

	SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.	Adresa: Municipiul Botosani, 710058 Str. Cuza Voda Nr.2, Bl.7, Sc.F, Mezanin Telefon/Fax: 0231 - 514965 Reg. Com. : J07/1086/1993 Cod Fiscal : R 4906270 Cont : RO10RZBR0000060000532646 Raiffeisen Bank - Botosani	Beneficiar: Primaria mun. Botosani Investitor: SC ITALPANT SRL
EXTINDERE HALA PRODUCTIE P Mun. Botosani, str. Manolesti Deal nr. 97 bis si str. Calea Nationala nr, 9B mun. Botosani.			Nr.proiect/Faza: 1702/2013 P.U.D.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

„EXTINDERE HALA PRODUCTIE P”.

1.1.2. Beneficiar: **PRIMARIA MUN. BOTOSANI**

1.1.3. Investitor: **SC ITALPANT SRL**

1.1.4. Proiectant: **SC „PROIECT BOTOSANI” SRL**

Strada Cuza Voda, nr.2.sc.F,mezanin

1.1.5. Data elaborarii: septembrie 2014

1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Societatea comercială ITALPANT SRL, specializată în industria de confecții, cu un număr de 270 angajați, are intenția de a-și extinde spațiul de producție situat în intravilanul Municipiului Botoșani, pe strada Manolești Deal, nr. 97 bis. Aceasta le este necesară pentru mărirea capacității de producție, re tehnologizarea fluxului de lucru și implicit crearea de noi locuri de muncă.

Propunerea are ca scop realizarea unui nou spațiu de depozitare, care se adaugă la clădirea existentă, pentru deservirea secției de producției existente putând garanta capacitatea de producție și onorarea în continuare a comenzilor primite. Anul 2013 este caracterizat de o scădere a volumului de producție de peste 40% față de anii 2011-2012, fapt datorat și de incapacitatea societății de a stoca materia primă și garanta cererea de la clienți.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru realizarea unei extinderi, cu regim de înălțime P, la hala de producție existentă, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Botoșani, a proiectului urbanistic PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de realizare a unei extinderi la hala de producție existentă în care funcționează actuala fabrică de confecții ”ITALPANT”,

dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei, ce reprezinta extindere, pe un teren amplasat in mun. Botosani, strada Manolesti deal nr 97 bis.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 483 din 24.07.2014 se solicita extinderea halei de productie existenta cu un corp de cladire cu regim de inaltime parter..

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.55 privind indicii urbanistici permisibili, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr.483 din 24.07.2014, amplasamentul se afla in UTR nr.55, teren situat in intravilanul municipiului, zona de unitati industriale, depozite, transport. Extinderea constructiei se realizeaza in incinta existenta proprietate aa SC Italpant SRL si prin achizitionarea unui teren invecinat care sa asigure incadrarea in indicii urbanistici.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata de catre firma SC TOPO NORD EST SRL cuprinde cele trei parcele aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

Studiu Geotehnic realizat de catre firma SC GEOFORAJ SRL realizat pentru studierea terenului in care se va realiza extinderea.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din Calea Nationala, strada modernizata cu carosabil din asfalt, cu 4 fire de circulatie si limitate de trotuare, pietonale din pavele de beton. Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Cele trei parcele cumulate formeaza un aliniament la Calea Nationala de 120,57 m si o adancime pe partea cea mai lunga de 66,48 m. Toate lucrarile executate pana in prezent s-au desfasurat in buna vecinatate cu acceptul partilor.

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este 8222,00 mp formata din trei parcele dupa cum urmeaza :

- 4788 mp proprietate SC ITALPANT SRL conform CVC 2123/23.04.2002
- 1434mp proprietate SC ITALPANT SRL conform Contract de schimb nr. 6622/14.11.2002
- 2000 mp propus pt amenajare de catre SC ITALPANT SRL pe terenul proprietate privata Matei Luca in suprafata de 2500 mp conform act notarial 185/1.11.2013 . Suprafata construita la sol este de 3341,87 mp (hala productie +birouri+anexe).

