



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.

**C670.24**

beneficiar

*construire HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE,  
RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE ANEXE  
cu destinatia SALA MESE, BAIE SERVICIU si IMPREJMUIRE  
SC COLECTIA PRIMUS SRL BOTOSANI*

exemplar nr. **1 2 3 4**

pentru *Plan Urbanistic de Detaliu*

710061 BOTOSANI

J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com

str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4

cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127

cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect **C670.24**

faza **PUD**

**CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE  
ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE,  
ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI  
IMPREJMUIRE**

BOTOSANI, str. Calea NATIONALA, nr. 30B

proiect **nr. C 670 / 2024**

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 COLECTIA PRIMUS SRL**

J07/404/2006, CUI: RO18870613,

Botoșani, Pietonal TRANSILVANIEI,

Hala Centrala, platoul B, spatiul U36

tel. 0729 280 091

**SC CONCEPT SRL**

februarie 2024

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. 735 / 18 12 2023 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Contract de Vanzare autentificat cu nr. 1086 / 16 04 2018
- Act Notarial nr 961 / 26 03 2024 privind constituire drept de servitute
- 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 HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE**  
BOTOSANI, str. Calea NATIONALA, nr. 30B

proiect nr. **C 670 / 2024**

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 COLECTIA PRIMUS SRL**  
J07/404/2006, CUI: RO18870613,  
Botoșani, Pietonal TRANSILVANIEI,  
Hala Centrala, platoul B, spatiul U36  
tel. 0729 280 091

### 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. 735 / 18 12 2023 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și

stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de investiție pentru obiectivul " *CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE,*" în imobilul detinut de către SC COLECTIA PRIMUS SRL, existent în intravilanul Municipiului BOTOSANI, în zona de nord - vest a localității, pe str. Calea NATIONALA, nr. 30B, în parcela cadastrală CAD nr. 65786 cu o suprafață de teren neconstruit de 1602 mp, cu scopul de reglementare urbanistică pentru înființarea unei unități economice de depozitare produse alimentare, scop în care prin prezenta documentație sunt avute în vedere:

- menținerea funcționalității urbanistice pentru o suprafață de teren intravilan, încadrat prin PUG în UTR nr 53 – "zona INDUSTRIALA I" - zona cu funcțiunea dominantă I1 - exclusiv unități industriale, depozite și transport și, stabilind reglementări care să asigure condițiile de constructibilitate a obiectivelor propuse de investitor;
- asigurarea accesurilor (pietonale și carosabile), în contextul circulațiilor existente în zona și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente ori propuse și în curs de implementare în vecinătate;
- propunere de asigurare a infrastructurii tehnice – edilitare necesare pentru realizarea obiectivelor propuse.

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**, 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. 735 / 18 12 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 65786 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 unității teritoriale de referință 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 apărea 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 două 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 si aprobat in anul 1999), imobilul studiat este incadrat in **UTR nr. 53 - Zona Industriala nr. I**, subzona cu functiunea dominanta:

**I1** - exclusiv unitati industriale, depozite si transport, compacte sau izolate, organizate in platforme proiectate unitar, amplasate spre limita de intravilan, integrate mai mult sau mai putin spatiului urban, echipate si deservite conform principiilor specifice perioadei in care au fost proiectate.

Evolutia urbanistica a zonei in care este localizat amplasamentul studiat, dupa anul in care a fost elaborat si aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidentiaza extinderea in UTR a functionalitatii dominante care este datorata in principal reconversiei functionale a fondului construit vechi, completarea acestuia cat si imbunatatirii echiparii edilitare de tip urban.

Imobilul care face obiectul prezentei documentatii, provenit din fosta platforma industrială "Uzinele Textile Moldova" din Botosani (realizata in anii 1960-1980), potrivit evidentelor cadastrale, este alcatuit din teren (arabil) cu o suprafata de 1602 mp, teren neconstruit si imprejmuit la limitele stradale.

Acest teritoriu de intravilan parcurge un proces de reconversie functionala, datorata dinamicii socio-economice din ultimii ani. Astfel in constructiile existente si foste hale industriale, modernizate si reabilite, s-au localizat agenti economici, avand diverse obiecte de activitate: productia de confectii textile (FORMENS, CARREMAN, GT COMPANY, NEW FASHION, SUMMER CONF), productie de echipamente electrotehnice (ELECTROALFA), prestari de servicii (Clinica Expert Medical, C.O. AUTOSERVICE, scoala de soferi AUTOERA PROFESIONAL), comert (PNEUS SRL).

Pe unele suprafete de teren neconstruite au fost ridicate constructii pentru: alimentatie publica dar si cladiri de locuit unifamiliare,

Zona de amplasament beneficiaza de utilitatile edilitare necesare (retele publice de distributie apa, canalizare menajera, gaze si energie electrica), acestea avand traseele in profilul transversal al cailor de acces existente pe laturile de vest si sud ale proprietatii.

