



J07 / 886 / 1992 CIF: 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel: 0744 527 303
e-mail: dbotez@gmail.com

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.
C638.23
beneficiar

PUD
CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC
BOTOSANI, str. PACEA nr. 36

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru

710061 BOTOSANI str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4
J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com
cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127
cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect **C638.23**
faza **PUD**

CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC
BOTOSANI, str. PACEA nr. 36

proiect **nr. C 638 / 2023**

faza proiectare **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

proiectant general **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI SRL**
J07/886/1992; 3199286
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiar **SC GECOR GROUP GL SRL**
J07/72/2012; RO 29839451
Mun BOTOSANI. str. PACEA, nr. 36, jud. BOTOSANI

SC CONCEPT SRL

iunie 2023 arh. Dan Octavian BOTEZ

BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu

| | | |
|-----------------------|---------|----------------------------------|
| <i>piese desenate</i> | PUD 01 | plan încadrare în zonă |
| | PUD 02. | situație existentă, |
| | PUD 03 | reglementări urbanistice, |
| | PUD 04 | reglementări echipare edilitara, |
| | PUD 05 | circulatia terenurilor |

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 283 / 09 05 2023 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Proces Verbal de Adjudecare Bunuri Mobile nr. 65804 / 28 06 2013;
- Factura Fiscala nr. 52/28 06 2013;
- Contract de Concesiune teren nr. 4482/27 08 2013;
- Declaratie notariala autentificata cu nr.;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Ridicare topografica, receptionata OCPI;
- Studiu geotehnic, verificat Af;
- Avize, acorduri ale organismelor teritorial interesate cerute prin CU.

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 GENERALITATI

1.1 Date identificare studiu

| | |
|--------------------|--|
| denumirea lucrării | CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC BOTOSANI, str. PACEA nr. 36 |
| proiect | nr. C 638 / 2023 |
| elaborator | SC CONCEPT SRL BOTOȘANI J07/886/1992; 3199286 Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com |
| beneficiari | SC GECOR GROUP GL SRL J07/72/2012; RO 29839451 Mun BOTOSANI. str. PACEA, nr. 36, jud. BOTOSANI |

1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren detinuta in proprietate privata, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specific urbanistica și se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 283 / 09 05 2023 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studiarea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de construire pentru obiectivul " *CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC*," in imobilul detinut de catre SC GECOR GROUP GL SRL, si existent in intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. PACEA nr. 36.

Acest studiu are în vedere identificarea soluțiilor optime pentru următoarele obiective:

- organizarea / zonificarea funcțională a terenului de amplasament studiat, localizat în **UTR nr. 53 - Zona Industrială nr. 1** și parțial în **UTR nr. 61 – Statia de Gaze**, pentru propunerea soluției optime de dezvoltarea funcțiunii urbanistice **I1** - subzona de unități industriale, depozite și transport;
- stabilirea de amplasamente pentru construcțiile propuse și a condițiilor necesare realizării obiectivului propus.

La elaborarea PUD se urmărește și optimizarea circulațiilor carosabile / pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice stabilite pentru elaborarea documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține de teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 283 / 09 05 2023.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât opțiunile inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a accesurilor la obiectiv, precum și, corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incinta imobilului;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- circulația juridică a terenurilor.

1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă în imobilul cu numărul cadastral 52825 și, are următoarea structură - conținut:

- piese scrise - memoriu general PUD
- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Memoriul general PUD cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Reglementările de Urbanism enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 500, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.3 valoare tehnică și juridică a PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al Municipiului BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unitatii teritoriale de referinta de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice / juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

1.4 mod de prezentare

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de doua exemplare, acestea fiind necesare atât inițiatorului în procesul de avizare / aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2 analiza situației existente

2.1 cartarea fondului construit

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat și aprobat în anul 1999), imobilul studiat este încadrat în **UTR nr. 53 - Zona Industrială nr. 1**, și parțial în **UTR nr. 61 – Stăria de Gaze**, în subzona cu funcționalitatea:

I1 - de unitati industriale, depozite si transport.

Evoluția urbanistică a zonei în care este localizat amplasamentul studiat, după anul în care a fost elaborat și aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidențiază extinderea în UTR a funcționalității dominante care este datorată în principal reconversiei funcționale a fondului construit vechi, completarea acestuia cât și îmbunătățirii echipării edilitare de tip urban.