Rezulta un POT existent de 40,64% si un CUT de 0,45

Vecinatati:

- la Nord terenul are un front de 120,57m la str.Calea Nationala
- la Est SC Mecanex SRL pe o lungime de 66,48 m,
- la Sud SC Mecanex SRL pe o lungime de 108,04 m
- la Vest SC Eltrans SA pe o lungime de 62,37m.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul proprietate SC Italpant SRL se afla hala de productie si anexele ulterior realizate in suprafata de 3341,87 mp.

Pe terenul proprietate privata Matei Luca se afla o cladire cu destinatia centrala termica-dezafectata apartinand SC Eltrans SRL in suprafata de 149 mp, cladire care nu va fi cuprinsa in studiul de fata deoarece SC Italpant SRL urmeaza sa amenajeze o suprafata de 2000,0 mp , suprafata in care nu este inclusa si cladirea -centrala termica.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

UTR 55 apartine zonei industriale a municipiului Botosani . Fata de situatia existenta (PUG 1998) zona isi pastreaza caracteristicile functionale, de zonade unitati industriale, depozite si transport.

Amplasamentul studiat este invecinat cu societatea locala de transport urban SC Eltrans SA , zona de depou si birouri administrative. Prin punere in posesie a vechii proprietati apartinand cetatenului Matei Luca, suprafata de 2.500,00 mp a cuprins si unele

construcții aparținând SC Eltrans SA centrala termică-dezafectată, rampa auto și platforma betonată.

3.5. Destinația clădirilor

Terenul și construcțiile sunt proprietate privată a SC ITALPANT SRL, persoană juridică și funcționează în construcțiile existente cu sediul societății. Și pe viitor, în conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism firma își dorește realizarea investiției: “EXTINDERE HALA DE PRODUCȚIE P” Pentru a evita demolarea și reconstruirea unor clădiri aparținând SC Eltrans SA s-a evitat achiziționarea întregii suprafețe aparținând proprietarului Luca Matei, care a dat acceptul pentru dezvoltarea Italpant și vânzarea unei suprafețe de 2000 mp

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Suprafața de teren (St) a zonei studiate este 8222,00 mp formată din trei parcele după cum urmează :

- 4788 mp proprietate SC ITALPANT SRL conform CVC 2123/23.04.2002
- 1434mp proprietate SC ITALPANT SRL conform Contract de schimb nr. 6622/14.11.2002

2000 mp propus pt amenajare de către SC ITALPANT SRL pe terenul proprietate Matei Luca în suprafața de 2500 mp conform act notarial 185/1.11.2013

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din studiile geotehnice efectuate în zona au fost refolosite 4 foraje și un sant geotehnic executate pe același amplasament pentru investiția “ Introducerea transportului în comun cu tramvaiul în Botosani” Forajele executate au interceptat o umplutură de pământ sau pământ cu pietriș cu grosimi cuprinse între 0,2 și 0,4 m.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate fiind cantonată la adâncimi mai mari decât forajele executate.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona seismic de calcul $a_g=0,20g$ P100-1/2013

Perioada de colt $T_{c_} = 0,7$ SEC. P100-1/2013

Zona climatic III temp.ext. 18° C

STAS 1907/91

Adâncimea de îngheț 1,10 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice cca. 3,50

Categoria de importanță D

Clasa de importanta a constructiei IV

3.8. Analiza fondului construit existent.

Zona de unitati industriale ,depozite si transport cu regim de inaltime P+P+1E, cu cladiri industriale in mare parte dezafectate.

Construcția existentă pe suprafața de teren studiată, are funcționalitatea de *hala de productie si birouri administrative* constituită dintr-un corp principal și extinderi realizate ulterior cu funcțiuni de servicii aferente producției (stație de reglare gaze, centrala termică, ateliere). Această clădire cu regim de înălțime P și parțial P+E, (cu o suprafață de 3341,87 mp), este amplasată în partea sudică a lotului, după cum urmează:

- la 11,83 m față de limita nord-estică de proprietate către Calea Nationala
- la 1,16 m față de limita sud-estică de proprietate către SC Mecanex SRL
- la 1,0 m față de limita sud-vestică de proprietate către SC Mecanex SRL
- la 58,67 m față de limita nord-vestică de proprietate către SC Eltrans SA

clădirea are următoarele caracteristici

- regim de înălțime P, P+1 parțial
- SC = 3341,87 mp;
- înălțime maximă 5,20 m
- accesul personalului în clădire se face pe fațada nord-vestică, accesul materiei prime pentru confecții și livrarea produselor finite se face pe fațada sud-vestică în incinta existentă.
- cota pardoseala parter la + 1,20 m față de cota terenului natural.