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. Calea NATIONALA la nr. 30B, este identificat prin:

- parcela cadastrala **CAD nr. 65786**, proprietate a SC COLECȚIA PRIMUS SRL, dobandit prin Act Notarial nr. 1086, din 16/04/2018 emis de "Cornelia Agachi-Stelian Agachi" Societate Profesională Notarială Botoșani;
- **teren:** in suprafata 1602 mp, cu categoria de folosinta arabil;
- **constructii:** teren neconstruit cu imprejmuire la limitele stradale (vest si sud) cu gard din semitransparent (beton) de cca. 2,00 m inaltime, iar la limitele laterala si posterioara (est si nord) cu gard provizoriu din plasa se sarma.

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**, 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.**



Imobilul nu se afla inclus in lista monumentelor istorice si / sau ale naturii sau in zona protejata a acestora.

Din punct de vedere *economic* terenul aferent imobilului studiat are folosinta actuala de **teren arabil**. Pentru aceasta zona sunt stabilite **reglementari fiscale** specifice, aferente **zonei de impozitare "B"**.

*Regimul tehnic* care caracterizeaza amplasamentul studiat, stabilit in Certificat de Urbanism nr. 735 / 18 12 2023 in concordanta cu reglementarile din PUG elaborat si aprobat in anul 1997, are urmasorii indicatori:

- procent de ocupare teren	propus	max. 50,00%, se va reglementa prin PUD
- coeficient de utilizare teren	propus	se va reglementa prin PUD
- regim de inaltime	propus	max P se va reglementa prin PUD
- aliniamente parcela	stradal lateral posterior	calea de acces din str. CALEA NATIONALA proprietati private persoane fizice si / sau juridice proprietati private persoane fizice si / sau juridice
- alinierea constructiilor	stradal	retras in interiorul parcelei min. 5 m se va reglementa prin PUD
- retrageri obligatorii	stradal lateral posterior	retras in interiorul parcelei min. 5 m se va reglementa prin PUD retras min. 3 m, cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD;
- accesuri carosabile si pietonale		proprietati private ale unor persoane fizice si/sau juridice-se va reglementa prin PUD; dimensionate si configurate conform anexei nr. 5 la RGU- HG 525/96 corespunzator functiunilor propane
- parcaje		in interiorul parcelei, dimensionate conform functiunii si a anexei nr. 5 la RGU- HG 525/96;
- echipare cu utilitati		zona dispune de: alimentare cu apa, canalizare, energie termica, gaze naturale, energie electrica, telefonie, transport urban, salubritate, televiziune prin cablu.

## 2.3 analiză geotehnică / conditii de fundare

Studiul geotehnic efectuat pe amplasament, in ianuarie 2021, de catre SC DRINCON SRL, cu 2 foraje cu  $\varnothing = 2''$ , evidentiaza urmatoarea succesiune de strate :

- 0,00 - 1,00 Umplutura si sol vegetal ;
- 1,00 - 2,50 Argila prafoasa, galbena, macroporica, plastic vartoasa;
- 2,50 - 6,00 Argila galbena, plastic vârtoasa, cu intercalatii de nisip.

Din analiza rezultatelor de laborator rezultă că terenul de fundare pe care reazemă sistemul de fundare al constructiei este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, plastic vârtoasa, macroporica cu compresibilitate mare.

În forajul executat apa subterană se gaseste la adancimi de cca.4.00 m de la CTN (informativ) si are un caracter fluctuant și imprevizibil, in functie de cantitatea de ape

meteorice cazute in zona.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

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   $a_g = 0,20 g$  ;  
  $T_C = 0,7 \text{ sec.}$

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

- Risc geotehnic: moderat
- Categoria geotehnică: 2.

Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	1.00	170	190
-2.00	1.00	190	210

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

- se recomanda fundarea directa pe stratul de argila prafoasa.
- stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic, susceptibil la tasari mari si diferite.
- Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomanda rigidizari suplimentare pentru preluarea tasarilor mari și diferențiate și de asemeni tronsonarea cladirilor, funcție de normativele în vigoare.
- Ca solutie de fundare se propune fundarea directa in 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 adancimea de 3,30 m si are caracter fluctuant. Intrucat apa subterana are caracter fluctuant, la proiectare si executie se vor lua masuri in consecinta, (epuismenete hidroizolatie, 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 prafoasa.
- Stratul de argila prafoasa se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p = 70 \text{ Mpa}$  si 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 65786 - proprietate a SC COLECTIA PRIMUS SRL), situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI. la str. Calea NATIONALA, nr. 30B, potrivit evidențelor cadastrale este constituit din:

- **teren:** în suprafața **1602 mp**, cu categoria de folosință curți construcții;
- **construcții:** teren neconstruit cu împrejurire la limitele stradale (vest și sud) cu gard semitransparent (beton) de cca. 2,00 m înălțime, iar la limitele laterale și posterioară (est și nord) cu gard provizoriu din plasa se sarma.