În situația existentă, imobilul care generează PUD este situat la nord de str. PACEA (cca 65 m de aceasta), din care pe calea de acces existentă, are asigurat atât accesul carosabil și pietonal la amplasament, cât și traseul de acces la rețelele edilitare publice pentru utilitățile necesare (apa, energie electrică, gaze naturale, telefonizare), precum și de serviciile de salubritate asigurate de operatorii teritoriali.

Acest teritoriu de intravilan - zona studiată din vecinătatea amplasamentului - cunoaște în ultima perioadă un proces activ de edificare urbanistică manifestat preponderent prin dezvoltarea fondului construit existent, modernizarea și adaptarea acestuia la specificul activităților desfășurate de către agenții economici relocați în zona, respectiv completarea echipării edilitare de tip urban.

Astfel, în incinta fostei unități de producție alimentară a Cooperatiei din Botosani, în vecinătatea inițiatorului PUD (SC GECOR GROUP GL SRL - fabricarea produselor din carne) s-au mai localizat agenții economici:

- SC TAMISTEF – industria materialelor de constructii: producator de tamplariei din PVC si Aluminiu;
- RESONANCE DISTRIBUTION - industria materialelor de constructii: echipamente și instalații electrice pentru sectorul rezidențial și industrial;
- ABATORRO BEEF TRADING – industria alimentara: fabricarea produselor din carne (prelucrare, depozitare si desfacere carne de vita);
- SC FARMABIOMED SRL – industria textilelor: producator de plase de protectie textile fara nod pentru diferite aplicatii in domeniul sportiv, industrial si agricultural;
- SAMEDAY Botosani – servicii de curierat (sediul Botosani si platforma de parcare auto);
- DELGAZ-GRID - Depozit Logistic.

Imobilul beneficiaza de utilitatile necesare avand in prezent racorduri la retele publice de distributie apa, canalizare menajera si energie electrica.

Zona beneficiaza de servicii de salubritate asigurate de operatorul municipal.

2.2 regimul juridic – economic - tehnic

Juridic imobilul care genereaza prezentul PUD, situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. PACEA la nr. 36, este identificat prin:

- parcela cadastrala **CAD nr. 52825**,
- **teren:** in suprafata 866 mp, cu categoria de folosinta curti constructii;
**teren proprietate a Municipiului Botosani, concesionat pe durata existentei constructiei*
- **constructii:** corp **C1** – hala productie, parter, in suprafata de 223,26 mp.
**constructie dobandita de catre SC GECOR GROUP GL SRL urmare Procesului Verbal de Adjudecare Bunuri Mobile nr. 65804 / 28 06 2013, respectiv a Facturii Fiscale nr. 52/28 06 2013.*

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), parcela care genereaza PUD este incadrata in **UTR nr. 53 - Zona Industriala nr. I**, si partial in **UTR nr. 61 – Statia de Gaze**, in subzona cu functionalitatea:

I1 - de unitati industriale, depozite si transport.

Pentru acest amplasament, respectiv pentru imobilul care genereaza PUD, prin Certificatul de Urbanism este stabilit un regim special impus terenului privind: **interdictia temporara de construire pana la intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu si aprobarea acestuia de catre Consiliul Local.**

Din punct de vedere *economic* terenul aferent imobilului studiat are folosinta actuala de **teren curti constructii**. Pentru aceasta zona sunt stabilite **reglementari fiscale** specifice, aferente **zonei de impozitare “C”** cu modificarea pretului de concesiune a terenului in conformitate cu noile constructii propuse.

Regimul tehnic care caracterizeaza amplasamentul studiat, stabilit in Certificat de Urbanism nr. 283 / 09 05 2023 in concordanta cu reglementarile din PUG elaborat si aprobat in anul 1997, are urmasorii indicatori:

| | | |
|---------------------------------|----------|---|
| - procent de ocupare teren | existent | 25,00% |
| | propus | max. 50,00%, se va reglementa prin PUD |
| - coeficient de utilizare teren | existent | 0,25 |
| | propus | se va reglementa prin PUD |
| - regim de inaltime | existent | P |
| | propus | max P se va reglementa prin PUD |

| | | |
|------------------------------------|--------------------|---|
| - aliniamente parcela | stradal lateral | calea de acces din str. PACEA proprietati private private persoane fizice si / sau juridice |
| | posterior | proprietati private private persoane fizice si / sau juridice |
| - alinierea constructiilor | stradal | retras in interiorul parcelei min. 5 m se va reglementa prin PUD |
| - retrageri obligatorii | stradal | retras in interiorul parcelei min. 5 m se va reglementa prin PUD |
| | lateral | cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD |
| | posterior | cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD; |
| - accesuri carosabile si pietonale | | se va reglementa prin PUD; se vor dimensiona conform prevederilor Ordin nr. 49/27 01 1998 |
| - parcaje | | in interiorul parcelei, dimensionate conform functiunii si a anexei nr. 5 la RGU- HG 525/96; |
| - echipare cu utilitati | | alimentare cu apa, canalizare, energie termica, gaze naturale, energie electrica, telefonie, transport urban, salubritate, televiziune prin cablu. |

