

PROIECT NR. 03/2013

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Pentru construire

CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI
PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE

Str. Șoseaua Iașiului nr.13, municipiul Botoșani
CAD / CF 54337

Beneficiar : MUNICIPIUL BOTOSANI

Proprietar : SC VITESS INDUSTRIAL SRL

Proiectant de specialitate :
SC EDIFICO SRL Botoșani

Șef proiect :
Ărh. Mihai TULBURE

SC EDIFICO SRL Botoșani
Col. V. Tomoroveanu nr.7 sc.B ap.11
CUI: 22024043, J07/384/2007

**P.U.D. CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE
SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE**

MUN. BOTOSANI – STR. ȘOSEAUA IAȘIULUI NR:13

Beneficiar: SC VITESS INDUSTRIAL SRL

LISTA DE RESPONSABILITATI

Sef proiect : arh. Mihai TULBURE

Proiectat: arh. Paul HRUȘCA

Desenat: ing. Marius CRĂCIUN

BORDEROU **de piese scrise și desenate**

A. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt;
- Borderou de piese scrise și desenate;
- Memoriu justificativ;
- Certificat de urbanism nr. 646/17.10.2013;
- Acte de proprietate nr. 224/15.11.2010;
- Punctul de vedere al A.P.M.
- Aviz S.C. E-ON MOLDOVA S.A. – Sucursala Botoșani
- Studiu geotehnic
- Declarație notarială
- Ridicare topografică cu viza OCPI;

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|--------|------------|
| - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | pl. A0 | sc. 1:2000 |
| - SITUAȚIA EXISTENTĂ | pl. A1 | sc. 1:200 |
| - REGLEMENTĂRI URBANISTICE | pl. A2 | sc. 1:200 |
| - REGLEMENTĂRI EDILITARE | pl. A3 | sc. 1:200 |
| - TIPURI DE PROPRIETATE.
CIRCULAȚIA TERENURILOR | pl. A4 | sc. 1:200 |

Întocmit
arh. Paul HRUȘCĂ

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

- | | |
|------------------------------|--|
| 1.1. Denumirea proiectului | - CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE
Mun .Botosani , Str. Șoseaua Iașiului nr.13 |
| 1.2. Inițiator | - SC VITESS INDUSTRIAL SRL
J07/229/02.10.2001, CUI 14207961 |
| 1.3. Beneficiar | - MUNICIPIUL BOTOȘANI |
| 1.4. Elaborator (Proiectant) | - SC EDIFICO SRL Botoșani
- Str. col. V. Tomoroveanu nr.7 sc.B ap.11
CUI: 22024043, J07/384/2007
Șef de Proiect: arh. Mihai TULBURE |
| 1.5. Data elaborării | - octombrie 2013 |
| 1.6. Obiectul lucrării | - Construirea unei clădiri pentru ”CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE”. |

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

În conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL – Botoșani și ale Certificatului de Urbanism nr. 646/17.10.2013 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Șoseaua Iașiului nr. 13.

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL Botoșani, terenul se află în U.T.R 59 – LMu1 - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pana la 10 m înaltime). Subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu funcțiunile admise: LI, IS (cu excepția ISsp), I (cu excepția unităților poluante), Pp, GC+TE (necesare folosințelor din subzonă), CCp. Sunt interzise următoarele

funcțiuni: LMr, ISsp, I (unități poluante), A, Pcs, GC+TE (cu excepția celor necesare folosințelor din subzonă) și CC (cu excepția CCp).

Terenul se află în afara limitei de stabilitate a Municipiului Botoșani și are interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.D. și aprobare în Consiliul Local.

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit realizarea investiției propuse, care se încadrează în subzona funcțională ISps (Construire CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE), cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul are acces direct din str. Șoseaua Iașiului. Deschiderea la stradă este de 37,0 m.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul are o suprafață de 2000,0 mp conform actului de proprietate nr.224/15.11.2010.

