



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Proiect nr. 17/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO TIP SELF-WASH CU 4 BOXE

mun. Botoșani – strada Petru Rareș, nr. 53, CF 68023

Investitor:

SC MAXX-JET WASH SRL, prin Galusteanu-Iurea Lucian

Proiectant:

S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L.

Coordonator urbanistic:

arh. Mihai Tulbure



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

BORDEROU de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 777/28.11.2022
- Acte de proprietate pentru teren
- Ridicare topografică actualizată, vizată OCPI
- Studiu geotehnic
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Aviz telefonizare
- Aviz gaze naturale
- Aviz notarial proprietari direct învecinați
- Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei
- Aviz sănătatea populației
- Aviz Politia Rutiera
- Aviz Comisia de sistematizare a circulației

2. PIESE DESENATE

- ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
sc. 1 : 2000 pl. U0
- SITUATIA EXISTENTA
sc. 1: 500 pl. U1
- REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. 1 : 500 pl. U2



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- **REGLEMENTARI EDILITARE** sc. 1 : 500 pl. U3
- **CIRCULATIA TERENURILOR** sc. 1 : 500 pl. U4

Întocmit,
Ing. Marius Grigoriu



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **denumire proiect:** CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO TIP SELF-WASH CU 4 BOXE
- **amplasament:** str. Petru Rares, nr.53, mun. Botoșani, jud. Botoșani, CF68023
- **inițiator:** S.C. MAXX-JET WASH S.R.L. prin Galusteanu-Iurea Lucian, str. Aleea Margaretelor, nr.6, mun. Botosani, jud. Botosani
- **elaborator:** S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L., str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **faza de proiectare:** plan urbanistic de detaliu

1.2. Obiectul studiului:

Obiectul studiului îl constituie elaborarea soluției urbanistice pentru CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO TIP SELF-WASH CU 4 BOXE, în vederea aprobării de către Consiliul Local al municipiului Botoșani. Planul urbanistic de detaliu supus aprobării este necesar pentru a se putea realiza documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construcție.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu ghidul metodologic 009-2000 al M.L.P.A.T. și după analiza situației existente în zonă stabilește soluția urbanistică de amplasare a unui imobil, pe teren asupra caruia are drept de suprafață, cu funcțiune spalatorie auto, cu regim de înălțime parter.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Petru Rares, nr.53, în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul, având suprafața de 1069 mp, este intravilan și este proprietatea SC ROMARGA COMPANY SRL, iar prin contractul nr. 5214/08.09.2022 investitorul are drept de suprafață pentru o perioadă de 5 ani.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 777 din 28.11.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1 Situarea obiectivului în cadrul localității



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Terenul pe care se va realiza investiția este pe strada Petru Rares, nr. 53, se află în intravilanul municipiului Botoșani și folosința actuală este de teren curți-construcții.

2.1.2 Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat elaborarea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Aceste două studii se regăsesc în documentația prezentată, la anexe.

2.1.3 Prescripții și reglementari din documentații de urbanism elaborate

Parcela este situată în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 13, subzonă predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare). Conform documentației faza P.U.G. mun. Botoșani, aprobată prin HCL nr.180 din 25/11/1999 este permisă construirea de clădiri pentru instituții publice și servicii de interes general. Propunerile care sunt înaintate prin această documentație îndeplinesc cerințele din zona UTR nr. 13, care prevede P.O.T. maxim de 45% și C.U.T. maxim de 1,30.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul amplasamentului studiat este amplasat în str. Petru Rares, nr. 53 și are acces rutier și pietonal. Accesul spre amplasament se realizează din strada Petru Rares ce are o lățime de aprox. 7.00m, are trotuare pe ambele părți ale străzii, lățime minimă 1.5m, asigură circulația auto și pietonală în ambele sensuri, este modernizată și prezintă o îmbrăcăminte asfaltică rigidă.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul de formă neregulată are un front la strada Petru Rares de 75,00m la SUD și se mai învecinează la EST și NORD cu teren al SC ROMARGA COMPANY SRL, CF68024, iar la VEST cu strada Dimitrie Bolintineanu. Amplasamentul lucrării este situat adiacent străzii Petru Rares, în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul este intravilan și are o suprafață de 1069 mp.

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu, cu suprafața de 1069mp, este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată are un caracter de zonă cu locuințe individuale și clădiri ce oferă servicii generale, de depozitare, cu clădiri cu regim de înălțime P și P+1, cu înălțimi până la 10m.

3.5 Destinația clădirilor

Mediul construit din zona studiată este alcătuit din construcții cu specific industrial limitat la un singur nivel, P+M și P+1+M, cu înălțimi până la 10,00m. În zona există clădiri cu următoarele destina-



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

tii: depozitare, spații comerciale, reparatii auto, etc. La distante mai mari de 20m, fata de obiectivul propus, se gasesc si locuinte individuale, cu regim de inaltime P, P+M.

3.6 Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate exista două tipuri de proprietăți:

- zona străzii – proprietate publica a municipiului Botoșani;
- terenuri private – proprietate a persoanelor fizice si juridice.

Terenul pe care va fi realizată constructia aparține investitorului, prin contractul de constituire a dreptului de superficie, și are o suprafață de 1069,00 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic întocmit în zona amplasamentului indica următoarele caracteristici ale terenului de fundare: $P_{pl}=170$ kPa la o adâncime de 1,50 m de la CTN. Panta parcelei este medie (aprox 6-7%), iar adâncimea de îngheț este de $1,00\div 1,10$ m conform STAS 6054/77.

Stratificația terenului este:

- umplutură de pământ si sol vegetal negru cu grosimea de 1,00m;
- argila prafoasa, galbena plastic consistenta cu grosimea de 3,00m;
- argila galbena, plastic vartoasa cu grosimea de 2,00m.

Având în vedere caracteristicile investiției precum și condițiile de teren se estimează categoria geotehnică 2 și riscul geotehnic moderat.

3.8 Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

După analiza geomorfologica și studierea forajului făcut în zona parcelei, in conditiile actuale, se concluzionează că amplasamentul studiat este stabil si nu este inundabil și se pot executa clădiri cu nivelul de înălțime parter. In vecinatatea strazii Pod de Piatra sunt prezente umpluturi neomogene cu grosimi pana la cca. 6,00m (fosta albie a paraului Cacaina).

3.9 Adâncimea apei subterane

Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi de cca. 2,50m și are caracter fluctuant si imprevizibil in funcție de regimul precipitațiilor si exfiltratiile din rețelele apa-canal. In apropierea străzii Pod de Piatra nivelul apei subterane poate urca pana la cca. 1,00m.

3.10 Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic amplasamentul construcției se caracterizează prin perioada de colț $T_c=0,7$ s și accelerația terenului $a_g=0,20$ g conform P100-1/2013.

3.11 Analiza fondului construit existent



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții. În zona propusă pentru realizarea investiției se află mai multe construcții cu regim de înălțime P, P+M și P+1.

3.12 Echiparea existentă

În zona amplasamentului există echipări tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă rece – se face din rețeaua publică de apă din str. Petru Rares;
- rețea de canalizare – se face în rețeaua publică din str. Petru Rares;
- alimentare cu gaze naturale - se face din rețeaua din str. Dimitrie Bolintineanu;
- salubritate – în zona amplasamentului există servicii de salubritate;
- energie electrică – se realizează din rețelele de electricitate existente în zonă.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema de proiectare pusă la dispoziție proiectantului prevede realizarea unei construcții parter cu destinația spălătorie auto.

a. Spălătorie auto

PARTER

Ac=138,00mp – 4 boxe, spațiu tehnic;

Înălțimea maximă la streășină față de C.T.S. =4,00m; înălțimea maximă la coamă față de C.T.S. =4,50m.

b. Echipare tehnico-edilitară: energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaze naturale.

c. Spații verzi: suprafață de 288,50mp;

d. Accese, parcuri: acces pietonal și carosabil în incintă din str. Petru Rares.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Funcționalitatea construcției propuse este în concordanță cu cerințele din tema de proiectare. Funcțiunea construcției va fi cea de spălătorie auto și va avea 4 boxe de lucru și o zonă tehnică.

Clasa de importanță IV și categoria de importanță D.

4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția va fi dispusă astfel: la distanța de 5,60m față de str. Petru Rares la SUD, la 3,41m față de teren SC ROMARGA COMPANY SRL la EST, la 5,00m față de teren proprietate privată SC ROMARGA COMPANY SRL la NORD, la distanța de 23,50m față de str. Dimitrie Bolintineanu din VEST.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Accesul auto și pietonal se face din strada Petru Rareș, ce se găsește în partea sudică a proprietății.

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se realizează din strada Petru Rareș, lățimea accesului fiind de 5,00m și nu este limitat la partea superioară.

4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.6 Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Armonizarea cu construcțiile existente în zonă este asigurată prin regimul de înălțime, materialele de construcții, tip acoperiș, etc.. În zona există și alte construcții cu funcțiuni industriale și servicii: spalatorie auto, service auto, etc.

4.7 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare, organizare la relieful zonei.

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a făcut luând în calcul poziționarea acestuia față de stradă și de forma terenului.

4.8 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu are instituit un regim de zonă protejată din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția obiectivului nu va influența negativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Evacuarea apelor uzate se va realiza în canalizarea publică, după trecerea lor prin separatorul de hidrocarburi.

Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic de societatea de salubritate abilitată de a efectua astfel de servicii.

4.10 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezentul studiu nu au fost propuse spre a fi realizate obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

4.11 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi, platforme carosabile și accese.

4.12 Profiluri transversale caracteristice



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Terenul în cadrul zonei studiate are o înclinație pe direcția V-E. Construcția propusă nu va afecta traficul pietonal și auto din zonă.

4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Sistematizarea verticală în teren va fi rezolvată astfel încât apele meteorice să fie îndepărtate de construcții, nefiind necesare lucrări complexe de sistematizare a terenului. Se va realiza o sistematizare a incintei pentru micșorarea pantei în zona construcției, dar nu va fi afectat sensul de curgere a apelor pluviale.

4.14 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor; POT, CUT)

Alinierea construcției:

- la 5,60m față de strada Petru Rares, la SUD;
- la 3,41m față de teren SC ROMARGA COMPANY SRL, CF68024, la EST;
- la 5,00m față de teren al SC ROMARGA COMPANY SRL, CF68024, la NORD;
- la 23,50m față de limita de proprietate, la VEST, str. Dimitrie Bolintineanu.

Construcția va avea înălțimea maximă la streșină, față de C.T.S., de 4,00m iar înălțimea maximă la coamă, față de C.T.S., de 4,50m.

Indicatorii urbanistici aferenți înainte de realizarea obiectivului sunt P.O.T.=0,00% și C.U.T.=0,00, după realizarea obiectivului propus vor fi P.O.T.=12,90%; C.U.T.=0,13.

4.15 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Investitorul va asigura, din fonduri proprii, necesarul pentru bransarea la utilități din rețelele existente în zonă, respectiv:

- alimentare cu energie electrică – se face din rețeaua electrică existentă în zonă;
- încălzirea apei – încălzirea se face cu centrală termică cu combustibil gazos;
- salubritate – în zona amplasamentului există servicii de salubritate;
- alimentare cu apă rece – se face din rețeaua publică de apă din str. Petru Rares;
- canalizare – apa uzată menajeră va fi preluată de rețeaua stradală existentă, după trecerea acesteia prin separatorul de hidrocarburi.

4.16 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa U2 – Reglementări urbanistice.

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- zona construcțiilor;
- zona cu spații verzi;
- zona platforme carosabile, inclusiv zona aspirare.

BILANȚ TERITORIAL TEREN CF68023

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren, din care:	1069,00	100	1069,00	100
Suprafață construită	0,00	-	138,00	12,90
Suprafață construită desfășurată	0,00	-	138,00	-
Suprafață spații verzi	974,00	91,11	288,50	26,99
Suprafață alei carosabile, parcaje incintă	95,00	8,89	642,50	60,11
Indicatorii urbanistici	POT=0,00%		POT=12,90%	
	CUT=0,00		CUT=0,13	

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Amenajarea obiectivului prevede ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbanistică atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilizare și funcționare a zonei, integrându-se în funcțiunea zonei.

5.2 Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- pregătirea amplasamentului construcției propuse;
- echiparea tehnico-edilitară;
- accese pietonale, carosabile și parcaje;
- spații verzi, amenajări exterioare.

Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în P.U.D. se va întocmi și se va prezenta la autorizație cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (Legea 50/1991 republicată);
- sistemul calității în construcții și al exigențelor referitor la asigurarea performanțelor esențiale (Legea 10/1995);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991.

Propunerile din cadrul acestui proiect vor sta la baza următoarelor faze de proiectare.

INTOCMIT:

arh. Mihai Tulbure