Accesul la amplasament este asigurat, din str. Calea NATIONALA, pe o lungime de cca. 90 m, de o alee de acces - carosabil și pietonal (calea de acces a fostului complex industrial al uzinei textile), fiind în prezent alcatuită din două parcele cadastrale, proprietate privată riveranilor, din care la cea estică, adiacentă imobilului, prin actul de proprietate detinatorul beneficiază de 16,01 mp teren în cota indiviză.

Aleea de acces existentă, care delimitează pe două laturi imobilul analizat (vest și sud-vest), este o arteră de circulație modernizată, cu calea de rulare asfaltată, având un profil transversal (între împrejuririle laterale) de 10,44 m - carosabil de 7,40 m lățime, cu 2 benzi de circulație - câte una pe sens și, trotuare laterale de 1,35, și 1,70 m lățime.

Accesul în imobil este asigurat în partea de vest a limitei de proprietate, cu poarta de acces metalică în două canate, amplasată în împrejurirea stradală, în zona de bifurcație a aleii de circulație către vest, respectiv către est.

În vecinătatea de nord-est a imobilului analizat, în imobilul proprietate privată cu nr. cadastral 63977, de la limita de proprietate, în situația existentă se găsesc:

- la 12,40 m nord, o construcție de locuit cu regim de înălțime P+M edificată în anii '90 și,
- la 13,40 m est, o construcție anexă a locuinței, cu regim de înălțime P.

În vecinătatea de sud a imobilului analizat, la 13,72 m față de limita de proprietate, este o construcție cu 4 niveluri de spații industriale (P+3).

La est de imobilul analizat, imobilul proprietate privată cu nr. cadastral 65787 este neconstruit.

Imobilul are terenul cu o configurație planimetrică relativ trapezoidală, cu latura mare către est și înălțimea către sud, este relativ plan, cu o ușoară descreștere a cotelor de nivel de la sud către nord (panta de 2,62%) și, cu valori evidențiate topografic pe lungimea de 46,52 m care scade de la 183,14 (sud) până la 181,88 (nord).

Terenul imobilului analizat este neconstruit și este împrejmuit la limita de proprietate pe toate laturile, cu gard semitransparent din prefabricate de beton h=180 m la limitele stradale (vest și sud) și, neîmprejmuit la imitele de proprietate nord și est.

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

<b>BILANT TERITORIAL / EXISTENT</b>		constructii	teren
CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata SC COLECTIA PRIMUS SRL Botosani CAD 65786 arabil	0.00	1,602.00
<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>	<b>1,602.00</b>
		<b>POT %</b>	<b>0.00</b>
		<b>CUT</b>	<b>0.00</b>

Zona de amplasament beneficiaza de utilitatile edilitare necesare (retele publice de distributie apa, canalizare menajera, gaze si energie electrica), acestea avand traseele in profilul transversal al cailor de acces existente pe laturile de vest si sud ale proprietatii.

## 2.5 căi de comunicații - circulații existente

Amplasamentul imobilului care genereaza PUD (CAD 65786), aflat potrivit nomenclatorului stradal la str. Calea NATIONALA, nr. 30B, are accesurile (carosabil si pietonal) asigurate din str. Calea NATIONALA, 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 65786 din din str. CALEA NATIONALA – 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 HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE,*", în imobilul din intravilanul BOTOSANI, situat pe str. Calea NATIONALA, nr. 30B.

Inițiatorul, dorește ca prin realizarea acestui obiectiv de investiție să-și asigure condiții optime de desfășurare a activității de depozitare / desfacere "angro" (în cantitate mare, cu ridicata) produse alimentare, în construcții realizate în concordanță cu exigentele specifice actuale, scop în care prin prezenta documentație sunt avute în vedere:

- menținerea funcționalității urbanistice pentru o suprafață de teren intravilan, încadrat prin PUG în UTR nr 53 – "zona INDUSTRIALA I" - zona cu funcțiunea dominantă I1 - exclusiv unități industriale, depozite și transport și, stabilind reglementări care să asigure condițiile de construibilitate a obiectivelor propuse de investitor;
- amplasarea, dimensionarea planimetrică și volumetrică, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zona și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente ori propuse și în curs de implementare în vecinătate;
- propunere de asigurare a infrastructurii tehnico – edilitare necesare pentru realizarea obiectivelor propuse.

### 3.2 descrierea soluției

---

Respectând 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 HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE" -, în imobilul cu nr. cadastral CAD 65786 (CF 65786), situat în intravilanul municipiului Botosani, prin soluția adoptată se propune organizarea funcțională a terenului care a avut în vedere următoarele cerințe:

- asigurarea condițiilor optime de construibilitate pentru noile obiective, în concordanță cu funcționalitatea acestora și topografia terenului de amplasament.
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri în așa fel încât să se respecte prevederile Codului Civil și legislația specifică în domeniu;
- sistematizarea incintei propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează să se realizeze, deservirea funcțiilor cu drumuri de acces modernizate
- amplasarea construcțiilor propuse astfel încât principalele funcțiuni să poată beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientarea favorabilă ;
- asigurarea unor circuite carosabile și pietonale care să asigure accesul spre

constructii din caile de acces existente, atat pentru aprovizionarea cu marfacat si pentru desfacerea „angro” a produselor alimentare ;.