sistem constructiv existent :

- stalpi și grinzi din b.a. prefabricat
- planșeu peste parter din fasii de b.a. prefabricat;
- acoperiș tip terasă din chesoane de b.a. prefabricat;
- tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent culoare albă ;
- tamplarie exterioară din PVC cu geam termoizolant;
- pardoseli din ciment;
- tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereți ;
- trotuar de protecție de 60 cm lățime, din beton ;

3.9. Echiparea edilitara existentă.

Clădirea existentă (parter) este racordată la toate utilitățile existente în zonă – apă, canal, electricitate, gaz, telefonie, TV cablu, I.T.

Vor fi menținute în totalitate bransamentele și racordurile la utilități.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, societatea Italpant își mentine în cladire funcțiunea de spațiu de producție și sediu administrativ. PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG și pentru stabilirea condițiilor de construire.

UTR 55 este situat în totalitate în intravilan, în zona de nord-vest a municipiului Botosani, caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe generoase cu unități de tip industrial, depozitare și transport.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune realizarea unei construcții-extindere la hala de producție existentă. Se dorește mărirea capacității de producție a fabricii de confecții existente prin crearea unor noi spații.

Soluția arhitecturală se va încadra în specificul construcției existente.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea caldării este de spațiu de producție (confecții) și birouri administrative al societății SC Italpant SRL cu regim de P și P+E amplasat în UTR 55.

Caracteristicile funcționale ale zonei din punct de vedere urbanistic este de predominant I2, predominant unități industriale (combinat cu subzone funcțională LMu sau IS.

Extinderea propusă împreună cu caldăria existentă vor forma un corp comun reprezentat printr-un volum unitar având următoarele distanțe față de vecinătăți:

- la 6,0 m față de limita nord-estică de proprietate către Calea Națională
- la 1,16 m față de limita sud-estică de proprietate către SC Mecanex SRL
- la 1,0 m față de limita sud-vestică de proprietate către SC Mecanex SRL
- la 15,0 m față de limita nord-vestică de proprietate către SC Eltrans SA

S-a ținut seama de programul de dezvoltare al rețelei de tramvaie în municipiul Botosani, de studiul de mobilitate al circulației pe terenul administrativ al municipiului, precum și de studiul de fezabilitate de modernizare al depoului de tramvaie

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

pentru extinderea propusă sunt prevăzuți următorii indicatori:

- regim de înălțime P,
- acces principal auto și pietonal la fațadă nord-vestică, din strada Calea Națională ;
- dimensiuni planimetrice extindere 48,10/ 54,75 m și 20/6m ;
- SC extindere = 2762,0 mp
- SC total = 5950,0mp

- cota pardoseală extindere la + 1,20 m față de cota terenului natural (la aceeași cota cu clădirea existentă)
- înălțime maximă 5,20 m (aceiași înălțime cu clădirea existentă)
- funcționalități propuse:
 - PARTER : - spațiu producție, depozitari, grupuri sanitare, centrala termică, spațiu de acces și control, spațiu livrare.
- caracteristici de performanță a construcției:
 - categoria de importanță - C
 - clasa de importanță a construcției – III
- sistem constructiv propus:
 - fundații izolate sub stalpi;
 - stalpi și grinzi din b.a. armat prefabricat;
 - zidărie portantă din BCA cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - acoperiș terasă necirculabilă ;
 - tencuieli decorative colorate;
 - tamplărie exterioară din PVC cu geam termoizolant
 - trotuar de protecție de 60 cm lățime, din beton ;
 - pardoseli din rasini epoxidice pentru spațiile de producție.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Parcela va respecta principiul de organizare a parcelei existente. Extinderea propusă împreună cu clădirea existentă vor forma corp comun constituit printr-un volum unitar care să se integreze în specificul arhitectural al zonei.

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

Construcția ce urmează să fie existentă face parte dintr-un fond construit cu clădiri industriale caracterizate prin volume mari și compacte cu spații vitrate mici amplasate la partea superioară a zidurilor.

