

# ARHiDESiGN CENTER

adresa: mun. Botosani, b-dul Mihai Eminescu, nr. 43 Sc.A. Et.2 Ap.6  
telefon: 0744/882961  
Reg. com. : J07/186/29.04.2011  
Cod fiscal: Ro28407676  
Cont: RO31BTRL00701202391380XX Banca Transilvania-Botosani

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CONSTRUIRE FABRICA ECHIPAMENTE ELECTRONICE DE MEDIE TENSIUNE**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării:** ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN  
INTRAVILAN CONSTRUIRE FABRICA ECHIPAMENTE  
ELECTRONICE DE MEDIE TENSIUNE

**Denumirea lucrării:** S.C. ELECTROALFA INTERNAȚIONAL SRL  
AVRAM DORU

**Amplasament:** EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN MUNICIPIUL  
BOTOȘANI CF.53422; CF. 1588; CF. 60236

**Proiectant general:** S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

**Coordonator urbanism:** TULBURE MIHAI

**Număr proiect:** 164/02.2018

**Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. STUDIU DE INTENȚIE

##### **1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ**

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 prelungit prin HCL 376 din 21.12.2015;

Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scara: 1/2000;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic.

Bază legală: - Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată; -

GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000;

Legea nr.186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

Planul de Mobilitate Urbană în Municipiul Botoșani.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. **construire fabrica echipamente electronice de medie tensiune**, face parte din extravilanul și intravilanul municipiului Botoșani U.T.R. nr. 57(zona Reditu), extravilan TAG terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi) și intravilan Îs, CCr și LMu1. Zona studiată este formată din trei parcele alăturate în suprafața totală de 114.252 mp.

Terenul este încadrat în următoarele vecinătăți:

- La sud: Drum Național DN 29D Botoșani-Ștefănești
- La nord: Drum de exploatare DE... parc fotovoltaic
- La est: Drum de exploatare
- La vest: Proprietate privată persoane fizice sau juridice

Circulația principală în zona se desfășoară pe Drumul Național DN 29D Botoșani Ștefănești.

În Planul de Mobilitate Urbană Durabilă în Municipiul Botoșani, Str. Sucevei – Str. Împărat Traian și DN 29D sunt definite ca străzi de categoria I ce fac parte din trama majoră a orașului.

### 2.2. Situația juridică a terenului:

Nr. Crt.	PROPRIETAR	Nr. CF.	suprafața totală din CF. (mp)
1	SC Electroalfa Internațional SRL	53422	100000
2	Avram Doru	1588	9252
3	SC Electroalfa Internațional SRL	60236	5000
TOTAL			114252

### 2.3. Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință arabil, nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

Pentru determinarea stratificației terenului a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Zona nu este expusă riscurilor naturale.

### 2.4. Circulația:

Amplasamentul studiat este delimitat pe trei laturi de cai de circulație.

La sud: Drum Național DN 29D Botoșani-Ștefănești drum asfaltat cu două benzi de circulație carosabilă și acostament din pietriș compactat.

La est: Drum de exploatare DE... drum din pământ cu lățimea de 4m ce face legătura între DN 29D și satul Răchiți

La nord: Drum de exploatare drum din pământ cu lățimea de 4m.

### 2.5. Ocuparea terenurilor:

În prezent terenul care face obiectul actualului studiu este teren arabil, liber de sarcini.

P.O.T. =0,0%

C.U.T. = 0,00

### 2.6. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: în zona studiată exista rețea de apă ce alimentează comună Stăuceni
- Canalizare menajeră: în zona nu exista rețea de canalizare
- Alimentare cu energie electrică: pe latura nordică se afla un parc fotovoltaic ce produce curent electric.
- Alimentare cu gaz: în zona nu este rețea de alimentare cu gaz.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Dezvoltare urbană:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrală a unor zone din localitate, caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

Prezența documentației are ca obiect întocmirea studiului de oportunitate în vederea planului urbanistic zonal- **pentru introducerea terenului în intravilanul construit**

**fabrica echipamente electronice de medie tensiune** pe un teren proprietate privată persoane juridice și fizice, extravilanul și intravilanul municipiului botoșani (zona Rediu).

Terenul se afla într-o poziție urbană favorabilă deoarece are acces la un drum național DN 29D și are în vecinătate o zonă de echipare edilitară, pac fotovoltaic.

Pe zona construibilă pe parcela, se propune amplasarea unui ansamblu de clădiri de producție pentru realizarea și asamblarea elementelor prefabricate pentru industria energiei electrice.

Se propune realizarea clădirilor în două etape de dezvoltare:

Prima etapă realizarea unui ansamblu de clădiri de producție în vecinătatea parcului fotovoltaic. Retras față de DN 29D.