Vecinătăți:

Nord	-	SC LUX AUTO SRL,
Est		Str. Progresului nr. 6, Botosani
Sud	-	str. Șoseaua Iașiului
Vest	-	SC NORD TOUR SRL
		Com. MIHAI EMINESCU Catamaresti-Deal
		Cod Postal: 717248

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Întreaga suprafață de 2000,0 mp este liberă pentru construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Cartierul are un caracter preponderent rezidențial. Pe terenurile adiacente zonei studiate s-au edificat predominant construcții cu caracter rezidențial de tip urban (locuințe cu regim de înălțime P+M, P+1+M) și finisaje caracteristice locuințelor (acoperiș tip șarpantă cu invelitoare din țiglă, tabla cutată sau tip țiglă, tencuieli exterioare decorative sau zugravite, tâmplărie din lemn/PVC/Al) dar și

construcții pentru mică industrie, depozitare și transport sau prestări servicii cu același regim de înălțime –P, P+1, având finisaje specifice acestora (închideri cu panouri termoizolatoare sau tip casete metalice decorative și pereți cortină/tâmplărie din Al/PVC).

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile edificate în zonă au destinația de locuință sau funcțiuni complementare (bar, magazin, construcții pentru mică industrie, depozitare și transport sau prestări servicii, etc).

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Cu excepția terenului străzii Șoseaua Iașiului și a trotuarelor/rigolelor, care aparțin domeniului public al Municipiului Botoșani, terenurile au proprietari privați.

3.7. Concluziile studiului geotehnic

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.

Terenul studiat pentru amplasare investiție nu este supus pericolului inundațiilor. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos plastic vartos. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos prafos plastic vartos.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

pentru adâncimea de fundare $D = 1,2 \text{ m}$ – $P_{pl} = 160 \text{ Kpa}$

pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ Kpa}$

Investitorul va lua măsurile dispuse prin studiul geotehnic

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi)

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în opera, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile din normativelor în vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizarile Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea maximă de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vant și zapada.

La proiectare se vor avea în vedere precizarile Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic.

Investitorul prezintă declarație notarială prin care își asumă riscul construirii unui imobil pe terenul aflat în afara limitei de stabilitate.

3.9. Adâncimea apei subterane

În forajele executate apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonată la adâncime mai mare decât adâncimea forajelor executate. În puturile existente în zona apă subterană apare la adâncimi de de 12,0 - 13,0m.

Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupa A, la proiectare, execuție și exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului P7/2000.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Zona seismică de calcul | - E (KS = 0,12) |
| - Perioada de colț | - Tc = 0,7 sec |
| - Zona climatică | - III timp ext. - 18° C (STAS 1907/91) |
| - Adâncime de îngheț | - 1,10 m (STAS 6054-64) |
| - Natura terenului de fundare | - conform avizului geotehnic |
| - Nivelul maxim al apelor freatice | - conform avizului geotehnic |
| - Terenul de amplasament | - liber de sarcini |
| - Suprafața de teren studiată | - 2000,00 mp |

3.11. Analiza fondului construit existent.

În zona studiată există clădiri cu caracter rezidențial de tip rural și urban cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+E+M cu structură durabilă, în stare bună, dar mai există și clădiri cu funcțiuni complementare (bar, magazin, construcții pentru mică industrie, depozitare și transport sau prestări servicii) cu același regim de înălțime.

3.12. Echiparea existentă

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare: Rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaze, rețele de apă și rețea de telecomunicații.

3.13. Alte date.

Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 646 din 17.10.2013 prevede:

- regim juridic:
 - intravilan
 - Teren în suprafață de 2000,00 mp proprietate SC VITESS INDUSTRIAL SRL conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 224/15.11.2010.
 - Teren aflat în afara limitei de stabilitate a Municipiului Botoșani
 - Interdicție temporară de construire până la întocmire PUD și aprobare în Consiliul Local.
- Regim economic
 - Folosința actuală a terenului – teren arabil
 - Reglementări fiscale specifice: zona de impozitare "C".
- Regim tehnic
 - procent ocupare a terenului – se va reglementa prin PUD
 - coeficient de utilizare a terenului – se va reglementa prin PUD
 - Aliniere stradală: retras cu minim 15 m de la limita de proprietate
 - Aliniere laterală: se va reglementa prin PUD, minim 3,00 m pe o latura, conform Cod Civil
 - Aliniere posterioară: retras cu min. $\frac{1}{2}$ din H_{propus} , dar nu mai puțin de 5,0 m față de limita de proprietate.

4. PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Prin tema de proiect s-a solicitat edificarea unei construcții cu destinația **CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE**.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune edificarea unei construcții cu funcțiunea de **CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE** conform planșei de reglementari urbanistice. Aceasta va avea funcțiuni specifice spațiilor pentru prestări servicii și activități conexe (atelier reparații, magazie, vestiare și grupuri sanitare, cameră de odihnă, sală de instruire, recepție, holuri, casa scării și alte circulații, birouri pentru șeful de service și contabilitate) dispuse la demisolul parțial, parter și etajul parțial.

Amplasare în teren:

Fațada principală a construcției va fi aliniată perpendicular față de limitele de proprietate laterale, la următoarele distanțe:

Aliniament la Str. Șoseaua Iașiului: la 15.00m fata de limita de proprietate (excepție făcând frontul sud-vestic (fațada principală) care, din condiții de aliniament va fi retras cu distanța variabilă de la 11,3 până la 13,9 m)

Aliniament posterior: la 28,00 m fata de limita de proprietate

Aliniament lateral dreapta: la 11,00m fata de limita de proprietate

Aliniament lateral stanga: la 5,00m fata de limita de proprietate

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă va avea următoarele incaperi: atelier reparații, magazie, vestiare și grupuri sanitare, cameră de odihnă, sală de instruire, recepție, holuri, casa scării și alte circulații, birouri pentru șeful de service și contabilitate.

Regimul de înălțime propus este de Dp+P+1Ep cu înălțimea de maxim 10m.

Construcția propusă va ocupa la sol suprafața maxima de 280,00 mp. Aceasta va avea o suprafață construită desfășurată de maxim 532,54 mp.

Serviciile vor fi prestate de un număr de maxim 5 angajați.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Construcția propusă va fi aliniată cu limitele laterale de proprietate, și se va amplasa retras cu in medie minim 15 m față de limita de proprietate la strada Șoseaua Iașiului, excepție făcând frontul sud-vestic (fațada principală) care, din condiții de aliniament va fi retras cu distanța variabilă de la 11,3 până la 13,9 m față de aceeași limită. Construcția va fi retrasă cu 28 m față de limita de proprietate posterioară a amplasamentului, și la minim 3 m față de limitele de proprietate laterale.

Pe parcelele vecine nu există construcții.

Accesul pietonal și auto este asigurat din strada Șoseaua Iașiului. Acest acces va deservi și utilajele pentru stingerea incendiilor.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;

Regimul de înălțime, funcțiunea propusă și aspectul arhitectural asigură conformarea cu fondul construit existent în zonă.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;

Pe amplasamentul studiat nu există construcții, parcela fiind liberă de construit.

4.7. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal este asigurat din str. Șoseaua Iașiului. Acest acces va deservi și utilajele pentru stingerea incendiilor.

Pe parcelă vor fi amenajate accese carosabile și pietonale și vor fi asigurate un număr de 6 locuri de parcare.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente și poziția acestuia față de strada Șoseaua Iașiului.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau construcțiilor existente, deci nu este necesar a fi impuse condiții speciale de protecție

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);

Construcția imobilului - CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE care face obiectul acestei lucrări nu va influența negativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

Deșeurile vor fi colectate selectiv în vederea asigurării posibilității de reciclare, după caz.

Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate încheiat între beneficiar și operatorul de salubritate abilitat de a efectua astfel de servicii pe raza Municipiul Botoșani.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz);

Prezentul proiect nu propune realizarea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;

Beneficiarul va realiza și întreține pe cheltuială proprie spațiile verzi rezultate în urma amenajărilor propuse. Pentru protecție, va fi realizată și împrejmuirea terenului.

4.13. Profiluri transversale caracteristice;

Terenul studiat este inclinat, cu panta dinspre sud spre nord, prezentând pe această direcție o diferență de nivel de aprox. 5,5 m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală;

În urma coroborării elementelor geometrice existente ale parcelei studiate cu necesitățile ce decurg din amplasarea clădirii și racordarea acesteia la infrastructura rutieră și din necesități ce decurg din caracteristicile fizico - mecanice ale terenului sunt necesare amenajări care să asigure condițiile optime pentru fundare a clădirii proiectate, oprirea accesului apelor meteorice din afara în interiorul incintei, atât în timpul execuției cât și în timpul folosirii acesteia, îndepărtarea apelor meteorice

căzute în incintă, prin dirijarea și evacuarea lor către exterior cât și pentru asigurarea căilor de comunicație pentru pietoni și vehicule.

Construcția propusă nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zona.