2.3 analiză geotehnică

Studiul geotehnic întocmit pentru acest amplasament de către SC GEOFORAJ SRL în luna iunie 2023, concluzionează:

- stratificație: 0.00 – 0.40 m = sol vegetal;
0,40 – 3,70 m = argila prafoasa, galbena, vartoasa,
la -1.50 culoarea devine cafenie;
3,70 – 4,60 m = argila nisipoasa, cafenie, vartoasa;
- Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos, cafeniu, vartos. Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încăstrare 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 propune fundarea directă în complexul argilos prafos , cafenie, vartos.
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea 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 $D = 1,5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ kPa}$
pentru adâncimea de fundare $D = 2,0 \text{ m}$ – $P_{pl} = 200 \text{ kPa}$
pentru adâncimea de fundare $D = 2,5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 220 \text{ kPa}$
- Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,30 m și are caracter fluctuant. Întrucât apa subterană are caracter fluctuant, la proiectare și execuție se vor lua măsuri în consecință, (epuismențe hidroizolație, etc).
- Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.
- Stratul de fundare pentru amenajarea de accese, alei, trotuare, platforme este format din argila prafoasă.
- Stratul de argila prafoasă se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p = 70 \text{ Mpa}$ și coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare

- La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.
- Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de
 - $a_g = 0,20$
 - $T_c = 0,7 \text{ sec}$
- Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:
 - Risc geotehnic: redus.
 - Categoria geotehnică 1

2.4 analiză a fondului construit

Imobilul care generează PUD (CAD 52825), situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, la str. PACEA nr. 36, accesibil din str. Pacea pe un traseu de cca. 65 m pe calea de acces existentă, potrivit evidentelor cadastrale este constituit din:

- **teren:** în suprafața **866 mp**, cu categoria de folosință curți construcții;
**teren proprietate a Municipiului Botosani, concesionat pe durata existenței construcției*
- **construcții:** corp **C1** – hală producție, parter, cu suprafața construită de **223,26 mp**.
**construcție dobândită de către SC GECOR GROUP GL SRL urmare Procesului Verbal de Adjudecare Bunuri Mobile nr. 65804 / 28 06 2013, respectiv a Facturii Fiscale nr. 52/28 06 2013.*

Imobilul studiat, are o configurație planimetrică relativ dreptunghiulară, cu laturile lungi pe direcția nord-vest către sud-est și, are următoarele dimensiuni cu vecinătățile aferente:

| | | |
|-----------|---------|---|
| nord-vest | 11,90 m | teren curți construcții proprietate privată, teren neconstruit proprietate a municipiului Botosani; |
| nord-est | 71,43 m | teren curți construcții proprietate a municipiului Botosani, cu construcție HALA parter (SC ABATORRO BEEF Trading SRL), situată la 8,14 m față de limita de proprietate ; |
| sud-est | 12,77 m | cale de acces din str. PACEA; |
| sud-vest | 74,99 m | teren curți construcții proprietate a municipiului Botosani, cu construcție HALA parter (SC TAMISTEF SRL), situată la limita de proprietate. |

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidențiază diferențe ale cotelor de nivel de cca. 1,79 m, cu descreștere pe direcția de la sud-vest către nord-est (la limita de proprietate nord-vestică), pe distanța de 11,90 m, (panta de 15,04%), având valori de 195,67 la limita de proprietate din sud-vest, respectiv de 193,88 la limita de proprietate nord-est.

Construcția C1 existentă în incinta imobilului, amplasată la limita de proprietate sud-vestică, adiacent construcției HALA parter deținută de SC TAMISTEF SRL, are următorii indicatori caracteristici:

- suprafața construită: 223,26 mp;
- dimensiuni planimetrice: 6,22 x 35,89 m;
- regim de înălțime: parter, cu H streasina = 4,50 m și M max = 6,30 m
- sistem constructiv: fundații din beton continue sub pereți din zidărie portantă, stalpșori, grinzi, centuri și planșeu din beton armat, închidere superioară cu șarpanta de lemn într-o singură pantă, asterea de lemn și înveliș de tablă;

Încăperile construcției au funcționalități încadrate în fluxul tehnologic specific activității industriale de *fabricare a produselor din carne (prelucrare, depozitare și desfacere)*.

