

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. 08/2022



proiect nr. 08/2022

CONSTRUIRE SERVICE AUTO

Etapa:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumire proiect:

CONSTRUIRE SERVICE AUTO

Amplasament:

NR.CAD ŞI CF 59491, MUNICIPIUL BOTOŞANI, JUDEŢUL BOTOŞANI, ROMÂNIA

Beneficiar:

SC LYK SRL REPREZENTAT PRIN SLABU ILIE

Proiectant general:

**URBAN NORDIC STUDIO SRL
ARH. ANGHELUŞ ŞTEFAN CRISTIAN**

Coordonator proiect:

ARH. URB. TULBURE MIHAI

BORDEROU

01. Parte scrisă

- Foaie de capăt
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr.354 din 31.05.2022
- 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. Desfășurari

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE SERVICE AUTO
2. Amplasament:	Pc 399/10, 401/10, NR. CAD si CF 59491, Municipiul Botoșani, Județul Botoșani, România
3. Beneficiar:	SC LYK SRL Reprezentat prin Slabu Ilie
4. Proiectant general:	URBAN NORDIC STUDIO SRL, Botoșani Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter cristianghelus@gmail.com / 0751.387.485
5. Proiect nr.	08/2022
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. 354 din 31.05.2022 emis de Primăria Municipiului Botoșani.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului SC LYK SRL, proprietar al terenului cu Nr.CAD și CF 59491, PC 399/10, 401/10 pentru lucrarea: Construire service auto, situat pe strada Pod de Piatră, Municipiul Botoșani, Județ Botoșani.

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede construirea unei hale metalice cu destinația de service auto și cu o capacitate de maxim 3 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 ($S=1000,00\text{mp}$ din acte, din care intravilan = 803mp și extravilan = 197mp) identificat prin Nr.CAD. 59491, CF 59491 sau PC 399/10, 401/10 se află în proprietatea lui SC LYK SRL dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 2952/06.08.2019.

-Regimul special impus terenului: UTR nr. 59, teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului.

-Interdicție temporară de construire până la întocmire PUD și aprobare în Consiliu Local al municipiului Botoșani.

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

-Folosință actuală – pășune, din care 803mp teren intravilan.

-Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – UTR nr.59, LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) de tip urban.

-Funcțiunea dominantă: Lmu1.

-Funcțiuni complementare admise: IS, LMu2, LMre1, I1, I2, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, Ta.

-Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, Llu1, Llu2, CCf, S.

-Reglementări fiscale specifice: zonă de impozitare D.

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

-Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire service auto) cu condiția aprobării în prealabil a Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului propus.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

-Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe strada Pod de Piatră cu Nr. CAD și CF 59491. În prezent terenul are acces pietonal și carosabil din terenul alăturat cu Nr.CAD 69259 aflat în proprietatea aceleiași societăți SC LYK SRL.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

-Terenul are o formă regulată și o suprafață 1000 mp din care 803mp se află în intravilan.

-Terenul este delimitat de:

- Nord : strada Pod de Piatra, CF 65588;
- Sud : proprietate privata SC LYK SRL;
- Est : proprietate privata CF 69259;
- Vest : proprietate privata Nr. CAD 5864/4;

-Zona învecinată conform P.U.G. reprezintă o zonă aflată în dezvoltare, în care adiacent clădirilor

industriale menținute și propuse există și locuințe. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn).

3.3.Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren liber

-Suprafața totală a terenului cu Nr.CAD și CF 59491 este de 1000mp, din care 803mp se află în intravilan.

-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 unități industriale, depozite și transport. În vecinătăți sunt numeroase hale metalice cu finisaje specifice, dar există și locuințe individuale cu arhitectură variată și finisaje diverse.

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.

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

-Amplasamentul studiat cu Nr.CAD și CF 59491 sau identificat prin Pc 399/10, 401/10 aparține persoanei juridice SC LYK SRL.

3.6.Concluziile studiului geotehnic

-În urma cartărilor a rezultat faptul că terenul de fundare este format dintr-un strat de argilă, galbenă, plastic vârtoasă.

- 0.00m – 3.40m -Umplutură de pământ cu resturi de cărămizi;
- 3.40m – 6.80m – Argilă prăfoasă, galbenă, plastic vârtoasă; ml -3.20 stratul devine plastic consistent; -ml -4,90 stratul devine plastic vârtos;
- 6,80m – 8,00m – argilă, galbenă, plastic vârtoasă.

-Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 având risc geotehnic moderat.

-În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă îmbunătățirea terenului prin incluziuni rigide (coloane de beton), solidarizate la partea superioară cu un strat de transfer (material granular – piatră spartă sau balast). Stratul granular poate fi armat cu geogriile, în funcție de distanța între incluziuni și natura terenului. Stratul de fundare este format dintr-un strat de argilă, interceptat sub stratul de sol vegetal și umpluturi.

-Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal și umpluturi respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat. Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în stratul de argilă, galbenă, plastic vârtoasă, după îmbunătățirea terenului prin incluziuni rigide.

3.7.Adâncimea apei subterane

-Apa subterană are un nivel liber la adâncimi de 3.00m – 7.00m, și are o curgere gravitațională, cu un caracter fluctuant în perioadele de secetă și în perioadele cu precipitații.

3.8.Parametrii seismici caracteristici zonei

-În conformitate cu Normativul P100 – 1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ și perioada de colț $T_c=0,7sec$.

- Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 100-110cm.

