

S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 12/2023



proiect nr. 12/2023

CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ

Etapa:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumire proiect:

CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ

Amplasament:

**P.C. 40/83, NR.CAD ȘI CF 53869, SAT MĂNĂSTIREA DOAMNEI, COMUNA CURTEȘTI,
JUDEȚUL BOTOȘANI, ROMÂNIA**

Beneficiar:

AROȘITEI ELENA

Proiectant general:

**URBAN NORDIC STUDIO SRL
ARH. ANGHELUȘ ȘTEFAN CRISTIAN**

Coordonator proiect:

ARH. URB. TULBURE MIHAI

BORDEROU

01. Parte scrisă

- Foaie de capăt
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr.11 din 19.01.2023
- Acte de proprietate
- Avize
- Ridicare Topografică
- Studiu Geotehnic

02. Parte desenată

- U01. Plan de încadrare în P.U.G.
- U02. Plan de încadrare în teritoriu
- U03. Plan de amplasament – situație existentă
- U04. Plan reglementări urbanistice
- U05. Regimul juridic al terenurilor
- U06. Plan reglementări edilitare
- U07. Secțiuni și desfășurări

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ
2. Amplasament:	P.C. 40/83, NR. CAD și CF 53869, Sat Mănăstirea Doamnei, Comuna Curtești, Județul Botoșani, România
3. Beneficiar:	Aroșitei Elena
4. Proiectant general:	URBAN NORDIC STUDIO SRL, Botoșani Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter cristianghelus@gmail.com / 0751.387.485
5. Proiect nr.	12/2023
6. Faza proiectare	P.U.D.

1.2.Obiectul lucrării

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unui sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General (P.U.G.), sau din Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde următoarele reglementări:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajările și plantațiilor;
- Relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite și amenajărilor exterioare.

Proiectul are la bază Certificatul de urbanism nr. 11 din 19.09.2023 emis de Primăria Comunei Curtești, județul Botoșani.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului Aroșitei Elena, proprietar al terenului cu P.C.40/83, Nr.CAD și CF 53869 pentru lucrarea: Construire hală metalică, situat la drumul european E58, Botoșani- Suceava, în satul Mănăstirea Doamnei, Comuna Curtești, Județ Botoșani.

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede construirea unei hale metalice cu destinația de service auto și birouri având o capacitate de maxim 4 elevatoare.

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului local de urbanism cu privire la:

- Modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.)
- Funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor exterioare;
- Integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- Circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul din zonă și relațiile cu zonele învecinate - accesele pietonale și auto;
- Parcaje, zone de acces și zone de aprovizionare;
- Regimul juridic al terenurilor;
- Echiparea cu utilități edilitare.

Prezenta documentația va sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară la eliberarea Autorizației de construire și alături de Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism va căpăta după aprobare valoare juridică și va constitui un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3.Surse documentare

Dintre principalele acte normative, cu implicații directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se menționează:

- Legea nr.50/1991- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; (cu modificările ulterioare).
- Legea Nr.10/1995 – privind calitatea în construcții; (cu modificările ulterioare).
- Legea Nr.18/1991 – a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 – privind circulația juridică al terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 – privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 219/1998 – privind regimul concesiunilor
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 – privind administrația publică locală;
- Legea Nr. 137/1995 – privind protecția mediului (cu modificările ulterioare);
- Legea Nr. 82/1998 - pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea Nr. 107/ 1996 – a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 – privind protecția patrimoniului național;
- Legea Nr. 96/1995 – pentru aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- HGR Nr.525/1995 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR NR. 63/1994; HGR Nr. 163/1997, HGR Nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului Nr.21/N/10.04/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul ministrului Sănătății Nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității**
 - Terenul studiat ($S=3500,00\text{mp}$ din acte, și $S=3355,00\text{mp}$ din măsurători) identificat prin P.C. 40/83, Nr.CAD. 5869, CF 53869 se află în proprietatea persoanei fizice Aroșitei Elena dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 1641/16.09.2021, 1629/06/09.2022.
 - Teren situat în intravilanul satului Mănăstirea Doamnei, Comuna Curtești.
 - Parcela nu se află în apropierea monumentelor istorice sau în zone de protecție ale acestora.
- **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**
 - Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică, ce sunt anexate în prezenta documentație.
- **2.1.3. Reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior**
 - Folosința actuală – arabil.
 - Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – **UTR nr.15**, sat Mănăstirea Doamnei.
 - „Zonă rezidențială locuințe Mănăstirea Doamnei – vatra satului + extindere intravilan, cu regim de construire discontinuu și dotări sociale aferente.”
 - Reglementări fiscale conform H.C.L. nr.41/28.05.2021 de aprobare impozite și taxe, **teren situat în zona B, rang V, coef.1,05.**
 - Conform documentațiilor de urbanism aprobate:
 - **P.O.T. max = 40%**
 - **C.U.T. max =2.**
 - Funcțiunea dominantă: **locuințe individuale sau colective P, P+1, P+2+M;**
 - Aliniament gard 13m și aliniament imobil propus 22m în raport cu axul drumului DN29.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