La fațada sud-estică, către calea de acces în imobil, construcția beneficiază de o rampă de încărcare din beton armat, de 10,00 m lungime și 7,34 m lățime. Cota superioară a

rampei de incarcare (aflata la cota +/- 0,00 a constructiei C1) se gaseste la cca. +1,20 m fata de platforma carosabila adiacenta.

Circulatiile in incinta imobilului (apovizionare materii prime si desfaceri produse finite) sunt asigurate de o platforma carosabila betonata amenajata in zona de acces in imobil, platforma care este continuata, adiacent limiei de nord est a imobilului, de o alee carosabila betonata de cca. 26 m lungime si 3,32 – 4,45 m latime.

Bilantul teritorial al imobilului analizat, in situatia existenta si cu indicatorii urbanistici aferenti acestuia, este urmatorul:

| BILANT TERITORIAL / EXISTENT | | | constructii | teren | |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------|----------|
| | CAD | | mp | mp | % |
| supr.teren | proprietate a mun.BOTOSANI | Contr. Concesiune nr. 4482/27 08 2013 | | | |
| | CAD 52825 | | 223.26 | 866.00 | 100.00 |
| | din care: | curti constructii | | 866.00 | 100.00 |
| | TOTAL | | 0.00 | 866.00 | |
| | | POT % | | 25.78 | |
| | | CUT | | 0.26 | |

Imobilul beneficiaza de utilitatile necesare avand in prezent racorduri la retele publice de distributie apa, canalizare menajera si energie electrica.

2.5 căi de comunicații - circulatii existente

Amplasamentul imobilului care genereaza PUD (CAD 52825), aflat potrivit nomenclatorului stradal la str. PACEA nr. 36, are accesurile (carosabil si pietonal) asigurate din str. Pacea, cu traseu de cca. 65 m pe calea de acces existenta.

Avand in vedere pozitionarea imobilului care genereaza PUD, precum si starea in care se gasesc caile de circulatii din zona, optiunea initiatorului este de a mentine accesurile (carosabil si pietonal) la imobilul CAD 52825 din str. PACEA – cale de circulatie publica (traseu de tranzit al municipiului, cu doua benzi de circulatie, cate una pe sens), respectiv pe calea de acces existenta care in zona aferenta amplasamentului are urmatoarele caracteristici:

- strada de cat. a III-a - colectoare, cu profil transversal de 9,05 m intre limitele de proprietate, cu
- platforma carosabila (betonata) de 6.90 m latime, cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) si pe laterale pana la limitele de proprietate, cu spatii pentru circulatia pietonala (trotuare neamenajate).

Accesul in incinta imobilului, din calea de acces, este amenajat in imprejmuirea stradala, in partea nordica a acesteia, printr-o poarta de cca. 5 m latime.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Analiza situatiei existente efectuate asupra zonei de amplasament, privind echiparea tehnico edilitara evidentiaza faptul ca imobilul beneficiaza de utilitatile necesare activitatii economice desfasurare - fabricarea produselor din carne -, avand in prezent racorduri la retele publice de distributie apa, canalizare menajera si energie electrica.

Zona este deservita de operatorul local de salubritate.

3 REGLEMENTĂRI - propunere de intervenție urbanistică

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

3.1 elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de " *CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC,*", în imobilul din intravilanul BOTOSANI, situat pe str. PACEA nr. 36.

Inițiatorul, dorește ca prin realizarea acestui obiectiv de investiție să-și asigure condiții optime de desfășurare a activității de fabricare a produselor din carne (prelucrare, depozitare și desfacere), în construcții realizate în concordanță cu exigentele specifice actuale.

Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor urbanistice anterior aprobate și a condițiilor din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 283 / 09 05 2023 pentru parcela de teren deținută în concesiune pe durata existenței construcțiilor, luând în considerare și evoluția dezvoltării urbanistice a zonei, prin această intervenție urbanistică asupra imobilului existent, se au în vedere:

- asigurarea condițiilor de constructibilitate și optimizarea funcțională în zona studiată;
- optimizarea circulațiilor carosabile și pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente cât și cele de perspectivă pentru această zonă.
- organizarea / zonificarea funcțională a suprafeței de teren ce aparține imobilului studiat și adoptarea soluției optime pentru construirea obiectivelor propuse;
- stabilirea de amplasamente pentru construcții și pentru amenajările aferente activității desfășurate în acest imobil.

