

ARHITECTURA URBANISM INTERIOARE

S.C. AGORA S.R.L. Unirii 11A, sc.A, ap.1, Botosani, 710221 ROMANIA
Tel. 0744.777207 ; e-mail. mirceacurteanu@yahoo.com

Volumul I

**Documentație tehnică pentru obținerea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent

P.U.Z.

FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – etapa II

Investitor: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L.
Botoșani

Amplasament: Botoșani, Str. PECO, nr.10A
Cf. nr: 66579, CAD nr: 66579

Proiectant general: SC AGORA SRL BOTOȘANI
Str. Unirii, nr. 11, sc. A, parter, ap. 1

Data elaborării: august 2023

S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI	FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – etapa II – Str. Peco, nr. 10A, BOTOȘANI	Pr. 438 / 2023
	INVESTITOR: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AGORA S.R.L. Botoșani

ȘEF PROIECT:

Arh. Curteanu Mircea

PROIECTANT ARHITECTURĂ:.. S.C. AGORA S.R.L. Botoșani

C. arh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonator urbanism:

Arh. Dan Octavian Botez – C, D, E

Instalații:

Ing. Scumpieru Bogdan

S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI	FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – Str. Peco, nr. 10A, BOTOȘANI	Pr. 438 / 2023
	INVESTITOR: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI

VOLUMUL I – PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ

Proiectant general – S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI
Șef proiect - Arh. CURTEANU MIRCEA

Proiectant arhitectură – S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI
C. arh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonator urbanism: Arh. Dan Octavian Botez – C, D, E

VOLUMUL III – STUDII – ANEXE LA DOCUMENTAȚIE:

– RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Întocmit – P.F.A. Ing. UNGUREANU MARIUS – BOTOȘANI
Proces verbal de recepție cu viza OCPI – NR. 4020/2023

– STUDIU GEOTEHNIC

Elaborat – S.C. GEOFORAJ S.R.L. – BOTOȘANI
Director – ing. JURAVLE VASILE

VOLUMUL IV – ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE și ACORDURI

S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI	FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – Str. Peco, nr. 10A, BOTOȘANI	Nr. Pr. 438 / 2023
	INVESTITOR: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

03 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE :

1. – FOAIE DE PREZENTARE
2. – BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE
3. – MEMORIU GENERAL
4. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. –RIDICARE TOPOGRAFICĂ CU VIZA O.C.P.I.
6. –STUDIU GEOTEHNIC verificat Rf.

PIESE DESENATE :

01. Plan de încadrare în zonă.....	A01
02. Plan de situație conform P.U.G. și doc. Urbane existente	A02
03. Plan situația existentă	A03
04. Plan reglementări urbanistice.....	A04
05. Plan echipări edilitare	A05
06. Regimul juridic	A06

Întocmit, Carh. Munteanu Iacob Rodica

S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI	FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – Str. Peco, nr. 10A, BOTOȘANI	Nr. Pr. 438 / 2023
	INVESTITOR: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

04 MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea proiectului:

**P.U.Z - FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – etapa II
conf. AVIZ DE OPORTUNITATE**

Investitor:

S.C. ELECTRO-ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. – BOTOȘANI

Amplasament:

**Botoșani, Str. Peco nr. 10A
Cf. nr: 66579, CAD nr: 66579**

Proiectant general:

**S.C. AGORA S.R.L.
Botoșani, str. Unirii, nr.11A, ap.1
C.I.F. 4854391**

Număr proiect: **438 / 2023**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (plan urbanistic zonal)**

1.2 Obiectul lucrării

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, Str. Peco, nr. 10A, CF/CAD nr 66579, în vederea realizării obiectivului "FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE" – etapa II .

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 56 (Zona Industrială).

Pentru parcela de referință se propune păstrarea zonei funcționale dominante existentă în PUG - **I1** - subzonă de unități industriale, de depozitare și transport.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de FABRICĂ DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE în imediata vecinătate a construcțiilor existente, avizare în etapa I.

Ținând cont că terenul este situat în zona periferică de nord-vest a orașului cu construcții de tip industrial, corelat cu prevederile din P.U.G.B. și R.L.U.B., (corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse, similar cu art. 7.6.23), se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate și cu permisiunile zonei în ceea ce privește regimul de înălțime.

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

- ❖ Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- ❖ Reglementarea funcțiunii terenului;
- ❖ Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- ❖ Modul de ocupare a terenului și condițiile de aliniere a construcțiilor;
- ❖ Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- ❖ Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 472 din data de 07.08.2023, emis de Primăria Municipiului Botoșani.

Obiectivul studiat (teren și construcții) este situat în limita zonei de siguranță a obiectivelor cu destinație specială și în limita zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate.

Caracteristica zonei nu impune o aliniere conform situației stradale existentă.

1.3 Surse documentare

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-au studiat reglementările documentației de urbanism nr. 19/1997 faza "Planul Urbanistic Generalal "Municipiului Botoșani" și Regulamentul General de Urbanism" aferent acestuia, aprobată cu HCL Botoșani nr.180/25.11.1999; 184/26.05.2021, *corelat* cu reglementările documentației de urbanism nr. 339 din 2019 – faza PUZ – aprobată cu HCL Botoșani - nr. 237 din 29.07.2019; nr. 268 din 29.08.2019; nr. 412 din 29.11.2019 și Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului Botoșani cu nr. 472/07.08.2023 , precum și studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- Suport Topografic ,
- Studiul Geotehnic,

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate și sa emis - Avizul prealabil de oportunitate .

Pentru zona studiată prin PUZ există un alt proiect de investiție elaborat, respectiv documentația de urbanism nr. C451 din 2021 – faza PUZ – aprobată cu HCL Botoșani – nr. 46 din 24.02.2022 pentru "construire ANSAMBLU REZIDENȚIA – LOCUINȚE COLECTIVE P+3 PÂNĂ LA P+4, ASIGURARE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" pe terenul CF 65283 situat pe latura de est și parțial sud a imobilului studiat.

La elaborarea Planului Urbanistic de Zonă, s-au avut în vedere prevederile legislației specifice, printre care:

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordinul M.S. nr. 119 din 2014 partea I nr. 127 din 21.02. 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, completat și modificat prin O.M.S. nr. 994/2018 și O.M.S. nr. 1378/2018.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999, art.2.2.2, tabelul 2.2.2.
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P 132–93, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 10/N din 6 aprilie 1993;
- Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profile transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.
- Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord-vest a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în zona industrială a orașului, în proximitatea arterei principale a orașului –Str. Calea Națională .

Zona pe care se află terenul studiat, în prezent este un teren construit cu unități industriale, de depozitare și transport. Pe terenul în suprafață de 38.335,00mp se regasesc în prezent construcții industriale avizate prin PUZ și autorizate în etapa I.

Destinația imobilului din PUG-ul Municipiului Botoșani „teren intravilan – curți construcții” –cu regim special impus terenului - UTR 56 – zona periferică - zonă de unități industriale de depozitare și transport – funcțiunea dominantă fiind I1.

Construcțiile existente pe amplasament, P, P+1E, P+2E , dispun de rețele de electricitate, apă și canalizare, gaze naturale, etc.

CONSTRUCȚII EXISTENTE PE AMPLASAMENT - S teren = 38,335,00mp:

C3 - Sc = Scd = 1.957,00mp - EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE FMT, P
C4 - Sc = 3.326,00mp; Scd = 4.445,00mp - HALĂ DE PRODUCȚIE FMT, P+1,
C5 - Sc = Scd = 52,00mp - CENTRALA TERMICĂ FMT, P
C7 - Sc = 3.301,00mp; Scd = 3.869,00mp - HALĂ DE MONTAJ SHELTERE-FHSM, P+2
C8 - Sc = Scd = 74,00mp - CABINĂ POARTĂ, P
C9 - Sc = Scd = 33,00mp - CENTRALA TERMICĂ-FHSM, P
C10 - Sc = Scd = 33,00mp - DEPOZIT VOPSELURI, P
C11 - Sc = Scd = 13,00mp - POST TRANSFORMARE, P
C12 - Sc = Scd = 11,00mp - POST TRANSFORMARE, P
C13 - Sc = Scd = 13,00mp - POST TRANSFORMARE, P
C14 - Sc = Scd = 12,00mp - STAȚIE AER COMPRIMAT-FMT, P
C15 - Sc = Scd = 30,00mp - STAȚIE AER COMPRIMAT-FHSM, P
C16 - Sc = Scd = 106,00mp - REZERVOR PSI CU STAȚIE DE POMPARE, P
C17 - Sc = Scd = 29,00mp - STAȚIE POMPARE APE UZATE, S
C18 - Sc = 97,00mp - STAȚIE DE BETOANE, P
TOTAL - Sc = 8.990,00mp; Scd = 9.087,00mp

Zona studiată situată între linia de cale ferată și Str. Calea Națională, este ocupată preponderent de construcții industriale cu un regim de înălțime de P ,P+1, construcții edificate în 2019 - 2020.

Pentru amplasamentul studiat se impune un regim special datorită faptului că este situat în limita zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate și în limita zonei de siguranță a obiectivelor cu destinație specială.

a) – Față de liniile de cale ferată se va asigura o **ZONĂ DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE de 20m de la axul căii ferate și o ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE PUBLICE de 100m de la axul căii ferate.**

- În acest sens s-a obținut aviz favorabil de la COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE C.F.R.

b) – În raport cu obiectivele cu destinație specială – amplasamentul studiat și clădirile existente și propuse a se construi nu impactează negativ zona de protecție.

- În acest sens s-au obținut următoarele avize:

a). Aviz favorabil - MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE

b). Aviz favorabil MINISTERUL DE INTERNE.

c). Aviz favorabil SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în Zona Periferică a Municipiului Botoșani, zonă de unități industriale, zona "B" de impozitare.

Terenul este cu o pantă ușoară de la sud la nord, teren intravilan, construit.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

La momentul actual există activitate pe amplasament, aici funcționează FMT (Fabrica de Medie Tensiune) avizată prin documentația PUZ prima etapă.

Vecinătăți, limite

Amplasamentul face parte din cadrul zonei de unități industriale de depozitare și transport, situat în partea de nord-vest a orașului. Față de locuințele din zonă sunt peste 200 m. Față de locuințele propuse a fi construite (pe latura de est a proprietății) distanța propusă va fi de minim 16,26m la P+3E și 24,84m la P+6E.

Terenul studiat este delimitat astfel de vecinătăți:

N – Proprietate privată Primăria Mun. Botoșani și Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A.

E – Proprietate nr. CAD 65283

S – Proprietate nr. CAD 65283 și proprietar neidentificat.

V – Proprietate privată nr. CAD 69723 și Str. Peco – domeniul public al primăriei.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică.

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceavași.

Orasul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița) și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastăși cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat Municipiul Botosani.

- Clima

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord– vest (23,6 %) sud- est(18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord – est (6,4 %), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

- Condiții geotehnice

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea unor foraje geotehnice.

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea de foraje geotehnice în punctele indicate de către proiectantul general și beneficiar .

Apa apare la adâncimea de 2,40m.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos cafeniu , vartos .

Ca soluție de fundare se poate adopta fundarea directă în complexul argilos cafeniu , vartos .

Fundarea se va realiza 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.

Adâncimea de fundare va fi aleasă de către proiectantul de rezistență, funcție de caracteristicile constructive.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor se va considera după cum urmează:

pentru adâncimea de fundare $D = 2,0\text{m}$ – $P_{pl} = 200\text{ Kpa}$

pentru adâncimea de fundare $D = 2,5\text{ m}$ – $P_{pl} = 220\text{ Kpa}$

pentru adâncimea de fundare $D = 3,0\text{m}$ – $P_{pl} = 240\text{ Kpa}$

Intrucât apa subterană are caracter fluctuant , la proiectare și execuție se vor lua măsuri în consecință , (epuizamente hidroizolație, etc).

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

- Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată $100 \div 110\text{ cm}$.

- Zona seismică

În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici :

- accelerația terenului $a_g = 0,20g$;
- perioadă de control $TC = 0,7\text{ sec}$.

- Riscuri naturale

Zona ce face obiectul PUZ nu este expusă unor riscuri naturale.

- Peisaj

Zona ce face obiectul PUZ la momentul actual oferă privirii o imagine favorabilă , cu clădiri noi, funcționale .

2.4 Circulația

Accesul carosabil și pietonal spre parcelă se realizează din Strada Calea Națională în sensul de mers din zona centrală spre zona industrială pe partea dreaptă, utilizând străzile existente.

În prezent accesul la teren se realizează din Str. Calea Națională prin Str. Peco.

- Calea Națională este artera principală ce tranzitează orașul, alcătuită din două sensuri de mers cu un scuar verde pe mijloc, linii de tranvai și câte două benzi de circulație pe fiecare sens.

Ampriza Căii Naționale prezintă următoarele elemente constructive: de la mijlocul străzii spre margini – scuar verde, trei benzi de carosabil asfaltat, și trotuare.