- asigurarea sistematizarii verticale a terenului care sa favorizeze atat circulatiile in incinta cat si scurgerea apelor pluviale.
- dotarea obiectivului cu elemente de mobilier urban : banci, cosuri de gunoi si corpuri de iluminat.
- organizarea colectarii selective a deseurilor generate in zona, in pubele ecologice, urmarind o eficienta reciclare a acestora.

## **A CIRCULATII**

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont de situatia existenta, de concluziile documentatiilor întocmite anterior, de avizele obtinute, cat si de prevederile PUG Municipiul BOTOSANI.

Accesul la amplasament este asigurat carosabil si pietonal din str. Calea NATIONALA, cu traseu de cca. 90 m pe calea de acces privata pentru care este stabilita servitutea de acces a riveranilor.

Aleea de acces existenta, care delimiteaza pe doua laturi imobilul analizat (la vest si sud-vest), este o artera de circulatie modernizata, cu cale de rulare asfaltata, avand un profil transversal (intre limitele de proprietate in zona parcelei de amplasament) de 10,44 m - carosabil de 7,40 m latime, cu 2 benzi de circulatie - cate una pe sens si trotuare de 1,35 m latime pe latura vestica, respectiv de 1,70 m latime pe latura estica.

Solutia adoptata nu prevede interventii asupra caili de acces existente, care prin profilul sau transversal asigura conditiile de trafic in conditii de siguranta.

Pentru obiectivul de investitie propus „HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE” sunt prevazute doua accesuri si anume:

- acces carosabil pentru „aprovizionare cu marfa”, amenajat prin desfacerea a trei panouri din imprejmuirea existenta (5,50 m) pe latura sud-vestica si inlocuirea acestora cu o poarta transparenta, in doua canate, realizata din elemente metalice, decorative, cu inaltimea de 1.80 m.  
Acest acces, care se prevede a fi folosit exclusiv pentru aprovizionare cu marfa, permite accesul mijloacelor auto in incinta imobilului, respectiv in hala depozit alimente pentru descarcare;
- acces carosabil si pietonal pentru personal si clienti (desfacere „angro” produse alimentare), amenajat prin desfacerea a patru panouri din imprejmuirea existenta (7,30 m) in partea de vest a limitei de proprietate, in zona de bifurcatie a aleii de circulatie catre vest, respectiv catre est si inlocuirea acestora cu o imprejmuire transparenta, de patru panouri din care 2 panouri fixe si 2 panouri mobile (poarta in doua 2 canate), realizate din elemente metalice, decorative, cu inaltimea de 1.80 m.  
Acest acces uzual, asigura accesul clientilor si a personalului, pietonal si carosabil a mijloacelor auto catre platforma carosabila si de parcare prevazuta in incinta imobilului.

Amenajarea accesurilor (pietonal si carosabil) urmeaza a fi detaliat in fazele de proiectare viitoare, cu respectarea reglementarilor specifice si cu asigurarea sigurantei dirctiatiei.

In continuarea accesului uzual in incinta imobilului este prevazuta dezvoltarea, intre cele doua constructii propuse si limitele de proprietate sud si vest, a unei platforme carosabile cu o configuratie care asigura si spatiul de manevra a autovehiculelor in incinta imobilului.

Adiacent platforme carosabile, doua platforme de parcare asigura stationarea vehiculelor in incinta pentru 7 autovehicule astfel: 3 locuri de parcare autoturisme (la limita de proprietate sud-vestica) si 4 locuri de parcare autoturisme (la limita de proprietate sud-vestica).

Structura rutiera pentru zona de acces si platformele carosabile / parcare din incinta va avea urmatoarea alcatuire:

- 30 cm balast;
- 2 cm nisip;
- 20 cm beton de ciment rutier BcR 4.0.

In conformitate cu H.G. 525/1996, anexa 5, au fost luat in considerare urmatoarele cerinte:

- 5.1.2. - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.13 - birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați:
  - pentru 5 salariați + spor 20% - 1 loc de parcare
- 5.3.1. - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, vor fi prevăzute cate un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
  - pentru hala depozit alimentar 574,08 mp - 6 locuri de parcare

In solutia propusa, subzona de circulatie din incinta imobilului (alei si platforme carosabil / pietonal) totalizeaza 527,50 mp (32,03 % din suprafata terenului) din care suprafata de 87,50 mp (5,52%) pentru spatiile de parcare.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa
  - STAS 1346/90.
  - STAS 1342/2-89
  - STAS 1478/9
  - STAS 8591/1-91
- Drumuri
  - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
  - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
  - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor

- STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
- STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
- STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
- STAS 10144/5-95- Amenajarea insecțiilor de strazi

## **B CONSTRUCTII**

Pentru infiintarea unei unitati economice de depozitare produse alimentare in imobilul cu numarul cadastral CAD 65786 sunt propuse doua constructii:

1. HALA pentru depozitare / desfacere „ango” produse alimentare
2. CONSTRUCTIE ANEXA cu destinatia sala mese, baie serviciu si imprejmuire.