Etapă 2 realizarea unui ansamblu de clădiri de producție amplasate la strada DN 29D, retrasă la distanță de minim 35m față de axul drumului

Fabrica de Medie Tensiune (FMT) ce va fi realizată de S.C. ElectroAlfa Internațional Botoșani (EAI) va fi structurată în 3 secții de producție și departamente funcționale necesare funcționării fabricii, astfel:

1. Secția de producție Posturi de Transformare Compacte (PTC) și Puncte de Conexiuni (PC), alcătuită din 2 ateliere:

1.1. Atelier de producție Carcase din beton pentru PTC și PC

1.2. Atelier de producție Echipare Electromecanică a PTC și PC

2.. Secția de producție Celule Electrice de Medie Tensiune (MT);

3. Secția de producție SHeltere Metalice (SHM), alcătuită din 2 ateliere:

2.1.1. Atelier de producție Carcase Metalice pentru Sheltere (CM-SHM)

2.1.2. Atelier de producție Echipare Electromecanică a SHM

4.. Departamente funcționale pentru FMT:

4.1. Departament Engineering;

4.2. Departament Lansare;

4.2. Departament Procurare;

4.2. Departament Vânzări;

4.2. Departament Financiar-Contabil;

4.2. Departament Administrativ, etc.

Pentru fiecare atelier de producție va fi prevăzută o hală de producție echipată cu utilaje adecvate fluxului de producție proiectat pentru produsele specifice, conform Anexa 2.

Dpdv constructiv vor fi clădiri distincte pentru atelierele de producție:

a) Carcase din beton pentru PTC și PC;

b) Echipare Electromecanică a PTC și PC + Echipare Electromecanică a SHM

c) Celule Electrice de Medie Tensiune (MT);

d) Carcase Metalice pentru Sheltere (CM-SHM);

Atelierele de la pct. b) și c) pot fi în aceeași hală, supraetajate.

## Descriere componente principale

**Secția de producție PTC și PC** este formată din atelierul de producție carcase din beton și atelierul de echipare electromecanică a PTC și PC.

Atelierul de producție Carcase din beton este un atelier de producție carcase prefabricate din beton.

În este prezentată schema de principiu a Secției de producție PTC și PC cu atelierului de producție Carcase din beton și atelierul pentru echipare electromecanică a PTC și PC, având un caracter orientativ. Datele conținute vor putea să fie modificate în urma etapelor de analiză și validare de către un proiectant experimentat în producția de betoane prefabricate, desemnat de EAI.

Principalele date referitoare la producția maximă estimată ce va fi realizată în această secție și la caracteristicile estimate ale halei de producție sunt prezentate în tabelul:

<b>Nr Crt.</b>	<b>Element analizat</b>	<b>Unitate Măsura</b>	<b>Estimare inițială Nov. 2017</b>
<b>1</b>	<b>Capacitate Producție maximă Obiectiv</b>	<b>buc. /lună</b>	Valoare
1.1	Secție PTC	buc. /lună	80
<b>2</b>	<b>Personal pt. noile secții</b>	<b>Nr. oameni/noile secții</b>	
2.1	Secție PTC	Nr. oameni	45
<b>3</b>	<b>Suprafața hala</b>	<b>mp</b>	
3.1	Atelier Carcase din beton <b>estimativ</b>	mp	1,568
3.2	Atelier echipare Electromecanică PTC și PC	mp	870
<b>4</b>	<b>Platformă Betonată cu stâlpi_și laterale închise mp</b>	<b>Mp estimativ</b>	<b>240</b>
4.1	Secție PTC	mp	240
<b>5</b>	<b>Teren extindere_mp</b>	<b>Teren extindere_mp</b>	
5.1	Atelier Carcase din beton <b>estimativ</b>	mp	1,808
5.2	Atelier echipare Electromecanică PTC și PC	mp	870

Adiacent spațiului de producție se propune realizarea unei stații de betoane, pentru realizarea carcaselor din beton armat prefabricat.

### 3.2. Modernizarea circulației

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier asigură preluarea fluxurilor de pe direcția drumului național ce traversează zona, pe direcția de acces ce deservește platforma de circulație și parcările aferente, ce vor fi dimensionate construcției.

Accesul rutier în/din DN 29D se va face cu viraj la stânga și la dreapta, deservind ambele relații de mers.