Extinderea se va realiza în același stil arhitectural, având aceeași înălțime și folosindu-se materiale din aceeași gamă ca și la clădirea existentă. Soluțiile de dezvoltare și modernizare a depoului de tramvaie sunt prezentarea pe planșă (A3 plan dezvoltare depou tramvaie)

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.

Construcția existentă pe suprafața de teren studiată, are funcționalitatea de *hală de producție și birouri administrative* constituită dintr-un corp principal și câteva extinderi realizate ulterior cu o suprafață totală 3341,87 mp. O parte din anexele existente vor fi desființate astfel încât zona de fațadă comună între extindere și clădirea existentă să

fie o suprafață liniară realizându-se astfel o structură compactă pentru corpul de clădire nou propus.

Cele două corpuri (clădirea existentă și extinderea) vor fi independente structural, deci realizarea noului corp de clădire nu va afecta în nici un fel structura clădirii existente.

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

Accesul la parcela studiată se face din str. Calea Națională. Conform planșei A3 (Reglementări urbanistice) se vor păstra acele carosabile și pietonale existente și se va crea un acces carosabil nou, la limita de proprietate cu SC Eltrans SA, realizând un acces comun din strada Calea Națională, partajat ulterior pentru fiecare firmă prin porțile de acces ce vor fi montate. Accesul nou se realizează pentru a crea un flux coerent (acces-încărcare-descărcare-iesire) pentru camioanele ce vor deservi fabrica de confecții.

În incintă se vor realiza un număr de 35 de locuri de parcare pentru angajații fabricii, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism din 26.06.1996.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.

Nu este cazul de adaptare al soluțiilor de organizare al reliefului parcelei, zona fiind definitivată din punct de vedere urbanistic.

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

Parcelatele studiate nu se află în zone protejate, și nu se impun condiții speciale

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție.

Fabrica de confecții nu produce noxe sau materiale poluante, activitatea de producție constă în debitarea (croirea), ansamblarea materialelor textile și ambalarea produsului finit.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon și arbori, conform planșei Ae (reglementări urbanistice).

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Clădirea existentă are cota $\pm 0,00$ la 1,20 cm față de cota terenului sistematizat. Clădirea nou propusă se va la aceeași cota cu clădirea existentă. În incintă se vor realiza parcuri, și circulații carosabile, apele pluviale vor fi colectate prin rigole și evacuate în rețeaua locală de canalizare. În parcare amenajată se va monta un filtru de hidrocarburi astfel încât apa evacuată de pe suprafața parcării să ajungă la standardele sanitare în vigoare.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).

In conformitate cu CU nr.483 din 24.07.2014 si respectarea RLUB pentru UTR 55 – I2 predominant unitati industriale, depozitare si transport , regim P, si P+E partial si retragere (regim de aliniere) 6 m de la strada Calea Nationala, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

Inaltimea cladirii existente este de 5,20 m, extinderea propusa va avea aceeasi inaltime.

Indicatorii urbanistici propusi, aferenti acestor constructii, raportati la suprafata de teren aferenta (masurata) de 2540,00 mp, sunt urmatarii:

- procent de ocupare propus **POT = 73,0 %**.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- procent de ocupare propus **POT = 0,77 %**.

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

In prezent cladirea este racordata la toate utilitatile existente in zona si isi va mentine racordurile pentru apa – canal exista contract cu regia autonoma NOVA APASERV. Consumul de apa nu se va mari, iar strada Calea Nationala este racordata la reseaua de canalizare a municipiului Botosani. Nu sunt necesare masuri privind crestrea capacitatii.

Racordul de alimentare cu gaz va fi repositionat ca traseu, fara modificarea bransamentului. Se va pastra centrala existenta care sa satisfaca incalzirea spatiului, apa calda pentru fluxul de productie si pentru grupurile sanitare.

Instalatia electrica se va reface in totalitate si va fi prezentata furnizorului de electricitate pentru acceptarea solutiei si rebransarea obiectivului nou amenajat.

Toti furnizorii de telefonie fixa au posibilitatea de a asigura si racordarea la cablu TV si IT, zona fiind cablata de 3 furnizori de cablu. (Romtelecom, UPC si CITY NET).

intocmit,

arh. Constantin Haralamb

Coordonator,

Arh. Urb. **Mihai Tulbure**