### **1. HALA pentru depozitare / desfacere „ango” produse alimentare**

#### *AMPLASAMENT*

Avand in vedere configuratia planimetrica si situatia topografica terenului, solutia adoptata, in conformitate cu fluxul tehnologic al spatiilor cu activitate comerciala – „angro”, prevede amplasarea constructiei in proximitatea limitelor de proprietate de nord-est si de sud-est a terenului.

*ACCESURI in HALA* - carosabile si pietonale din incinta imobilului:

Prin solutia adoptata sunt prevazute doua accesuri in HALA :

- acces carosabil „ocazional” - pentru „aprovizionare cu marfa”, cu poarta rabatabila de 4,00 x 4,00 m, prevazut pe latura sudica a constructiei, corespondent accesului carosabil in incinta imobilului din imprejmuirea stradala de pe latura sud-vestica;
- acces carosabil si pietonal „uzual” - pentru personal si clienti (desfacere „angro” produse alimentare), cu poarta rabatabila de 4,00 x 4,00 m, prevazut in zona centrala a laturii vestice a constructiei, corespondent platformei carosabile din incinta

#### *RETRAGERI MINIME*

Amplasamentul HALEI asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

nord-est	min. 2,40 m	pentru constructia propusa HALA DEPOZIT (respectiv la distanta de 14,80 m pana la constructia de locuit P+M existenta in imobilul CAD/CF 63977) ;
sud-est	min. 1,55 m	pentru constructia propusa HALA DEPOZIT (respectiv la distanta de 15,20 m pana la constructia anexa P existenta in imobilul CAD/CF 65787);
sud-vest	min. 2,60 m	pentru constructia propusa HALA DEPOZIT fata de limita de proprietate stradala (respectiv la distanta de 16,32 m pana la constructia cu spatii industriale, P+3 existenta in vecinatatea sudica ;
nord-vest	min. 23,37 m	pentru constructia propusa HALA DEPOZIT fata de limita de proprietate stradala, respectiv la distanta de 4,62 m pana la constructia ANEXA (P+1) propusa in incinta imobilului

#### *DESCRIEREA FUNCTIONALA - Principale caracteristici ale constructiei propuse*

Constructia propusa, „depozit produse alimentare”, se incadreaza in urmasorii indicatori:

- hala depozit configurata in concordanta si cu fluxul tehnologic specific pentru activitatea de comert „angro”;
- functional si dimensionari ale incaperilor in concordanta cu caracteristicile tehnologice ale utilajelor si cu necesitatile de circulatie aferente cuprinzand un spatiu de depozitare / spatiu comercializare „angro” a produselor alimentare;
- regim de inaltime
  - 1 nivel (P<sub>inalt</sub>);
  - inaltime maxima de 7,00 m (la streasina, raportat la



- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
|                           | CTS, in zona de acces) |
| - dimensiuni planimetrice | 34,35 x 16,70 m        |
| - suprafata utila         | 562,00 mp              |
| - suprafata construita    | 574,08 mp              |
| - suprafata desfasurata   | 574,08 mp.             |

### SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

#### - sistem constructiv

- fundații izolate cu grinzi de fundare,
- sistem structural alcatuit din confectii metalice (stalpi, contravanturiri, europrofile);
- inchideri exterioare cu panouri sandwich termoizolante, tristrat 200 mm grosime, culoare gri deschis;
- inchidere superioara in doua ape, cu panouri sandwich termoizolante, tristrat 140 mm grosime, culoare gri deschis;

#### Finisaje interioare

- pardoseli de beton sclivisit;
- ferestre cu tâmplărie PVC, culoare gri antracit
- uși secționale, culoare gri deschis;

#### Instalatii interioare

- *Electrice*: instalatii electrice interioare cu circuite de iluminat si prize, curenti slabi si paratonare;

## 2. CONSTRUCTIE ANEXA cu destinatia sala mese, baie serviciu si imprejmuire

### AMPLASAMENT

Solutia adoptata, in conformitate cu fluxul tehnologic al spatiilor cu activitate comerciala – “angro”, prevede amplasarea constructiei anexa in proximitatea limitelor de proprietate de nord-est si de sud-vest a terenului.