Pentru accesul în incintă, intrarea și ieșirea se propune a fi proiectată prin intermediul drumului lateral, cuprins în inventarul primăriei Botoșani. Pentru amenajarea accesului rutier cu bandă de stocaj pentru viraj la stânga implică amenajarea rutieră în zona drumului național, conform Normativului AND 600/2010. Pentru a amenaja bandă pentru viraj la stânga este proiectată extinderea sistemului rutier a DN 29D. Vor fi proiectate benzi de circulație pe DN 29D în lățime de 3,50 m, precum și bandă de stocaj pentru viraj la stânga în lățime de 3,00 m cu marcaj rutier cu spațiu interzis pentru delimitarea sensurilor de circulație.

Va fi adoptată această soluție cu racordare cu pană (pinten),  $R=15m$  și  $L=35m$ , la marginea proiectată a părții carosabile a DN 29D, întrucât amenajarea accesului rutier se realizează în extravilan iar traficul maxim pe acest acces este estimat la max. 19 autoturisme/oră.

Cele două drumuri de exploatare ce delimitează situl pe latura nordică și estică vor fi dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism și două sensuri de circulație carosabilă și trotuare laterale cu lățimea totală de 10m.

În interiorul parcelei se vor realiza alei carosabile cu fluxuri separate pentru personal (administrativ) și producție. Se vor realiza parcări pentru autoturisme, și autoutilare în interiorul parcelei conform Regulamentului General de Urbanism. Se vor realiza de asemenea și locuri de parcare pentru autocare, ce vor transporta personalul spațiilor de producție și administrative.

### 3.3. Zonificare funcțională bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de unități industriale.

Suprafața terenului va fi zonificata astfel:

- Zona alocată construcțiilor spații de producție
- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor

	EXISTENT				PROPUS	
	suprafața/mp			procent	suprafața/mp	procent
	extravilan	intravilan	TOTAL		intravilan	
TEREN	91620.00	22632.00	114252.00	100.00	114252.00	100.00
SPAȚIU VERDE - ARABIL	91620.00	22632.00	114252.00	100.00	86813.88	75.98
PIETONAL	0	0	0.00	0.00	2400	2.10
CAROSABIL	0	0	0.00	0.00	38.12	0.03
CONSTRUCȚIE Sc	0	0	0.00	0.00	25000	21.88
Construcții Sdc	0	0	0.00		38000	
<b>P.O.T.</b>	0.0				21.9	
<b>C.U.T.</b>	0.00				0.33	
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	-				P+1E	

Pe latura vestică a terenului studiat se propune o zonă verde cu plantații de copaci cu ramuri întrepătrunse, cu rol estetic vizual și de protecție față de intravilanul municipiului, unde se afla realizate sporadic construcții de locuințe și anexe gospodărești.

### **3.4. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentare cu apă**

În prezent zona studiată dispune de alimentare cu apă dar nu satisface nevoile de debit și presiune necesare spațiului de producție propus. Se propune racordarea la rețeaua de apă a orașului PEHD Dn 110 mm.

#### **Canalizare apelor menajere**

În prezent zona studiată nu dispune de rețea de canalizare. Se propune realizarea unei rețele de canalizare până la stația de epurare a municipiului. Rețeaua de canalizare va fi realizată de-a lungul drumului de exploatare DE 228 până la stația de epurare unde este posibilitate de branșare.

#### **Canalizarea apelor pluviale**

Colectarea apelor pluviale din incinta, se va realiza cu ajutorul unui sistem de colectare de e platforme și rigola/canale în separator de hidrocarburi care ulterior se va direcționa către canalul ANIF din zonă.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face din parcul fotovoltaic alăturat amplasamentului, din zona unde este posibilitatea de branșare.

#### **Canalizare apelor menajere**

În prezent zona studiată nu dispune de rețea de gaz. Se propune realizarea unei rețele de gaz până la rețeaua orașului, conform planșei (A6 reglementări edilitare).

**Toate utilitățile din necesare funcționării spațiului de producție, se vor realiza integral de către investitor.**

## **4. CONCLUZII**

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- Corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a periferiei orașului, prin crearea unei zone dedicată activităților preponderent industriale, însă și de prestări servicii, de cercetare științifică, de birouri ori unor diverse antrepozite

Prin introducerea terenului în intravilan și realizarea spațiilor de producție se urmărește:

- Creșterea atractivității regiunii ca locație pentru investiții în activități economice și sociale;
- Efectul pozitiv de antrenare în economie;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Creșterea gradului de competitivitate economică;
- Toate utilitățile din necesare se vor realiza integral de către investitor ceea ce va atragerea investiții noi în zonă;

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare rutiere și a problemelor legate de mediu, spațiile de producție și funcțiunile complementare se integrează în zonă și că investiția care se dorește **este oportună dezvoltării zonei.**

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

Întocmit,  
Arh. Constantin Haralamb

coordonator urbanism,  
Arh. Mihai Tulbure