Funcționalitatea propusă a fi realizată în imobilul din str. PACEA nr. 36 este în concordanță cu reglementările privind funcționalitatea dominantă în **UTR nr. 53 - Zona Industrială nr 1**, și parțial în **UTR nr. 61 – Stația de Gaze**, cu amplasament situat în subzonă cu funcționalitatea: **I1 - de unități industriale, depozite și transport.**

Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUD și, care vor sta la baza întocmirii unor viitoare documentații tehnice prin care se va putea solicita eliberarea Autorizațiilor de Construire, au în vedere:

- amplasarea, dimensionarea planimetrică și volumetrică, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament (existente și de perspectivă), stabilirea modului de asigurare a accesurilor la obiectiv precum și, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale, precum și a parcarilor din incintă;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- eventuale necesități de circulație juridică a terenurilor (daca este cazul).

3.2 descrierea soluției

Respectand obiectivele propuse pentru acest obiect de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, a fondului construit existent, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de desfășurare a funcțiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Pentru realizarea obiectivului de investiție - **CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC**, -, în imobilul cu nr. cadastral CAD 52825 (CF 52825), situat în intravilanul municipiului Botosani, prin soluția adoptată se propune următoarea zonificare funcțională a parcelei:

A EDIFICABIL - hala DEPOZIT FRIGORIFIC

RETRAGERI MINIME

Având în vedere configurația planimetrică și situația topografică a terenului și poziționarea față de limitele de proprietate, soluția adoptată pentru amplasarea construcției DEPOZIT FRIGORIFIC are în vedere amplasarea construcției în prelungirea corpului C1 pe rampa de încărcare existentă, soluție în care se vor asigura următoarele retrageri minime:

| | | |
|-----------|---------|--|
| nord-est | 4,45 m | la construcția propusă DEPOZIT FRIGORIFIC respectiv |
| | 3,32 m | la anexa "SPALATOR NAVETE" |
| | | față de terenul curții construcției proprietate a municipiului Botosani, cu construcția HALA parter (SC ABATORRO BEEF Trading SRL), situată la 8,14 m față de limita de proprietate; |
| sud-est | 15,60 m | față de calea de acces din str. PACEA; |
| sud-vest | cuplaj | cu construcție HALA parter (SC TAMISTEF SRL), situată la limita de proprietate. |
| nord-vest | cuplaj | cu construcție C1 – hala existentă în imobilul C 52825. |

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ - Principalale caracteristici ale construcției propuse

Construcția industrială propusă se încadrează în următorii indicatori:

- hala, cu amplasament pe rampa de încărcare existentă, configurată în concordanță și cu integrare funcțională în fluxul tehnologic existent, specific pentru activitatea industrială de *fabricare a produselor din carne* (prelucrare, depozitare și desfacere);
- regim de înălțime
 - 1 nivel (P);
 - înălțime maximă de 10,00 m (raportat la CTS, în zona de acces)
- funcțional și dimensionari ale încăperilor în concordanță cu caracteristicile tehnologice ale utilajelor și cu necesitățile de circulație aferente cuprinzând: două depozite de congelare și păstrare în stare congelată, cu volum de 70 mc fiecare, coridor de circulație corelat cu circulațiile fluxului tehnologic existent, spațiu comercializare / desfacere a produselor din carne și un spalator navete;
- dimensiuni planimetrice
 - 7,34 x 10,00 m – depozit frigorific și
 - 1,95 x 9,35 m - spalator navete;
- suprafața construită 91,63 mp
- suprafața desfășurată 91,63 mp.

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

- sistem constructiv

- fundații izolate cu grinzi de fundare, structura metalică (stâlpi, grinzi, ferme), închidere superioară cu sarpantă aliniată la cotele sarpantei existente, închideri exterioare cu panouri sandwich termoizolante, compartimentări interioare din pereți ușori de gips-carton, tâmplăre din PVC alb cu geam termopan la exterior;

Finisaje interioare

- pardoseli de ciment cu vopsitorii epoxidice in spatiile de productie;
- pardoseli de gresie antiderapantă în spatii de circulatie interioara;
- tâmplăria interioară va fi din PVC alb.

Instalatii interioare

- *Electrice*: dezvoltate in extinderea instalatiilor electrice interioare din hala existenta (circuite de iluminat si prize, curenti slabi si paratonare);
- *Sanitare*: dezvoltate in extinderea instalatiilor sanitare interioare din hala existenta;
- *Tehnologice*: echipamente frigorifice (Putere: 13.2 – 36.5 Kw; Vaporizator: Guntner / Cod:RC GACC; Valva T5 + Diuza Te5-02 + Electroventil + Conector; Agregat Bitzer / Cod: 4 ES; Tablou automatizare: Dixell / Cod: XR; Traseu: In limita a 8 ml de traseu frigorific).