### ACCESURI in CONSTRUCTIA ANEXA - pietonale din incinta imobilului:

Prin solutia adoptata sunt prevazute doua accesuri :

- acces „principal” – pentru clienti, catre spatiul comercial, cu usa in doua canate prevazuta pe latura sudica a constructiei, in zona centrala a acesteia, corespondent platformei carosabile din incinta imobilului;
- acces „secundar” – pentru personal, catre spatiul de depozitare de la nivelul parterului, respectiv catre scara de acces la etaj, cu usa intr-un canat prevazuta pe latura estica a constructiei, in zona centrala a acesteia, corespondent platformei carosabile din incinta imobilului;

### RETRAGERI MINIME

Amplasamentul CONSTRUCTIEI ANEXA asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

nord-est	min. 2,60 m	pana la limita de proprietate catre imobilul CAD/CF 63977) ;
sud-est	min. 23,27 m	pana la limita de proprietate catre imobilul CAD/CF 65787, respectiv 4,24 m pana la constructia HALA DEPOZIT ALIMENTE

nord-vest	min. 2,25 m	pana la limita de proprietate stradala.
-----------	-------------	---

### NOTA

In conformitate cu prevederile normativului P118/99, pentru realizarea obiectivului se stabilesc urmatoarele reglementari:

- 1 se vor prevedea pereti rezistenti la foc (RF 180 min.) fata de vecinatatea constructiei HALA DEPOZIT ALIMENTE, fata de care nu sunt asigurate distantele minime de siguranță corespunzator gradului de rezistență la foc al constructiilor (art. 2.2.2. al 1).

*DESCRIEREA FUNCTIONALA - Principalale caracteristici ale constructiei propuse*  
Corpul de cladire propus, "CONSTRUCTIEI ANEXA", se incadreaza in urmatoorii indicatori:

- cladire cu doua niveluri, avand incaperi cu urmatoarele functionalitati:  
PARTER: spatiu comercial / relatii cu clientii ; spatiu de depozitare; grup sanitar cu doua cabine, scara acces la etaj  
ETAJ: sala mese, oficiu; vestiar personal; baie de serviciu cu dus; birouri administrare;
- regim de inaltime - 2 niveluri (P+1);  
- inaltime maxima de 7,00 m (la streasina, raportat la CTS, in zona de acces)
- dimensiuni planimetrice 18,30 x 12,40 m
- suprafata utila 420,35 mp
- suprafata construita 226,92 mp
- suprafata desfasurata 453,84 mp.

#### *SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ*

##### *- sistem constructiv*

- fundații izolate cu grinzi de fundare,
- sistem structural alcatuit din conectii metalice (stalpi, grinzi, contravanturiri, europrofile, pane);
- planșeu beton armat pe structură metalică europrofile;
- inchideri exterioare cu panouri sandwich termoizolante, tristrat 200 mm grosime, culoare gri deschis;
- inchidere superioara in doua ape, cu panouri sandwich termoizolante, tristrat 140 mm grosime, culoare gri deschis;

##### *Finisaje interioare*

- pardoseli de beton cu finisaj epoxidic;
- ferestre cu tâmplărie PVC, culoare gri antracit
- uși metalice, culoare gri antracit;

##### *Instalatii interioare*

- *Electrice*: instalatii electrice interioare cu circuite de iluminat si prize, curenti slabi si paratonare;

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

##### **- sistematizare verticala**

Avand in vedere caracteristicile interventiei urbanistice propuse in imobilul care genereaza PUD (CAD 65786), pentru realizarea obiectivului de investitii HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE si CONSTRUCTIE ANEXA, in solutia adoptata pentru amplasarea constructiilor, realizarea platformei carosabile si a spatiilor de parcare in incinta imobilului **nu se impun lucrari deosebite de sistematizare pe verticala.**

##### **- imprejmuire**

Solutia adoptata prevede realizarea imprejmuirii catre imobilele invecinate la nord si est (CAD 63977 si 65787), amplasat in interiorul limitelor de proprietate, cu o lungime totala de 90,66 m si inaltime de 2,00 m, pentru care se propune urmatoorul sistem constructiv:

- 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.

Pentru amenajarea celor doua accesuri in incinta imobilului, pe o lungime care insumeaza 12,80 m, se prevede:

- *la accesul carosabil pentru „aprovizionare cu marfa”*, desfacerea a trei panouri din imprejmuirea semitransparenta existenta (5,50 m) pe latura sud-vestica si inlocuirea

- acesora cu o poarta transparenta, in doua canate, realizata din elemente metalice, decorative, cu inaltimea de 1.80 m;
- la accesul carosabil si pietonal pentru personal si clienti, desfacerea a patru panouri din imprejmuirea semitransparenta existenta (7,30 m) in partea de vest a limitei de proprietate, in zona de bifurcatie a aleii de circulatie catre vest, respectiv catre est si inlocuirea acesora cu o imprejmuire transparenta, de patru panouri din care 2 panouri fixe si 2 panouri mobile (poarta in doua 2 canate), realizate din elemente metalice, decorative, cu inaltimea de 1.80 m.