-Se pot autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație P.U.D., propunându-se măsuri practice de îmbunătățire a terenului.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

-Terenul ce face obiectul prezentei documentații are accesul auto din drumul european E58, drum de legătură Botoșani – Suceava.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

-Terenul are o formă regulată și o suprafață 3500mp (din acte) și 3355mp (din măsurători).
-Terenul este delimitat de:

- Nord : drum european E58, Botoșani-Suceava;
- Sud : proprietate privată Bujnita Petru, cu CF 56485;
- Est : proprietate privată, CF 52945;
- Vest : proprietate privată Buliga Victor;

CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ

-Zona învecinată conform P.U.G. reprezintă o zonă aflată în dezvoltare, în care adiacent locuințelor individuale există numeroase hale metalice cu destinații diverse precum: service auto, ateliere auto, depozite, transport etc. Incintele sunt delimitate cu împrejmuiri din garduri din beton beton, metal, zidărie sau lemn.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren liber

-Suprafața totală a terenului identificat prin CF 53869 este de 3500mp(din acte), 3.335 (din măsurători) și este situat în intravilanul satului Mănăstirea Doamnei.

-În momentul actual pe amplasament nu există nicio construcție.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

-Zona studiată este o zonă mixtă cu locuințe individuale și cu hale metalice cu diferite destinații: service auto, depozite și transport. În vecinătăți sunt numeroase locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2, cu arhitectură variată și finisaje diverse, dar există și hale metalice cu finisaje specifice.

3.5. Titlul de proprietate asupra terenurilor

-În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

-Domeniul privat al domeniului public:

- Nord : drum european E58, Botoșani-Suceava;

-Terenuri private – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.

- Sud : proprietate privata Bujnita Petru, cu CF 56485;
- Est : proprietate privată, CF 52945;
- Vest : proprietate privata Buliga Victor;

-Amplasamentul studiat P.C. 40/83 cu Nr.CAD și CF 53869 aparține persoanei juridice Aroșiței Elena.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

-Concluziile vor fi precizate la finalizarea studiului geotehnic.

3.7. Adâncimea apei subterane

-Concluziile vor fi precizate la finalizarea studiului geotehnic.

3.8. Parametrii seismici caracteristici zonei

-Concluziile vor fi precizate la finalizarea studiului geotehnic.

3.9. Analiza fondului construit existent

- Folosința actuală a amplasamentului studiat este arabil.

- Conform ridicării topometrice realizate, în zona de est a parcelei studiate există două construcții. Pe terenul cu Nr.CAD. 52942 există un imobil cu destinația de locuință cu regim de înălțime P+1 grad de rezistență la foc II, risc de incendiu mic și un imobil cu destinația anexă gospodărească cu regim de înălțime P, grad de rezistență la foc III, risc de incendiu mic. Anexa gospodărească este construcția cea mai apropiată de limita parcelei studiate și se află la o distanță de 1,20m.

-Pe situl studiat în momentul actual nu există nicio construcție.

4.0. Echiparea edilitară existentă

-Amplasamentul dispune de următoarele utilități edilitare: rețea de apă, și rețea de energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

-Conform certificatului de urbanism numărul 11 din 19.01.2023 eliberat de Primăria Comunei Curtești, județul Botoșani, această documentație are următorul scop: „Construire hală metalică.”

4.2.Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor

-Prin tema de proiectare întocmită de către arhitect la solicitarea beneficiarului s-a concluzionat necesitatea construirii unei hale metalice cu destinația service auto. Imobilul va avea o capacitate de maxim 4 elevatoare cu un regim de înălțime de parter înalt. În zona din față a imobilului, la parter, va fi un spațiu de birouri, vestiar, grup sanitar și o scară ce va face legătura cu etajul ce va fi compus din birouri, spații de depozitare și un grup sanitar.

-Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul european E58, drum de legătura Botoșani- Suceava. Calea de acces propusă este situată pe zona centrală a parcelei studiate, pentru a facilita accesul auto în service auto și pentru a permite crearea unor locuri de parcare pe laterala estică și pe cea vestică.

4.3.Capacitate, suprafața desfășurată

-Prin această intervenție urbanistică se propune realizarea unei hale metalice cu destinația service auto. Suprafața construită va fi de 276,91mp, iar suprafața construită desfășurată va fi de 333.21mp și va avea un regim de înălțime de parter înalt în zona propriu-zisă a service-ului propriu-zis și un regim de înălțime de P+1 în zona de birouri. Capacitatea maximă va fi de 4 elevatoare.

4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

-Prin intermediul construcției propuse, proprietarul își propune dezvoltarea unei activități de service auto. Aliniamentul imobilului a fost retras la 22.00 m față de axul drumului european E58 Botoșani- Suceava. Calea de acces propusă este situată pe zona centrală a parcelei studiate, pentru a facilita accesul auto în service auto și pentru a permite crearea unor locuri de parcare pe cele două laterale. Pe parcela studiată sunt propuse 18 locuri de parcare dedicate angajaților și clienților. Pe latura vestică, imobilul este amplasat la o distanță de 1.00m față de limita de proprietate și va avea perete calcan. Această amplasarea a construcției a fost proiectată cu scopul de a optimiza terenul disponibil și a permite construirea unui viitor imobil pe suprafața neutilizată momentan.

4.5.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

- Distanța dintre hala metalică propusă și anexa gospodărească cea mai apropiată de pe terenul cu Nr.CAD. 52942 va fi de 25,23m. Construirea la o distanță de 22.00m față de axul drumului, asigură o intervenție urbanistică coerentă.

4.6.Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

-Nu se va interveni asupra construcțiilor existente.

4.7.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Calea de acces propusă este situată pe zona centrală a parcelei studiate, pentru a facilita accesul auto în service auto și pentru a permite crearea unor locuri de parcare pe cele două laterale. Pe parcela studiată sunt propuse 18 locuri de parcare dedicate angajaților și clienților.

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

-Amplasamentul studiat nu are caracteristici speciale care să necesite valorificarea cadrului natural și adaptarea soluțiilor de organizare la relieful zonei.

4.9.Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

-Situl nu se află în zonă protejată și nici nu are în vecinătățile apropiate monumente istorice.

4.10.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

-Cu excepția zonei din fața clădirii propuse unde se vor amenaja locuri de parcare și a trotuarului perimetral clădirii, spațiile verzi vor fi amenajate pentru a valorifica zona.

4.11.Profiluri transversale caracteristice

-Profilul transversal al Drumului European E58, Botoșani-Suceava are următoarele dimensiuni:

- 7.20m – carosabil (3.60m pe sens)
- 2.71m – rigolă (pe partea opusă construcției propuse).
- 3.40m – rigolă (pe partea construcției propuse).
- 2.69m – spațiu verde (pe partea opusă construcției propuse).
- 2.00m – spațiu verde (pe partea construcției propuse).

4.12.Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, bilanț teritorial)

-Alinierea și retragerile construcției propuse:

- aliniament stradal: 22,00m (variabil) față de axul drumului;
- retragere stradală: 12,47m (variabil) în punctul minim față de limita de proprietate;
- retragere estică: 23,85⁵ m față de limita de proprietate;
- retragere sudică: 56,16 (variabil) față de limita de proprietate;
- retragere vestică: 1,00m (variabil), față de limita de proprietate (perete calcan).

-Caracteristicile construcției propuse:

- funcțiunea: service auto;
- regim de înălțime: P+1 ;
- capacitate maximă: 4 elevatoare
- $H_{\max \text{ streașină}} = 5,60\text{m}$ (raportat la cota 0.00);
- $H_{\max \text{ atic}} = 7,00\text{m}$ (raportat la cota 0.00);
- Suprafața construită = 276.91mp
- Suprafața desfășurată construită = 333.21mp
- Grad de rezistență la foc III
- Categoria de importanță: **C**
- Clasa de importanță III

Metoda de calcul a indicatorilor urbanistici.

- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

- nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

$$\text{CUT (PROPUS)} = \text{SD/ST} = 333.21 / 3500.00 = 0,10$$

• **b) procentul de ocupare a terenului (POT)**

- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

-suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$$\text{POT (PROPUS)} = \text{SC/ST} \times 100 = 276.91 / 3500.00 \times 100 = 7.91 \%$$

c) numărul de niveluri întregi ale clădirii

$$\text{Nr. niv} = (\text{CUT/POT}) \times 100 = 1,20$$

BILANT TERITORIAL EXISTENT				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0,00	0,00	0
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0,00	0,00	0,00
3	SPATII VERZI	3500,00	0,00	100,00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	3500,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0%	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0,00	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0	

BILANT TERITORIAL PROPUS				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	PROPUS		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	276,91	333,21	7,91
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	1051,80	0,00	30,05
3	SPATII VERZI	2171,29	0,00	62,04
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	3500,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		7,91	%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0,10	
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		1,20	

4.14. Asigurarea utilităților

Construcțiile propuse vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborearea documentațiilor tehnice de specialitate cu următoarele utilități:

- alimentare cu apă din rețeaua existentă a Comunei Curtești.
- alimentare cu energie electrică din rețeaua existentă din perimetrul studiat.

a) Instalații sanitare:

- Alimentarea cu apă rece

În zona amplasamentului există sistem centralizat de alimentare cu apă rece, dar nu există sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apă a obiectului se realizează printr-un bransament din PEHD legat la rețeau publică din zonă. Instalația de racordare (bransamentul) nu face obiectul acestui proiect. Pentru contorizarea consumului de apă s-a prevăzut un câmin apometru amplasat la limita de proprietate, complet echipat, cu robineti de trece, apometru și filtru cu stabilizator.

Alimentarea obiectelor sanitare se va realiza individual prin montarea unui distribuitor de apă rece în grupurile sanitare. Toate conductele de alimentare a obiectelor sanitare se montează îngropat în șapă sau pereți, acestea fiind prevăzute cu izolație pentru prevenirea condensului. Pe racordurile la obiectele sanitare au fost prevăzute robineti de trecere cu mufă și sferă. Trecerea conductelor prin planșee și pereți se face cu ștuțuri de protecție.

- Alimentarea cu apă caldă

Apa caldă menajeră (55°C) se furnizează la toate obiectele sanitare pentru asigurarea unui grad sporit de confort și igienă. Alimentarea cu apă caldă se face de la boilerul electric amplasat în zona grupului sanitar.

- Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canalizare de incintă de PVC-KG cu deversare în bazinul vidanjabil. Pe acest racord se vor prevedea cămine de canalizare din beton echipate cu scări de acces și ramă cu capac din fontă și un separator de hidrocarburi și nămoluri înainte de a fi deversată în bazinul vidanjabil.

Colectoarele de canalizare menajeră vor fi montate sub pardoseala cu racordare gravitațională. Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%. Sifoanele de pardoseală vor fi îngropate în grosimea pardoselii. Se vor prevedea coloane montate mascat, în ghene, asigurându-se accesul la piesele de curățire și la conductele de legătură de la obiectele sanitare.

Apele pluviale de pe suprafața parcării vor fi colectate în sistemul de canalizare pentru ape pluviale, filtrare în separatorul de hidrocarburi și deversate în bazinul vidanjabil.

b) Instalații electrice:

Asigurarea confortului termic a imobilului va fi realizat prin intermediul unei pompe de căldură de tip aer-apă. Alimentarea cu energie electrică a construcției (tabloul electric general TEG) se realizează printr-un bransament trifazat la tensiunea de 230/400V-50Hz, ce are în componență blocul de măsură și protecție trifazat (BMPT) și racordul electric în cablu montat îngropat.

5. CONCLUZII

Documentația propusă respectă toate prevederile impuse prin documentațiile de urbanism nr.3 din 2012, Faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului local din 26.01.2012 și prelungit prin HCL nr.90/29.12.2021, cu privire la funcțiuni, indicatori urbanistici, regim de înălțime și aliniamente/retrageri, prin realizarea unei hale metalice. Investiția va îmbunătăți aspectul arhitectural al amplasamentului, iar societatea comercială ce își va desfășura activitatea va oferi noi locuri de muncă și noi oportunități prin accelerarea dezvoltării din zonă.

Întocmit,

Arh.TULBURE Mihai

arh. ANGHELUȘ Ștefan Cristian