

FAZA:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PENTRU

---

DENUMIRE  
PROIECT:

**CONCESIONARE TEREN în scopul: EXTINDERE MAGAZIN**

---

ADRESA:

**Botoșani, Str. Calea Nationala, nr.14A**

---

BENEFICIAR:

**S.C. ADMIR S.R.L.**

PROIECTANT:

**S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.**

**Proiect nr. 399/2022**

**arh. Haralamb Constantin**

COORDONATOR  
URBANISM:

**arh. Tulbure Mihai**

## **BORDEROU**

---

### **Părți scrise**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- Aviz Delgaz Grid electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

### **Părți desenate**

- A.01: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;
- A.02: PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ;
- A.03: REGELEMENTĂRI URBANISTICE;
- A.04: CIRCULAȚIA TERENURILOR;
- A.05: REGLEMENTARI EDILITARE;

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CUPRINS

1.	INTRODUCERE .....	5
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentatiei</i> .....	5
1.2.	Obiectul lucrării .....	5
2.	ÎNCADRARE IN ZONĂ .....	5
2.1.	<i>Situarea obiectului în cadrul localității</i> .....	5
2.2.	<i>Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;</i> .....	5
2.3.	<i>Prescripții și reglementări din documentatii de urbanism elaborate</i> .....	6
2.4.	Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD .....	6
3.	SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	6
a)	<i>Accesibilitatea la căile de comunicații</i> .....	6
b)	<i>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</i> .....	6
c)	<i>Suprafețele de teren construite și pe cele libere</i> .....	7
d)	<i>Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic</i> .....	7
e)	Funcțiunile clădirilor .....	7
f)	Regimul juridic al terenurilor .....	7
g)	concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
h)	Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
i)	Adâncimea apei subterane .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
j)	Parametrii seismici ai zonei .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" care formează "Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc" (Cf. lege nr.575/2001) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
k)	Echiparea existentă .....	7
4.	REGLEMENTĂRI .....	7
a)	Obiectivele noi solicitate prin tema – program .....	7
b)	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor .....	8
c)	Capacitatea, suprafața desfășurată .....	8
d)	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi .....	8
e)	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute .....	8
f)	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente .....	8
g)	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
h)	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei .....	8
i)	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta .....	8
j)	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării .....	8
k)	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului .....	9
l)	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi .....	9
m)	Profiluri transversale caracteristice .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
n)	Lucrări de sistematizare verticală necesare .....	9

o) Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).....	9
p) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	10
5. CONCLUZII.....	10
a) Consecințele realizării obiectivelor propuse. ....	10
b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD. ....	10

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului: CONCESIONARE TEREN în scopul: EXTINDERE MAGAZIN

Inițiator (beneficiar): SC ADMIR SRL

Elaborator: **S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L., Bld. Mihai Eminescu, NR. 43, SC.A, ET.2, Botoșani,**  
**TEL: 0744882961**

Data elaborării: **octombrie 2022**

### 1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții îl reprezintă concesionarea terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Botoșani, în suprafață de 55,50mp, în scopul: EXTINDERE MAGAZIN.

Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată de beneficiar - inițiator precum și **Certificatul de Urbanism nr. 578 din 05.09.2022**, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani

Tema program prevede realizarea a trei obiective pe terenul studiat:

- Concesionarea terenului în suprafață de 55,50mp, domeniul privat al Municipiului Botoșani
- Extinderea magazinului existent, proprietate privată a inițiatorului.
- Reabilitarea spațiului verde adiacent amplasamentului propus pentru concesionare, afectat de lucrările de construire

## 2. ÎNCADRARE IN ZONĂ

---

### 2.1. Situarea obiectului în cadrul localității

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botoșani la adresa str. Calea Nationala, NR.14A, identificat prin CF/NC52190.

Terenul aferent imobilului, pe care există edificată construcția spațiu comercial, este proprietate a inițiatorului documentatiei de urbanism, SC ADMIR SRL, fiind dobândit prin **Act notarial**, autentificat cu nr. **485/2010**.