#### **- spatii verzi si plantate**

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 15% din suprafata totala pentru spatiile 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 273,50 mp, reprezentand o pondere de 17,07% 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 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### **3.3 organizarea circulațiilor in zona**

În cadrul PUD s-au analizat relațiile 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 faptul ca profilul transversal al caili de acces din Calea NATIONALA, existent de 10,45 m in zona aferenta imobilului studiat, cu un carosabil asfaltat de minim 7,00 m latime (doua benzi de circulatie cate una pe sens) si trotuare laterale (asfalt) de minim 1,20 m latime, **este configurat cu respectarea prevederilor Ordin nr. 49/27 01 1998 pentru strada de cat. a III-a / colectoare.**

Planul Urbanistic de Detaliu nu propune alte intervenții asupra configurației 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. CALEA NATIONALA la nr. 36, este identificat prin parcela cadastrala CAD nr. 65786, are prezent terenul in suprafata 1602 mp, cu categoria de folosinta *arabil*,

Urmare autorizarii si a terminarii lucrarilor de construire pentru acest obiectiv, terenul aferen imobilului va dobandi categoria de folosinta *curti constructiei*.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), parcela care generaza PUD este localizata in **UTR nr. 53 - Zona Industrială nr. I**, iar amplasamentul studiat este incadrat in subzona cu functionalitatea:

**11 - de unitati industriale, depozite si transport.**

Pentru imobilul studiat, **funcțiunea propusa** prin CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE **este in concordanta cu funcțiunea urbanistica a amplasamentului.**

Realizarea obiectivului dorit de catre initatori, respectiv efectuarea lucrarilor de construire aferente, **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 funcțiilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacenta amplasamentului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente din vecinătate;
- 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;
- stabilirea limitelor 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 generarii de disfuncționalități pentru construcțiile existente ori previzibil 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 HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE are în vedere asigurarea unor retrageri de la aliniamentele stradale și retrageri față de limitele de proprietate astfel:

nord-est	min. 2,40 m	pentru construcția propusă HALA DEPOZIT (respectiv la distanța de 14,80 m până la construcția de locuit P+M existentă în imobilul CAD/CF 63977) și
	min. 2,60 m	pentru CONSTRUCȚIA ANEXA, până la limita de proprietate către imobilul CAD/CF 63977) ;
sud-est	min. 1,55 m	pentru construcția propusă HALA DEPOZIT (respectiv la distanța de 15,20 m până la construcția anexă P existentă în imobilul CAD/CF 65787);
sud-vest	min. 2,60 m	pentru construcția propusă HALA DEPOZIT față de limita de

proprietate stradala (respectiv la distanta de 16,32 m pana la constructia cu spatii industriale, P+3 existenta in vecinatatea sudica ;

nord-vest min. 2,25 m pentru CONSTRUCTIA ANEXA. pana la limita de proprietate stradala.

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 clădirilor 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 HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE* este stabilit următorul regim înălțime:

- regim de înălțime - 1 nivel (P<sub>inalt</sub>) HALA DEPOZIT DE ALIMENTE și
- 2 niveluri (P+1) ANEXA;
- înălțime maximă - 7,00 m, raportat la CTS, în zona de acces

### 3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului *CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE*, în BOTOSAN, pe str. Calea NATIONALA, nr. 30B, 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 desfășurat construite la suprafața de 1602 mp, deținută de către inițiator 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 – *arabil*.

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizării existente a unor suprafețe de teren din *teren arabil* în *teren curți construcții*, urmărind în același timp 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 264,55 mp, suprafața care reprezintă o pondere de 16,51% din suprafața terenului de amplasament

### 3.9 bilanț teritorial

Bilantul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta interventie urbanistica, atat pentru situatia existenta cât și pentru cea propusa este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafata de teren detinuta in proprietate de catre initiatori, este insotit de urmatoorii indicatori:

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>existent</b>		<b>propus</b>	
		mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>		<b>1,602.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,602.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 65786</b>	proprietate privata SC COLECTIA PRIMUS SRL Botosani				
CAD 65786	<b>circulatii</b> (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	<b>527.50</b>	<b>32.93</b>
	din care spatii parcare	0.00	0.00	87.50	5.46
	<b>constructii</b>				
	SC	0.00		<b>801.00</b>	<b>50.00</b>
	SD	0.00		<b>1,027.92</b>	
	<b>spatii verzi si plantate</b>	0.00	0.00	<b>273.50</b>	<b>17.07</b>
	<b>POT %</b> (pentru zona cu functiunea I1)	<b>0.00</b>		<b>50.00</b>	
	<b>CUT</b> (pentru zona cu functiunea I1)	<b>0.00</b>		<b>0.65</b>	

### 3.10 echipare tehnico edilitară

Avand in vedere situatia existenta in zona de amplasament, privitor la nivel de asigurare cu utilitatile necesare activitatii curente de depozitare si desfacere "angro" produse alimentare, cat si caracteristicile de realizare a obiectivului de investitie **CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE cu DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU si IMPREJMUIRE**, prin solutia adoptata se prevad urmatoarele:

Alimentare cu apa:

- racord subteran, contorizat, la rețeaua edilitara de distributie apa potabila existenta in profilul transversal al caili de acces.
- instalatiile de incinta urmeaza a alimenta atat consumatorii prevazuti in constructii cat si o rețea hidranti pentru stingerea incendiilor si pentru intretinerea spatiilor verzi.
- alimentarea cu apă rece va fi executat din conducte de polietilenă de înaltă densitate dimensionate spre punctele de consum funcție de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min - 1.10 m adâncime si vor fi montate pe un pat de nisip de 10 cm.
- dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu apa a obiectivului se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

Canalizare menajera:

- apele uzate, provenite de la consumatori prin intermediul instalatiilor propuse pe amplasament (camine de vizitare si racord, conducte si separator de namoluri si hidrocarburi), vor fi dirijate si preluate in sistemul public de canalizare existent in profilul transversal al caili de acces.
- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile din incinta vor fi dirijate catre

un separator de namoluri si hidrocarburi urmand, a fi deversate in reseaua de canalizare pluviala.