4.15. Regimul de construire

Construcția este aliniată cu strada Șoseaua Iașiului, retrasă cu 15 m față de limita de proprietate, în conformitate cu prevederile punctului 4.2.

Regimul de înălțime propus este Dp+P+1Ep (parțial), cu înălțimea maximă de 10 m, conform caracteristicilor zonei.

Procentul de ocupare a terenului propus este de 14,00%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare a terenului propus este 0,266.

4.17. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și apă curentă va fi asigurată prin branșament la rețelele existente în zonă. Pentru evacuarea apelor uzate este prevăzută construcția unei fose septice vidanjabile.

4.18. Bilanț teritorial

Utilizarea terenului: - suprafața totală a terenului S = 2 000,00 mp

BILANT TERITORIAL	Existent	Propus
Total suprafață zonă studiată	2000	2000
Total suprafață teren VITESS INDUSTRIAL	2000	2000
Suprafață construită	0	280
Suprafață construită propusă		280
Suprafață construită desfasută propusă		532,54
Suprafață alei pietonale, accese		403,94
Suprafață spații verzi		1316,06
POT	0,00%	14,00%
CUT	0,000	0,266

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea obiectivului propus va avea drept consecință execuția unei construcții pentru prestări servicii: CENTRU PENTRU REPARATII SI INTRETINERE APARATE SI MASINI PENTRU SUDURA MATERIALELOR TERMOPLASTICE, care va conduce la creșterea calității ambianței urbane generale în zona studiată, diversificarea ofertei generale de servicii și crearea de noi locuri de muncă.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;

Dupa aprobarea P.U.D. prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul va obține un nou C.U. emis de Primăria Municipiului Botoșani și va putea trece la următoarele faze de proiectare. Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Pth – DE).

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 și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (L10/95)

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Elaborarea PUD-ului s-a făcut pentru stabilirea măsurilor de conformare a obiectivului, care prin funcționalitatea sa și prin amplasament trebuie să corespundă din punct de vedere urbanistic cu actele și documentele aprobate anterior (PUG, PUZ).

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse. În acest sens, construcția va respecta următoarele condiții de conformare și amplasare:

Destinația stabilită prin PUD:

Construirea unei clădiri cu destinația prestări servicii

Amplasament:

- amplasarea construcției se va face la aliniamentul stabilit la punctul 4.2.
- aliniamentul lateral și posterior al construcției va fi la aliniamentul stabilit la punctele 4.2.

Caracteristici funcționale și de performanță a construcției

- | | |
|--------------------------------------|------|
| - Categoria de importanță | - D |
| - Clasa de importanță a construcției | - IV |
| - Grad de rezistență la foc | - II |

Caracteristici funcționale:

- $A_c = 280,00$ mp
- $A_{cd} = 460,00$ mp

Caracteristici volumetrice

- regim de înălțime Parter + Etaj parțial
- $h_{max} = 10,00$ m

Caracteristici constructive

- fundații izolate sub stalpi și centură perimetrală din beton armat
- infrastructura: structură cadre din oțel, planșeu din beton armat.
- închideri: panouri tristrat Ol/PU/Ol, casete metalice decorative, tâmplărie din Al/PVC;
- acoperiș: tip șarpantă metalică cu învelitoare din panouri tristrat Ol/PU/Ol.

Expresie arhitecturală

- Finisaje fațade: panouri metalice tristrat și casete metalice decorative.
- Tâmplărie din Al/PVC pentru uși și ferestre exterioare;
- Tâmplărie din Al/PVC pentru ușile interioare.
- Pardoseli din beton șlefuit;

Amenajări exterioare

- Accesul se face din str. Șoseaua Iașiului pe accese carosabile și pietonale de incinta.
- Amenajarea de spații verzi. Spațiul verde va fi amenajat pe toata suprafața parcelei (exceptând suprafața construită și cea ocupată de platforme/accese) prin plantarea de arbori și gazon.

Utilități

Racordarea la rețelele de utilități: imobilul va fi racordat la rețelele existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apa și telecomunicații conform soluțiilor furnizate de deținătorii de utilități. Pentru canalizarea menajeră va fi prevăzută o fosă vidanjabilă în partea posterioară a amplasamentului.

Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia 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.

Întocmit:
Arh. Paul HRUȘCĂ

Șef Proiect:
arh. Mihai TULBURE