B circulatii in parcela

In concordanta cu specificul interventiei urbanistice propuse pentru constructia depozitului frigorific se prevede mentinerea circulatiilor existente in parcela respectiv:

- *mentinerea accesului* la imobilul care genereaza PUD (carosabil si pietonal) *din str. Pacea*, pe calea de acces existenta; Cu scopul de a facilita accesul mijloacelor de transport de mare capacitate in incinta imobilului, la refacerea imprejmuirii stradale se prevede largirea portii de acces existente;
- *mentinerea circulatiilor existente in incinta imobilului* (apovizionare materii prime si desfaceri produse finite), respectiv:
 - platforma carosabila betonata amenajata in zona de acces in imobil,
 - alee carosabila betonata de 26 m lungime si 3,32-4,72 m latime, existenta adiacent limiei de nord est a imobilului.
 - realizarea obiectivului CONSTRUIRE HALA FRIGORIFICA diminueaza corespunzator suprafata circulatiilor pietonala existente (81,84 mp), respectiv suprafete aferente platformei pietonala si rampei de incarcare;

Anexa nr. 5 la RGU - HG 525/96 prevede ca pentru constructii industriale cu activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 m², este necesara asigurarea unui loc de parcare la 150 m². Realizarea obiectivului de CONSTRUIRE HALA FRIGORIFICA majoreaza suprafata construita, estimata la 314,89 mp, iar prin solutia propusa se prevede amenajarea a 3 locuri de parcare (37,59 mp) cu amplasament pe suprafetele carosabile de 351,47 mp existente in incinta imobilului.

Suprafata zonei de circulatii in incinta imobilului - platforma si aleea semicarosabila, cu 3 locuri de parcare autoturisme - in solutia adoptata, similar cu existentul este de 420,98 mp, reprezentand o pondere de 48,61% din suprafata terenului de amplasament.

C amenajare incinta - sistematizare verticala, imprejmuire spatii verzi si plantate

Avand in vedere caracteristicile interventiei urbanistice propuse in imobilul care genereaza PUZ, pentru realizarea constructiei DEPOZIT FRIGORIFIC, in solutia doptata **nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala.**

Pentru **refacerea IMPREJMUIRII STRADALE**, cu amplasament in interiorul limitelor de proprietate, se prevede realizarea unui gard in lungime totala de 12,77 m, pentru care in solutia adoptata se propune urmatorul sistem constructiv:

- imprejmuire stradala, la calea de acces din str. PACEA cu gard netransparent, avand inaltime maxima de 2,00 m, alcatuit din fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime, stalpi metalici si panouri confectionate din tabla cutata, si
- pentru a facilita accesul mijloacelor de transport de mare capacitate in incinta imobilului, se prevede realizarea portii de acces cu doua canate de cate 4,00 m

latime fiecare, avand inaltime maxima de 2,00 m, confectionata cu cadre metalice si panouri de tabla cutata.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 15% din suprafata totala pentru **spatii verzi amenajate pe parcela**: plantari de arbori decorativi, arbusti, infiintarea de covoare florale, suprafete inierbate, plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate.

Suprafata de teren amenajat cu spatii verzi si plantate (gazon/arbusti/arbori) in solutia adoptata este estimata la 130,13 mp (similar cu existentul), reprezentand o pondere de 15,03% din suprafata terenului de amplasament.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare: SF / PTh / DTAC.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la reglementarile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Indicatorii urbanistici preconizati pentru realizarea constructiilor propuse sunt prevazuti in plansa PUD 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulatiilor

În cadrul PUD. s-au analizat relatiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent si propus in perspectiva), precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Solutia adoptata are in vedere ca intr-o viitoare modernizare a caii de acces din str. Pacea, profilul transversal al acesteia (existent de 9,05 m in zona aferenta imobilului studiat) sa fie configurat cu respectarea prevederilor Ordin nr. 49/27 01 1998 pentru strada de cat. a III-a - colectoare, cu carosabil de 7,00 m latime, doua benzi de circulatie cate una pe sens (asfaltat) si trotuare laterale de 1,00 – 1,05 m latime cu pavele de ciment autoblocante pozate pe un pat de nisip

Planul Urbanistic de Detaliu nu propune alte interventii asupra configuratiei arterelor de circulatie existente in zona.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Juridic imobilul care genereaza prezentul PUD, situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. PACEA la nr. 36, este identificat prin:

- parcela cadastrala **CAD** nr. **52825**,
- **teren**: in suprafata 866 mp, cu categoria de folosinta curtii constructii;
**teren proprietate a Municipiului Botosani, concesionat pe durata existentei constructiei*
- **constructii**: corp **C1** – hala productie, parter, in suprafata de 223,26 mp.
**constructie dobandita de catre SC GECOR GROUP GL SRL urmare Procesului Verbal de Adjudecare Bunuri Mobile nr. 65804 / 28 06 2013, respectiv a Facturii Fiscale nr. 52/28 06 2013.*

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), parcela care genereaza PUD este incadrata in **UTR nr. 53 - Zona Industriala nr. I**, si partial in **UTR nr. 61 – Statia de Gaze**, in subzona cu functionalitatea:

I1 - de unitati industriale, depozite si transport.

Pentru imobilul studiat, **functiunea propusa** prin CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC **este in concordanta cu functiunea urbanistica a amplasamentului.**

Realizarea obiectivului dorit de catre initatori, respectiv efectuarea lucrarilor de construire pentru " **CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC,**" in imobilul existent, in BOTOSANI, str. PACEA nr. 36, **nu implica modificari ale regimului juridic al terenului.**

3.5 regimul de aliniere

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

- a. *Criterii compozitionale*
 - zonificarea clara a funcțiunilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
 - realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacenta amplasamentului;
 - păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente din vecinătăți;
 - marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a accesurilor în clădire;
- b. *Criterii funcționale*
 - asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
 - adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
 - limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Aliniamentul obligatoriu a fost determinat de relația rezultată între construcțiile existente în vecinătate și clădirile propuse pe amplasament.

La baza determinării aliniamentelor propuse au fost avute în vedere următoarele:

- evitarea de generării de disfuncționalități pentru construcțiile existente ori previzibile a fi construite în vecinătatea amplasamentului;
- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare noului obiectiv în concordanță cu procentul de ocupare la sol specific zonei;
- necesitatea adaptării la particularitățile terenului de amplasament.

Soluția de amplasament propusă pentru **CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC** are în vedere asigurarea unor aliniamente raportate față de limitele de proprietate astfel:

| | | |
|-----------|------------------|---|
| nord-est | 4,45 m 3,32 m | la construcția propusă DEPOZIT FRIGORIFIC respectiv la anexa "SPALATOR NAVETE", fața de terenul curții construcției proprietate a municipiului Botosani, cu construcția HALA parter (SC ABATORRO BEEF Trading SRL), situată la 8,14 m față de limita de proprietate; |
| sud-est | 15,60 m | fața de calea de acces din str. PACEA; |
| sud-vest | cuplaj | cu construcție HALA parter (SC TAMISTEF SRL), situată la limita de proprietate. |
| nord-vest | cuplaj | cu construcție C1 – hala existentă în imobilul C 52825. |

Aliniamentele propuse reprezintă limite admisibile de construire și sunt ilustrate în planșa PUD 03 – Reglementări Urbanistice.

3.6 regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;

- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Pentru investiția propusă a se realiza pe acest amplasament - *CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC* este stabilit următorul regim înălțime:

- regim de înălțime - 1 nivel (P);
- înălțime maximă de 10,00 m, raportat la CTS, în zona de acces (corelat cu înălțimea halei existente)

3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului *CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC*, în BOTOSAN, pe str. PACEA nr. 36, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurate construite la suprafața de 866 mp, deținută de către initiator în proprietate.

Indicatorii urbanistici (POT / CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – reglementări urbanistice.

3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare construcțiilor propuse, s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent – *curți constructii*.

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizării existente a unor suprafețe de teren, urmărind obținerea unei ponderi satisfăcătoare a suprafețelor destinate spațiilor verzi și plantate.

În soluția propusă (PUD 03 – reglementări urbanistice) se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (clădiri și circulații), în zona aferentă obiectivului să fie menținute suprafețele de teren amenajate pentru spații verzi și plantate, ce însumează 130,13 mp, suprafața care reprezintă o pondere de 15,03% din suprafața terenului de amplasament