3.9. Analiza fondului construit existent

- Folosința actuală a amplasamentului studiat este de pășune.
- Detalii cu privire la funcțiunea, regimul de înălțime, gradul de rezistență la foc și riscul de incendiu al construcțiilor aflate în vecinătatea sitului sunt specificate în planșele anexate.
- Pe situl studiat în momentul actual nu există nicio construcție.

4.0. Echiparea edilitară existentă

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

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

- Conform certificatului de urbanism numărul 354 din 31.05.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani, această documentație are următorul scop: „Construire service auto.”

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. Pe terenul alăturat cu Nr.CAD și CF 69259 aflat în proprietatea aceleiași societăți comerciale există o hale metalică cu destinația service auto. Intervenția urbanistică propusă este necesară pentru dezvoltarea și extinderea societății SC LYK SRL, ce dorește să asigure mentenanța microbuzelor.

- Accesul auto și pietonal se va realiza din terenul alăturat, construcția propusă fiind alăturată de hala metalică existentă.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

- În cadrul amplasamentului studiat la momentul actual nu există construcții.
- Prin această intervenție urbanistică se propune realizarea unei hale metalice cu destinația service auto. Suprafața construită și suprafața construită desfășurată va fi de 279.85mp și va avea un regim de înălțime de Parter înalt cu o capacitate maximă de 3 elevatoare.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

- Prin intermediul construcției propuse societatea comercială SC LYK SRL își propune extinderea și dezvoltarea activității existente ce se desfășoară pe terenul alăturat. Accesul auto și pietonal se va realiza într-un mod controlat pe porțile de acces existente. Astfel pe terenul cu Nr.CAD și CF 59491 se vor suplimenta numărul de locuri de parcare dedicate angajaților. Aliniamentul stradal al clădirii este la o distanță de 17,26 metri pentru a permite extinderea parcării existente. Construcția propusă este situată integral pe terenul aflat în intravilanul Municipiului Botoșani ce are o suprafață de 803mp din totalul parcelei analizate de 1.000mp.

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

- Amplasamentul studiat este învecinat cu terenul cu Nr.CAD și CF 69259 aflat în proprietatea aceleiași societăți comerciale SC LYK SRL. Viitoarea construcție a fost proiectată astfel încât accesul auto și cel pietonal să se realizeze într-un mod controlat prin porțile de acces existente. Distanța dintre hala metalică propusă și cea existentă este de 1,76m distanță, motiv pentru care se vor lua măsuri compensatorii pentru desfășurarea activității. Peretele estic al clădirii propuse va fi calcan și va fi mai înalt cu cel puțin 60cm față de streșina clădirii alăturate pentru a nu permite propagarea focului. Distanța dintre construcția propusă și latura vestică este variabilă (aproximativ 5.38m) pentru a nu afecta construcțiile vecine. Construirea la o distanță de 22.09m 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

-Accesul auto și pietonal se va realiza pe porțile de acces existente ale terenului alăturat cu Nr.CAD și CF 69259 (aflat în proprietatea aceleiași societăți comerciale). Hala metalică propusă va avea destinația de service auto și va reprezenta o dezvoltare și o extindere a activității ce se realizează în hala metalică existentă pe terenul alăturat. Numărul de locuri de parcare existent va fi suplimentat cu 5 locuri de parcare pentru o bună desfășurare.

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 străzii Manolești Deal are următoarele dimensiuni:

- 5.80m – carosabil
- 1.90m – pietonal (pe partea construcției propuse).
- 1.00m – pietonal (pe partea opusă construcției propuse).

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

-Alinierea și retragerile construcției propuse:

- aliniament stradal: 17,26m (variabil) față de limita de proprietate;
- retragere lateral dreapta : 5,38⁵m (variabil) în punctul minim față de limita de proprietate;
- retragere lateral stânga: 0,60 m față de limita de proprietate(perete calcan);
- retragere posterioară: 15,98 (variabil) față de limita de proprietate;
- retragere posterioară: 4,39m (variabil) distanță față de limită teren intravilan.

-Caracteristicile construcției propuse:

- funcțiunea: service auto;
- regim de înălțime: parter înalt;
- capacitate maximă: 3 elevatoare
- $H_{max\ streășină} = 4,45m$;
- $H_{max\ atic} = 6,00m$;
- Suprafața construită = 279.85mp
- Suprafața desfășurată construită = 279.85mp
- 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;

$$\text{CUT (PROPUS)} = \text{SD/ST} = 279.85 / 803.00 = 0,35$$

- **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.

$$\text{POT (PROPUS)} = \text{SC/ST} \times 100 = 279.85 / 803.00 \times 100 = 34.85 \%$$

- **c) numărul de niveluri întregi ale clădirii**

$$\text{Nr. niv} = (\text{CUT/POT}) \times 100 = 1,00$$

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	803,00	0,00	100,00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	803,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT			0%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT			0,00
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV			0

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	PROPUȘ		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	279,85	279,85	34,85
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	288,15	0,00	35,88
3	SPATII VERZI	235,00	0,00	29,27
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	803,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		34,85	%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0,35	
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		1,00	

4.14. Asigurarea utilităților

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

- alimentare cu apă din rețeaua existentă (de pe terenul alăturat).
- racordarea la canalizarea Municipiului Botoșani aflată în zonă.
- alimentare cu energie electrică din rețeaua existentă din perimetrul studiat.
- alimentare cu gaz din rețeaua existentă aflată în vecinătăți.

5. CONCLUZII

Documentația propusă respectă toate prevederile impuse prin P.U.G. Botoșani R.L.U.B. 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