**Extinderea propusă și trotuarul de gardă aferent se va amenaja pe terenul domeniul privat al municipiului Botoșani, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, suprafața necesară de 52,85mp, compus din 24,75mp teren destinat extinderii construcției existente și teren 28,10 amenajare trotuar perimetral.**

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

*Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat în partea nord-vestică a municipiului Botoșani caracterizată prin construcții cu caracter comercial, industrial sau pentru transport. Amplasamentul studiat aparține **unitatii teritoriale de referință nr.53, FUNCTIUNE DOMINANTA I1 –zona exclusiv industrială, depozite și transport – zona de impozitare „B”, preț concesiune corespunzător zonei a II-a.***

## **2.2. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate**

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se afla în **UTR nr. 53 – interdicție de construire până la întocmire și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu .**

Tipul zonei incadrate in Unitatea Teritoriala nr.53 este CCp –zona de circulații pietonale majore și piețe CMCE.

Interdicție temporara de construire pana la intocmire si aprobare Plan urbanistic de detaliu.

Conform documentatiei faza P.U.G. aprobat R.L.U. aferent sunt permise de realizarea de constructii.

## **2.3. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD**

Propunerile pe care le înainteaza investitorul vin în concordanta cu functiunile existente in zona si **UTR 53 - I1** (funcțiuni predominantă) – zonă exclusivă de unități industriale, de depozitare și transport.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **a) Accesibilitatea la căile de comunicații**

Terenul domeniul privat destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat In Jud. Botoșani, mun. Botoșani, str. Calea Națională, cu o suprafata studiată de S=55,50mp, adiacent proprietății private a investitorului, imobil amplasat pe Str. Calea Națională, nr.14A, identificat prin CF/NC 52190.

Pe latura nord-estica a amplasamentului se afla *Calea Națională*, cale de circulatie importantă, de categoria II, cu câte două benzi de circulați pe sens, și parcare adiacent spatiului comercial existent.

### **b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Suprafața terenului proprietate a inițiatorului documentației de urbanism:	62,00mp
Suprafața terenului proprietate a Municipiului Botosani, necesar pentru realizarea obiectivului:	52,85mp
Situarea terenului față de vecinătăți:	
N-E (limita frontala):	Domeniul public și privat al mun. Botoșani
S-E (limita laterală-stânga):	Domeniul privat al mun. Botoșani
S-V (limita posterioara):	Domeniul privat al mun. Botoșani
N-V (limita laterală-dreapta):	Domeniul privat al mun. Botoșani

Terenul studiat are o este plat conform ridicarii topografice.

Indicatorii urbanistici:

procent de ocupare existent 100,00

coeficient de utilizare a terenului existent 1,00

c) **Suprafețele de teren construite și pe cele libere.**

Terenul studiat este amplasat într-o zonă de circulație importantă, cu construcții preponderent pentru comerț și prestări servicii.

Pe terenul studiat se afla edificată o construcție cu destinația de spațiu comercial; terenul este liber de sarcini.

d) **Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Zona exclusiv industrială, de depozitare și transport, cu funcțiuni complementare admise din categoria spațiilor pentru comerț.

În zonă sunt edificate în general imobile cu caracter de spații comerciale și prestări servicii

e) **Funcțiunile clădirilor.**

În zona studiată sunt construite imobile de tip urban, zona tip IS, subzona ISc – construcții pentru comerț.

f) **Regimul juridic al terenurilor**

În zona studiată se identifică terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice și domeniul public și privat al Municipiului Botoșani. Accesul la amplasamentul studiat se realizează direct din str. Calea Națională.

g) **Echiparea existentă.**

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

- Alimentare cu apă și canalizare: În zona există dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apă rece – construcția existentă este branșată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.

- Alimentarea cu energie electrică: În zona există rețele de energie electrică și de telecomunicații inclusiv iluminat public. Construcția existentă este branșată la rețeaua de energie electrică existentă adiacent amplasamentului.

- Telefonizare - nu este cazul.

- Evacuarea apelor menajere – construcția existentă este branșată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.

- Alimentare cu gaze naturale – construcția existentă este branșată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.

