEPOZIT PRODUSE FINITE (PRODUSE  
DE MAROCHINARIE SI CONFECTII TEXTILE )**

**MUN. BOTOSANI – STR. ION PILLAT NR. 27A**

**CAD 58318 , CF 58318**

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : PUJINA NELU

Proiectant de specialitate :

BIROU ARHITECTURA < BANTUS DORU >

Arhitect :

Bantus Doru

BIROU ARHITECTURA <BANTUS DORU >  
STR. UNIRII , BLOC V, ET. IV, AP. 15 , TEL 0742201065

P.U.D. CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE PRIMA SI DEPOZIT  
PRODUSE FINITE (PRODUSE DE MAROCHINARIE SI CONFECTII TEXTILE )  
MUN. BOTOSANI – STR. ION PILLAT NR. 27A

Beneficiar: PUJINA NELU

#### LISTA DE RESPONSABILITATI

Sef proiect : arh. Bantus Doru

Responsabil urbanism : c. arh. Mihailescu Mihai

**BORDEROU**  
de piese scrise și desenate

**1. PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 117/ 03.03.2015
- Contract de vanzare-cumparare nr. 4200/09.08.2013
- Aviz E-on electrica
- Aviz MEDIU
- AVIZ GEOTEHNIC
- AVIZ CULTURA

**PIESE DESENATE**

- Plan de situație - EXISTENT  
sc. 1: 500 pl. A1
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. 1 : 500 pl. A2
- Plan de situație - REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. 1 : 500 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ  
sc. 1 : 500 pl. A4

Arh. Bantus Doru

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP. I DATE GENERALE

1.1.Proiect: CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE PRIMA  
SI DEPOZIT PRODUSE FINITE (PRODUSE DE  
MAROCHINARIE SI CONFECTII TEXTILE )  
MUN. BOTOSANI – STR. ION PILLAT NR. 27A

1.2.Faza de proiectare - P.U.D. - plan urbanistic de detaliu

1.3.Proiectant de specialitate - B.A. ARH. BANTUS DORU

1.4.Proprietar - PUJINA NELU

1.5.Beneficiar -PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

1.6.Data elaborarii -04. 2015

### CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție –  
CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE PRIMA SI  
DEPOZIT PRODUSE FINITE (PRODUSE DE MAROCHINARIE  
SI CONFECTII TEXTILE )  
MUN. BOTOSANI – STR. ION PILLAT NR. 27A

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. 1/500

Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de  
urbanism pentru CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE  
PRIMA SI DEPOZIT PRODUSE FINITE (PRODUSE DE  
MAROCHINARIE SI CONFECTII TEXTILE ) .

## **CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI**

3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 117/03.03.2015 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului PUJINA NELU din Botoșani, pentru CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE PRIMA SI DEPOZIT PRODUSE FINITE (PRODUSE DE MAROCHINARIE SI CONFECTII TEXTILE ) pe terenul proprietate personala pe care il detine conform contractului de vanzare-cumparare nr. 4200/09.08.2013

3.2. Incinta studiata prin P.U.D situata in intravilanul mun. Botosani cu suprafata de 1247,00 mp pe care exista un spatiu de productie de 358,00 mp partial P+2 si partial P+4E.

Aceasta constructie se mentine iar in incinta se vor construi cele 3 obiective dupa cum urmeaza : 47,00 mp magazie materie prima 175,00 mp depozit produse finite si 3,00 mp cabina poarta .

Amplasamentul acestei documentatii este in UTR 3- *zona de utilitati industriale , de depozitare si transport* iar constructiile propuse prin PUD au destinatia stabilita prin regulamentul de urbanism.

3.3. Investitorul deține terenul necesar materializării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe str. Ion Pillat nr. 27A cu acces auto si pietonal din strada Ion Pillat , este si corespunde intentiilor investitorului. Terenul este in proprietatea fam. Pujina conform contractului de vanzare-cumparare nr. 4200/08.09.2013.

## **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. 117/ 03.03.2015 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe Str. Ion Pillat nr. 27 A teren aflat in afara zonei de stabilitate.

4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 3 - *zona de utilitati industriale , de depozitare 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 (CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE PRIMA SI DEPOZIT PRODUSE FINITE (PRODUSE DE MAROCHINARIE SI CONFECTII TEXTILE )cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

## **5. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### 5.1. Vecinătăți:

- Nord - propr. privata - Ducas S., Salgau G, Popovici E.
- Est - str. Ion Pillat
- Sud - propr. Asencei D-tru .Prisacaru A,
- Vest - propr. privata - Mihailov C.

### ➤ 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 - este liber de construcții
- Suprafața de teren studiat - 1247,00 mp intravilan

### 5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafața totală teren 1247,00 mp

:

din care :

- 358,00 mp clădiri existente
- 889,00 mp curte ( circulații de incintă )

.....