3.9 bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta intervenție urbanistică, atât pentru situația existentă cât și pentru cea propusă este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – reglementări urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafața de teren deținută în proprietate de către initiatori, este însoțit de următorii indicatori:

| BILANT TERITORIAL | existent | | propus | |
|---------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| suprafata teren propr. a mun.BOTOSANI | 866.00 | 100.00 | 866.00 | 100.00 |
| Contr. Concesiune nr. 4482/27 08 | | | | |
| CAD 52825 2013 | 866.00 | 100.00 | 866.00 | 100.00 |
| constructii | | | | |
| SC | 223.26 | 25.78 | 314.89 | 36.36 |
| SD | 223.26 | | 314.89 | |
| circulatii | 512.61 | 59.19 | 420.98 | 48.61 |

| | | | | |
|---------------------------------|--------------|-------|--------------|-------|
| <i>pietonal</i> | 161.14 | 18.61 | 87.74 | 10.13 |
| <i>carosabil</i> | 351.47 | 40.59 | 351.47 | 40.59 |
| spatii verzi si plantate | 130.13 | 15.03 | 130.13 | 15.03 |
| POT % | 25.78 | | 36.36 | |
| CUT | 0.26 | | 0.36 | |

| | | |
|--------------|---------------------------|--------------|
| POT % | propus prin PUD | 40.00 |
| CUT | propus prin PUD | 0.40 |

3.10 echipare tehnico edilitară

Avand in vedere situatia existenta, privitor la nivel de asigurare cu utilitatile necesare activitatii de fabricare a produselor din carne (prelucrare, depozitare si desfacere carne) cat si caracteristicile de realizare a obiectivului **CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC**, prin solutia adoptata se prevede mentinerea acestora intrucat acestea satisfac noile capacitati:

Alimentare cu apa:

Imobilul studiat are de racord contorizat la reseaua edilitara de distributie de apa potabila existenta in teritoriul platformei industriale, cu traseu prin imobilul invecinat la sud-vest, cu constructie HALA parter (detinut de SC TAMISTEF SRL);

Canalizare menajera:

Imobilul studiat are de racord de canalizare a apelor uzate provenite din activitatea de fabricare a produselor din carne, cu traseu printr-un separator de grasimi amplasat in apropierea limitei de proprietate nord-estica si continuat apoi catre la reseaua edilitara de canalizare existenta in teritoriul platformei industriale, in profilul transcersal al caii de acces;

Alimentare cu energie electrică

Imobilul studiat are de racord (capacitate de 100 kWh) la reseaua edilitara de distributie energie electrica, cu firida de racord contorizat existent pe fatada sud-vestica a halei parter detinuta de SC ABATORRO BEEF Trading SRL (situata la 8,14 m nord-est fata de limita de proprietate) si retea aeriana de alimentare cu energie electrica pana la tabloul general de distributie (TEG) existent pe latura nord-estica a halei GECOR GROUP GL SRL;

Colectarea si depozitarea deseurilor

- Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va controlat, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de catre operatorul de salubritate municipal;
- Deșeurile de origine animală rezultate activitatea de fabricare a produselor din carne, colectate si depozitate controlat / selectiv în containere speciale, sunt preluate pentru neutralizare de catre SC BIOECOLAB SRL în unitățile acestuia, autorizate și aprobate sanitar-veterinar și de mediu în condițiile legii.

4 concluzii

Propunerea de interventie urbanistica precum si reglementarile urbanistice aferente, ce priveste realizarea obiectivului "CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC," in municipiul BOTOSANI, pe aleea PACEA nr. 36A, este rezultata urmare unei analize multicriteriale

care a avut în vedere atât situația existentă cât și tendințele de perspectivă previzibile a se dezvolta în zona industrială de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Obiectivul de investiție propus este o investiție privată, finanțată integral din surse proprii ori constituite în acest scop.

Funcționalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, este admisă în caracterul funcțional al zonei, așa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr. 53 - Zona Industrială nr. 1** și parțial în **UTR nr. 61 – Stația de Gaze**, pentru propunerea soluției optime de dezvoltarea funcțiunii urbanistice **I1** - subzona de unități industriale, depozite și transport.

Soluția adoptată pentru realizarea acestui obiectiv de investiție propune:

- **menținerea funcționalității urbanistice** pentru suprafața de teren de **866 mp**, pentru **I1** - subzona de unități industriale, depozite și transport;
- **reglementează** pentru acest imobil **indicatorii urbanistici**:
 - regim de înălțime: **un nivel (P) cu Hmax = 10 m**
 - procent de ocupare a terenului **POTmax = 40,00%**
 - coeficient de utilizare a terenului **CUTmax = 0,40**

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin valorificarea unei suprafețe de intravilan neconstruite, prin sporirea ponderii activităților economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente în zona strazii PACEA.

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

iunie 2023

LISTA PROPRIETARI DIRECT INVECINATI

SC TAMISTEF SRL

cu sediul in municipiul Botoșani, str. Strada Pacea 37A

SC ABATORRO BEEF Trading SRL

cu sediul in municipiul Botoșani, str. Strada Pacea 36

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez