

**B.I.A. „MIHĂILESCU MIHAI” – BOTOȘANI
STR. ȘTEFAN LUCHIAN NR. 24 - BOTOȘANI**

Proiect nr. 161 / 2015

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN MUNICIPIUL DORHOI
str.SASA PANA fn, CF 53084, DORHOI
JUDEȚUL BOTOȘANI**

ȘEF PROIECT
arh. Mihai Mihăilescu

octombrie 2015

COLECTIV DE ELABORARE

Arh. Mihai Mihăilescu

Inf. Daniel Cronț

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Colectiv de elaborare
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Caiet de sarcini
- Avize și acorduri
 - Certificat de Urbanism
 - Acte proprietate
 - Ridicare topografică vizată O.C.P.I. - Botoșani
 - Avize și acorduri

B. Piese desenate

- A.01 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- A.02 – SITUAȚIA EXISTENTĂ
- A.03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- A.04 – REGLEMENTĂRI EDILITARE
- A.05 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

MEMORIU JUSTIFICATIV

COLECTIV DE ELABORARE.....	2
<i>STRADA SASA PANA FN, CF 53084, STAȚII DISTRIBUȚII CARBURANTI , SKID GPL ȘI SPAȚIU DESERVIRE</i> <i>BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE</i>	3
A. Piese scrise.....	3
B. Piese desenate	3
1. INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	6
1.3. BAZA LEGALĂ.....	6
REGLEMENTĂRI TEHNICE.....	6
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	7
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE	7
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD	7
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	7
3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE	7
3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI.....	7
3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUIE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE	7
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC	7
3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR	7
3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	7
3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	7
3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	8
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ	8
3.9.1. Alimentarea cu apă	8
3.9.2. Canalizarea.....	8
3.9.3. Alimentarea cu căldură	8
3.9.4. Alimentarea cu energie electrică	8
3.9.5. Alimentarea cu gaze naturale.....	8
3.9.6. Telecomunicații	8
4. REGLEMENTĂRI	8
4.1. ELEMENTE DE TEMĂ	8
SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN SPAȚIU DE LOCUIT IN SPAȚIU COMERCIAL- FARMACIE.....	8
4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI	8
4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	8
4.4. REGIM JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR.....	8
4.5. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	8
4.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	9
4.7. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI	9
4.8. PLANTAȚII	9
4.9. ECHIPAREA EDILITARĂ	9
4.9.1. Alimentarea cu apă	9
Amplasamentul propus nu afectează rețelele apă.....	9
4.9.2. Canalizare	9
4.9.3. Alimentarea cu căldură.....	9
4.9.4. Alimentarea cu energie electrică	9
4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale	9
CAIET DE SARCINI.....	10
Cap. I. DATE GENERALE	10

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DOROHOI**

Investitor: SC AGROTRANS BV SRL DOROHOI
Proiectant general: B.I.A. MIHĂILESCU MIHAI

**Amplasament: INTRAVILAN MUNICIPIUL DOROHOI
strada SASA PANA fn, CF 53084**

Data elaborării: OCTOMBRIE 2015

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediată. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D., îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind Amplasare Statii Peco Transportabile, SKID GPL și Spațiu Deservire, strada Sasa Pana în CF 53084, municipiul Dorohoi, Jud. Botoșani.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate al administrației locale.

1.3. Baza legală

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul 37/N/2000 al MLPAT
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 cu modificările ulterioare
 - Legea protecției mediului nr. 137/1995 republicată, cu modificările ulterioare
 - Legea apelor nr. 107/1996
 - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu modificările ulterioare
 - Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
 - Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia, cu modificările ulterioare
 - Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
 - Legea privind exproprierea din cauza de utilitate publică nr.33/1994
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 – republicată)
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
 - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare
 - Codul civil
- REGLEMENTĂRI TEHNICE**
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu (indicativ GM –37/N – 2000).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. situat în intravilan Municipiul Dorohoi, strada Sasa Pana fn, CF 53084, municipiul Dorohoi, Jud. Botoșani.

Conform prescripțiilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Dorohoi, terenul se găsește într-o zonă rezidențială cu clădiri P+4E. Terenul pe care se va realiza investiția este situat în intravilan Municipiul Dorohoi, strada Sasa Pana fn, CF 53084, Jud. Botoșani.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Din analiza studiilor topografice și după executarea măsurătorilor efectuate, s-a constatat că terenul nu prezintă o declivitate mare. Pentru realizarea investiției, va fi necesară o suprafață teren de 800 mp.

Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:

- coeficient de seismicitate 0,15
- perioadă de colț 0,7
- adâncime îngheț 1,10 m.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de certificatul de urbanism și la inițiativa investitorului, în scopul amenajării unui spațiu comercial în speta o farmacie.

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pietonal și rutier se realizează din strada Sasa Pana.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată este de 150 mp

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În jurul spațiului propus spre amenajare și schimbare de destinație se vor amenaja cai de acces și spații verzi.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată are ca funcțiune predominantă locuirea, zona fiind rezidențială cu clădiri de tip urban. Blocurile de locuit au regim de înălțime parter, P+4E, sunt construite din cărămidă cu acoperiș tip terasă.

3.5. Destinația clădirilor

Destinația clădirilor a fost specificată anterior.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, în suprafață de 800,00 mp are următoarele forme de proprietate:

- proprietate privată 800 mp

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umplutură și sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform Normativului P 10 / 86 în vigoare

Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:

- coeficient de seismicitate 0,15
- perioadă de colț 0,7
- grad seismic asimilat VII
- adâncime îngheț 1,05-1,10 m.

3.8. Analiza fondului construit existent

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. 2.

3.9. Echipare edilitară

3.9.1. Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă în sistem centralizat.

3.9.2. Canalizarea

Există rețea de canalizare menajeră.

3.9.3. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură a zonei studiate se face pe baza de CT cu gaze naturale

3.9.4. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, construcțiile existente fiind racordate la sistemul energetic național.

3.9.5. Alimentarea cu gaze naturale

Zona este alimentată cu gaze naturale.

3.9.6. Telecomunicații

Zona este racordată la rețeaua de telecomunicații existentă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă.

Tema de proiectare, stabilită împreună cu investitorul prevede, în cadrul zonei studiate, Amplasarea a doua stații pecc transportabile, amplasare SKID GPL și un spațiu pentru deservire, intravilan Municipiul Dorohoi, strada Sasa Pana fn, CF 53084 Jud. Botoșani.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem, coroborate cu obținerea avizelor din partea Agenției de Protecția Mediului Botosani, Direcția de Sănătate Publică, Grupul de Pompieri Nicolae Iorga, acordul autentic al vecinilor propunem **Amplasarea a doua stații pecc transportabile, amplasare SKID GPL și un spațiu pentru deservire, intravilan Municipiul Dorohoi, strada Sasa Pana fn, CF 53084 Jud. Botoșani.**

4.2. Descrierea soluției

Date care au stat la baza prezentului proiect

- Tema de proiectare
- Actele de proprietate ale construcției
- Studii topografice
- Certificat de Urbanism

Conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, avute pe parcursul elaborării studiului, se prevede:

- amplasarea a doua stații Peco Transportabile pentru carburanți- benzina și motorina cu capacități de 12 mc fiecare, un SKID GPL pentru distribuție gaz lichefiat la autoturisme și un spațiu pentru deservire.

- realizarea unei platforme betonate, acces, parcare. Amenajarea se va realiza pe toată incinta studiată și va cuprinde platforme betonate din pavele vibropresate.

- stațiile de distribuție carburanți sunt alcătuite din pompe de alimentare cu recuperare și recirculare de vapori, rezervoare de combustibil 2x2 x 6 mc fiecare și 5000 l în cazul SKID GPL, spațiu de deservire pentru persoanele aflate la alimentare.

- realizarea a doua ziduri antiexplozie conform planurilor și măsurilor dispuse de avizatori.

4.3. Organizarea circulației

Accesul principal în incinta este rutier și se face din strada Sasa Pana. Capacitatea obiectivului nu impune modificarea sau amplificarea circulației carosabile și pietonale existente.

4.4. Regim juridic, circulația terenurilor

În capitolul 3.6. privind situația existentă, s-a specificat regimul juridic al terenului. Actele doveditoare privind proprietatea asupra terenului sunt anexate prezentului studiu.

Pentru realizarea obiectivului este necesară o suprafața de 44,00 mp, teren proprietatea SC Agrotrans BV SRL Dorohoi.

4.5. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Aliniamentul propus reprezintă limita admisibilă a obiectivului și este specificat în planșa nr. 3, Reglementări urbanistice.

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele:

Criterii funcționale:

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin Planul Urbanistic General al Municipiului Dorohoi și Regulamentului de Urbanism aferent zonei, care nu ne modifica.
- necesitatea adaptării la teren;

4.6. Regimul de înălțime

- Parter- obiective tehnologice temporare

4.7. Modul de utilizare al terenului

BILANȚ TERITORIAL

Teren proprietate S.C. AGROTRANS B.V. S.R.L. – 800,00 mp

Nr. crt.	Construcții, utilități	Existent		Propus	
		Sc mp	Scd mp	Sc mp	Scd mp
1	Teren situație existentă	800,00	-	-	-
2	Stații Peco, Skid și spațiu deservire	-	-	44,00	44,00
3	Teren liber neconstruit	756,00	-	-	-
	Total	800,00		44,00	44,00

C.U.T. = 0,06

P.O.T. = 6,00%

4.8. Plantații

În jurul spațiului propus a se amenaja sunt spații verzi, cai de acces rutiere și pietonale.

4.9. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate categoriile de utilități, iar în conformitate cu avizele de amplasament obținute de la deținătorii de rețele, amenajarea poate fi realizată fără afectarea acestora.

4.9.1. Alimentarea cu apă

Amplasamentul propus nu afectează rețelele apă

4.9.2. Canalizare

Amplasamentul propus nu afectează rețelele existente.

4.9.3. Alimentarea cu căldură

- nu este cazul

4.9.4. Alimentarea cu energie electrică

Imobilul este racordat la rețea .

4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale

Zona este racordată la rețeaua de gaze din zonă.

5. CONCLUZII

Realizarea investiției menționate va asigura:

- amenajarea unui teren liber prin amplasarea unor construcții tehnologice și prestări de servicii într-o zonă de locuințe a mun. Dorohoi asigurand astfel compatibilitatea cu zona de locuire.
- ocuparea forței de muncă într-o perioadă și într-o zonă în care numărul persoanelor active este în continuă scădere, datorită reducerii masive a numărului de locuri de muncă.
- Întreaga incinta va fi amenajata cu mobilier specific: cosuri de gunoi, jardiniere, banchete, corpuri de iluminat, elemente de semnalizare, elemente de supraveghere și alarma.

Spațiul de deservire: cuprinde realizarea unui spațiu realizat pe structura metalica cu panaouri termoizolante cu regim de înălțime parter și va adaposti functiuni de servicii.

Accesele la spațiul de deservire vor fi independente de fluxul de alimentare la statiile Peco și SKID iar compartimentarile interioare vor fi exclusiv pentru functiuni de servicii în cadrul activitatilor din incinta.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică .

Conform precizărilor investitorului lucrările vor fi executate de către antreprenori autorizați.

Pe parcursul elaborării documentației, investitorul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept, potrivit legislației în vigoare.

ÎNTOCMIT,
arh. Mihai Mihăilescu

CAIET DE SARCINI

Cap. I. DATE GENERALE

Planul Urbanistic de Detaliu urmărește realizarea următoarelor obiective:

1. utilizarea funcțională permisă a parcelei
2. condițiile concrete de conformare și amplasare a construcției

Cap. II. LIMITELE PARCELEI

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în planșa nr. 5 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ / REGIM JURIDIC AL TERENULUI / CIRCULAȚIA TERENULUI
- aliniament strada L 6,00 m.

BILANȚ TERITORIAL Teren proprietate S.C. AGROTRANS B.V. S.R.L. – 800,00 mp

Nr. crt.	Construcții, utilități	Existent		Propus	
		Sc mp	Scd mp	Sc mp	Scd mp
1	Teren situație existentă	800,00	-	-	-
2	Stații Peco, Skid și spațiu deservire	-	-	44,00	44,00
3	Teren liber neconstruit	756,00	-	-	-
	Total	800,00		44,00	44,00

C.U.T. = 0,06

P.O.T. = 6,00%

Cap. 3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A PARCELEI

3.1. Parcelele delimitate conform cap. 2 și planșei nr. 3 se poate utiliza pentru amplasarea clădirilor propuse.

Cap. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI

Aliniamentele propuse (edificabilul construcțiilor) vor fi identice cu aliniamentele parcelelor destinate amplasamentului (planșa nr. 3 – REGLEMENTĂRI)

4.2. CARACTERISTICI VOLUMETRICE

- regim de înălțime – P

4.3. EXPRESIE ARHITECTURALĂ

Bloc de locuințe colective P+4E

- acoperișul tip terasa

4.4. AMENAJĂRI EXTERIOARE

4.4.1. ACCESE CAROSABILE

Nu sunt necesare lucrări de bordurare sau marcaje.

4.4.2. ACCESE PIETONALE

Capacitatea obiectivului nu impune modificarea sau amplificarea circulației carosabile și pietonale existente.

Cap. 5. PROMOVAREA INVESTIȚIEI

5.1. Planul Urbanistic de Detaliu privind Amplasare Statii Peco Transportabile, SKID GPL și Spațiu Deservicre, strada Sasa Pana fn CF 53084, municipiul Dorohoi, Jud. Botoșani., împreună cu caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. P.U.D. va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării Autorizației de Construire.

5.2. Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmit conform legii nr. 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 91/1991.

Proiectul va fi întocmit de arhitect autorizat pentru partea de arhitectură și inginer autorizat pentru partea de structură.

Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțit de următoarele avize și acorduri:

- Certificat de Urbanism
- Acte proprietate
- Hotărârea de Consiliu privind aprobarea PUD
- Caietul de sarcini, anexă la PUD aprobat
- Avizul deținătorilor de rețele de utilități nominalizate de personalul tehnic al Primăriei prin Certificatul de Urbanism.
- Acordul locatarilor direct invecinati

5.3. Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în PUD se va întocmi și se va prezenta la autorizare cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (L 50/1991 republicată)
- sistemul calității în construcții și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (L 10/1995)
- normativele specifice PSI.

Cap. 6. CONDIȚII DE FUNCȚIONARE ȘI ÎNTREȚINERE

Se admite recepția și punerea în funcțiune a obiectivului numai după închiderea tuturor lucrărilor de construcții și amenajări exterioare și după realizarea tuturor racordurilor de utilități aferente obiectivului.

- exploatarea construcțiilor și amenajărilor exterioare va respecta condițiile impuse prin acordul de mediu și prin avizul PSI.
- depozitarea deșeurilor se va face în recipiente închise, iar evacuarea lor se face periodic, prin grija proprietarului.

Întocmit,
Arh. Mihai Mihăilescu