P.O.T.= 29%  
C.U.T.=0,95

5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 117/ 03.03.2015

Regim juridic: - intravilan 1247,00 mp teren extravilan  
- Teren S = 12470,00 mp teren proprietate  
PUJINA , dobandit prin contract de  
vanzare-cumparare nr. 4200/09.08.2013

-Constructii- spatiu pentru productie

- Regim economic - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu echipare edilitare de tip urban.
- Regim tehnic - P.O.T= 29 % [existent]- C.U.T=0,95 [existent]

## **CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI**

6. 1. Utilizarea terenului: - suprafața studiată S = 1247,00 mp

6. 1. 1. Aliniament la Str. Ion Pillat la 1,00m 3,00m fata de limita de proprietate

6.1.2. Aliniament posterior la 2,21 m fata de limita de proprietate

6.1.3. Aliniament lateral dreapta la 1.00- 1.14m-4.85m fata de limita de proprietate

6.1.4. Aliniament lateral stanga la 14.50 m- fata de limita de proprietate (Asencei Dumitru )

**6.1.5. Bilanț teritorial existent /propus:**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT( mp)	PROPUS (mp)
Total suprafata studiată din care	1247,00	1247,00
Constructii existente	358,00	358,00
Constructie propuse demolarii	0	0
Constructie propusa	0	225,00
Suprafata construita desfasurata	0	1409,00
Circulatii de incinta ( curte)	889,00	464,00
Spatii verzi ( gradina )	0,00	200,00

POT	29%	47,00%
CUT	0.95	1,15

## 6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

### 6.2. 1. Destinația stabilită prin PUD

-  
**CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIE PRIMA SI DEPOZIT  
 PRODUSE FINITE (PRODUSE DE MAROCHINARIE SI CONFECTII  
 TEXTILE )  
 MUN. BOTOSANI – STR. ION PILLAT NR. 27A**

### 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:

- › Ac existent = 358,50 mp
- › Ac propus = 225,00 mp
- › Adc = 1409,00 mp

## 6.4. Caracteristici volumetrice

- › regim de înălțime – P înalt
- › MAGAZIE MATERIE PRIMA
- › hcornisa max = 4.50 m ( de cota +0.00)
- › htotala max = 6.00 m ( de cota +0.00)



- > DEPOZIT PRODUSE FINITE
- >  $h_{\text{cornisa max}} = 4.50 \text{ m}$  ( de cota +0.00)
- >  $h_{\text{totala max}} = 6.00 \text{ m}$  ( de cota +0.00)
- > CABINA POARTA

Pentru cabina poarta se poate folosi un modulul comercial de 3,00 mp (2.00m x 1.50m) se confectioneaza in ateliere specializate apoi se amplaseaza in parcela .

- >  $h_{\text{cornisa}} = 2.00 \text{ m}$  ( de cota +0.00)
- >  $h_{\text{totala}} = 2.50 \text{ m}$  ( de cota +0.00)

#### 6.5. Caracteristici constructive

- > fundatii; izolate sub stalpi , grinzi de fundare
- > structura: metalica
- > inchideri perimetrare panouri termoizolante
- > acoperis: tip sarpanta din panouri termoizolante

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

- > Pardoseli reci din gresie
- > Tencuieli interioare și exterioare din panouri termoizolante gri
- > Zugrăveli interioare din panouri termoizolante gri
- > Zugraveli exterioare din panouri termoizolante gri

- Accesul pietonal și auto se face din Str. Ion Pillat cu o alee carosabila si alee pietonala

Gradina va fi amenajata pe cca 15% suprafata parcelei prin plantarea de arbori si gazon de umbra .

La realizarea accesului carosabile se vor folosi dale inierbate ; aceasta pentru o mai buna colectare a apelor meteorice

#### 6.8. Utilități

Racordarea la utilitati se va face la cele existente in parcela .

#### 6.9. **Conditii geotehnice** intilnite la lucrarile de prospectiuni geotehnice.

Din lucrarile de prospectare s-a evidentiat urmatoarea stratificatie

- sol vegetal negru
- argila prafoasa galbena consistenta la vartoasa

- argila nisipoasa galbena plastic vartoasa
- argila cu caracter marnos plastic vartoasa

In forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1.40 m si are caracter fluctuant .

Terenul studiat pentru realizarea constructiei se gaseste pe un versant cu energie mare de relief si cu probleme de stabilitate generala.

### **6.10 Masuri privind conservarea stabilitatii**

La proiectarea si realizarea investitiei pe zona studiului sunt obligatorii urmatoarele masuri:

- sistematizarea verticala corespunzatoare zonei , ce va asigura colectarea si scurgerea apelor din precipitatii de pe aria acesteia , eliminand posibilitatea infiltrarii apelor in versant.

- se vor elimina zonele de contrapanta care acumuleaza ape pe versant .

- se interzice relizarea de escavatii necontrolate in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii .

Pentru reducerea infiltratiilor de apa din precipitatii si diminuarea efectelor acestora se va proceda la inerbarea si plantarea cu arbori pe zonele neacoperite in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii acestuia .

## **CAP. 7 PROMOVAREA INVESTIȚIEI**

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. Bantus Doru

Responsabil urbanism:  
C.arh. Mihailescu Mihai