#### **4. REGLEMENTĂRI**

---

a) **Obiectivele noi solicitate prin tema – program.**

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul amplasamentului studiat în concordanță cu solicitările și obiectivele inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Tema-program propusă de beneficiar este extinderea construcției proprietate privată existente spațiu comercial, pe domeniul privat al municipiului Botoșani.

b) **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.**

Spatiul comercial propus este destinat comerțului cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare.

**Suprafata construită totală a spațiului comercial propus = 86,75mp**

c) **Capacitatea, suprafața desfășurată.**

Se propune realizarea extinderii spațiului comercial existent cu 24,75mp, pe domeniul privat al Municipiului Botoșani.

**Suprafață Construită existentă  $S_c = 62,00$  mp**

**Suprafata Construită desfășurată existentă  $S_{dc} = 62,00$  mp**

**Suprafață Construită propusă  $S_c = 86,75$  mp**

**Suprafata Construită desfășurată propusă  $S_{dc} = 86,75$  mp**

**Suprafata trotuare perimetrare = 28,10mp**

**Suprafață totală propusă pentru concesionare = 52,85mp**

d) **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.**

Extinderea propusă a spațiului comercial existent va avea un design modern.

e) **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

- respectarea și menținerea funcțiunilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;

- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului

- specific construcțiilor comerciale;

- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

f) **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.**

Se va menține specificul arhitectural de identificare a construcțiilor existente aparținând acestei societăți, existente pe diverse amplasamente in municipiu.

g) **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.**

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale, în sensul existenței de copaci pe amplasament.

h) **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.**

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinătatea amplasamentului, fiind o zona peponderent cu clădiri pentru comerț si/sau pentru prestări de servicii.

i) **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**



Prin destinația sa OBIECTIVUL propus nu va influența mediul înconjurător din punct de vedere ecologic sau al poluării .

j) **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte OBIECTIVE decât cel din zona studiată.

k) **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, prin reabilitarea spațiului degradat de lucrările de construcții.

l) **Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Realizarea investiției propuse nu necesită lucrări de sistematizare verticală semnificative.

m) **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).**

**Alinierea construcțiilor**

Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la:	-	
Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:	Vest (stradal):	-
	Est (posterior):	-
	Sud (lateral-dreapta):	-
	Nord (lateral-stanga):	-

**Înălțimea construcțiilor**

Corp unic clădire cu (H raportat la cota sistematizată a terenului):

- H la atic - 3,50m;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	62.00	100.00	114.85	100.00
SPATIU VERDE	52.85	100.00	0.00	0.00
PIETONAL	0.00	0.00	28.10	24.47
CAROSABIL	0.00	0.00	0.00	0.0
CONSTRUCTIE Sc	6200	0.00	86.75	75.53
Constructii Sdc	62.00		86.75	
P.O.T.	100.0		100.0	
C.U.T.	1.00		1.0	

- procent de ocupare propus POT=100,00
- coeficient de utilizare a terenului propus CUT=1,00
- sc extindere propusă = 24.7mp
- sc spațiu extins = 86.75mp
- s teren trotuar perimetral = 28.10mp
- s teren concesionat = 52.85mp

n) **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece – construcția existentă este branșată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.
- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista rețele de energie electrică si de telecomunicatii inclusiv iluminat public.
- Telefonizare – nu este cazul.
- Evacuarea apelor menajere – construcția existentă este branșată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.
- Alimentare cu gaze naturale – construcția existentă este branșată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.

## **5. CONCLUZII**

---

a) **Consecințele realizării obiectivelor propuse.**

Realizarea investiției propuse crează un spațiu comercial amenajat nou, destinat comerțului cu amănuntul produse alimentare și nealimentare și îmbunătățește aspectul arhitectural al zonei.

b) **Măsurile ce decurg în continuarea PUD.**

- Concesionarea terenului necesar realizării investiției = 52,85mp
  - Pregătirea amplasamentului.
  - Refacerea și amenajarea întregii suprafețe de teren studiate prin PUD.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de către Primăria Botoșani va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit

Arh. Constantin Haralamb

Verificat

arh. Constantin Haralamb

Coordonator urb.

arh. Tulbure Mihai