- sistemul local de canalizare propus pe amplasament se va executa din teava de PVC cu diametrul de 125 mm. Conductele se vor poza in sapatura la o adancime de minim - 1,1 m, asigurandu-se si pantele de scurgere.
- se are in vedere ca indicatorii de calitate ai apelor uzate se inscriu din punct de vedere cantitativ in limitele maxime admise de NTPA 001/2005 si in NTPA 002/2005 pentru apele evacuate. Dimensionarea si detalierea sistemului de canalizare apa se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

#### *Alimentare cu energie electrică*

- Imobilul dispune de posibilitatea de racord la retelele urbane de distributie energie electrica (LES), cu traseu in vecinatatea aliniamentului stradal, pe latura estica a acesteia, cu firida de racord si contorul aferent prevazut a fi amplasat in zonele de acces in imobil.
- Distribuția energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate și echipate cu întrerupător automat.
- Dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu energie electrica se va asigura in fazele urmatoare de proiectare.

#### *Incalzire*

- Pentru asigurarea incalzirii incaperilor din cladirile propuse, se prevede infiintarea de sisteme locale de incalzire, alcatuit dintr-o centrala termica / energie electrica, coloane interioare de incalzire si radiatoare.

#### *Salubritate / Colectarea si depozitarea deseurilor*

- Activitatea curenta a obiectivului nu este generatoare a unui volum mare de deseuri. Deseurile menajere, urmeaza a fi colectate selectiv, in pubele amplasate in interiorul cladirii si evacuate de catre operatorul local de gospodarie comuna.
- Se estimeaza ca deseurile care vor fi generate din activitatile desfasurate pe amplasament vor fi :
  - deseuri menajere - cod: 20 03 01 - se vor depozita in containere specializate se vor preda la operatorul de salubritate local.
  - deseuri metalice - cod: 17 04 05 - se depoziteza in locuri special amenajate, de unde se preda la agentul de colectare;
  - deseurile de ambalaje :
    - carton - cod: 20 01 01 - ,
    - materialele plastice - cod: 15.01.02 - polietilena si polipropilena
      - sunt colectate selectiv, depozitate in spatii corespunzatoare, urmand a fi preluate de firme specializate.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de
- Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

## **4 concluzii**

Propunerea de interventie urbanistica precum si reglementarile urbanistice aferente, care privesc realizarea obiectivului "CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE, RACORDURI UTILITATI, BRANSAMENTE, ANEXE CU DESTINATIA SALA MESE, BAIE SERVICIU SI IMPREJMUIRE," in municipiul BOTOSANI, pe strada Calea NATIONALA, nr. 30B, este rezultata urmare unei analize multicriteriale care a avut in vedere atat situatia existenta cat si a tendintele de perspectiva previzibil a se dezvolta in zona industriala de intravilan a municipiului in care se gaseste localizat amplasamentul.

Obiectivul de investitie propus este o investitie privata, finantata integral din surse proprii ori constituite in acest scop.

Functionalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, este admisa in caracterul functional al zonei, asa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr. 53 - Zona Industriala nr. 1** pentru propunerea solutiei optime de dezvoltarea functiunii urbanistice **I1** - subzona de unitati industriale, depozite si transport.

Solutia adoptata pentru realizarea acestui obiectiv de investitie propune:

- **mentinerea functionalitatii urbanistice** pentru imobilul cu suprafata de teren de 1602 mp, asa cum este reglementata prin PUG: **I1 - subzona de unitati industriale, depozite si transport**;
- **reglementeaza** pentru acest imobil **indicatorii urbanistici**:
  - regim de inaltime: **1 nivel** (P<sub>inalt</sub>) cu **H<sub>max</sub> = 7 m** – streasina HALA DEPOZIT
  - 2 niveluri** (P+1) cu **H<sub>max</sub> = 7 m** - streasina ANEXA
  - procent de ocupare a terenului  
**POT<sub>max</sub> = 50,00%**
  - coeficient de utilizare a terenului  
**CUT<sub>max</sub> = 0,65**

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului 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 CALEA NATIONALA.

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

februarie 2024



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 **C670.24**  
faza **PUD**

## LISTA PROPRIETARI DIRECT INVECINATI

Marius-Iulian CLIM	BOTOSANI, aleea Decebal nr. 2, sc. C, et. 3, ap. 14
Iulian MUNTEANU	BOTOSANI, Calea NATIONALA, nr. 30 B

SC "**CONCEPT**" SRL,  
arh Dan Octavian Botez