În prezent accesul la parcelă și ieșirea de pe parcelă se realizează din str. Peco și mai departe în artera principală str. Calea Națională în sensul de mers – centru - zona industrială, ținându-se seama de fluxurile circulației, de relațiile dintre curenții de trafic, de modul de dirijare a traficului, de condițiile de vizibilitate și de siguranță a circulației, cu respectarea normelor în vigoare.

Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă.

Structura rutieră a străzii Peco a fost modernizată pe o porțiune cuprinsă între Calea Națională și linia secundară de cale ferată care deservea întreaga zonă industrială.

Mai departe strada Peco are o infrastructură din beton pe care se ajunge la amplasamentul studiat.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Aspecte privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Ampriza străzii Peco prezintă următoarele elemente constructive: este cu sens dublu de circulație , parțial modernizată ,cu o lățime de 7,00m și un trotuar pentru circulația pietonală pe o singură parte a străzii de 1,50m (doar până la linia secundară de cale ferată).

Mai departe strada este tot cu sens dublu de circulație , nemodernizată (betonată) și are o lățime de 7,00m fără trotuare.

Carosabilul are un profil corespunzător traficului greu și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice s-au beton.

Capacități de transport:

Calea Națională este stradă de categoria I – magistrală și asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul, pe direcția principală de legătură cu acest drum, având 6 benzi de circulație. Traficul greu are acces pe acest traseu din zona studiată, fiind preluat de pe artera de centură a orașului și poate susține investiția propusă .

Calea Națională are două benzi de circulație și o lățime carosabilă de cca 8,00 m pe sens. Acostamentele (trotuarele) au lățimi de cca 5,00m pe fiecare latură a carosabilului.

Liniile de transport existente în zona industrială leagă obiectivul propus de zona centrală a orașului, gara și autogara, complexele comerciale.

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- prelungirea circulației auto și pietonale din interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban.

Capacități și trasee ale transportului în comun

Amplasamentul studiat, face parte din zona industrială a orașului, delimitat pe trei laturile de clădiri industriale și de liniile de cale ferată pe a patra latură.

Accesul angajaților la rețeaua de transport public urban este facil. Pe artera de tranzit a orașului, respectiv Calea Națională, la aproximativ 500m se pot găsi stații de autobuz, maxi taxi și taxi.

Intersecții cu probleme, priorități

— nu sunt intersecții în zona studiată cu probleme.

2.5 Ocuparea terenurilor

- Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor:

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în proprietatea privată a S.C. ELECTRO-ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L., inițiatore a acestui proiect.

Terenul și construcțiile existente pe amplasament au fost dobândite prin:

- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 6047 din 03.10.2018.
- act adițional nr.1 la contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 6047 din 03.10.2018.
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 6488 din 23.10.2018.

A1 - Suprafața teren : 38.335,00 mp; C.F. nr: 66579, CAD nr: 66579

○ CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT - S teren = 38,335,00mp:

C3 - Sc = Scd = 1.957,00mp - EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE FMT, P
C4 - Sc = 3.326,00mp; Scd = 4.445,00mp - HALĂ DE PRODUCȚIE FMT, P+1,
C5 - Sc = Scd = 52,00mp - CENTRALA TERMICĂ FMT, P
C7 - Sc = 3.301,00mp; Scd = 3.869,00mp - HALĂ DE MONTAJ SHELTERE-FHSM, P+2
C8 - Sc = Scd = 74,00mp - CABINĂ POARTĂ, P
C9 - Sc = Scd = 33,00mp - CENTRALA TERMICĂ-FHSM, P
C10 - Sc = Scd = 33,00mp - DEPOZIT VOPSELURI, P
C11 - Sc = Scd = 13,00mp - POST TRANSFORMARE, P
C12 - Sc = Scd = 11,00mp - POST TRANSFORMARE, P
C13 - Sc = Scd = 13,00mp - POST TRANSFORMARE, P
C14 - Sc = Scd = 12,00mp - STAȚIE AER COMPRIMAT-FMT, P
C15 - Sc = Scd = 30,00mp - STAȚIE AER COMPRIMAT-FHSM, P
C16 - Sc = Scd = 106,00mp - REZERVOR PSI CU STAȚIE DE POMPARE, P
C17 - Sc = Scd = 29,00mp - STAȚIE POMPARE APE UZATE, S
C18 - Sc = 97,00mp - STAȚIE DE BETOANE, P
TOTAL - Sc = 8.990,00mp; Scd = 9.087,00mp

- **Societatea UniCredit Bank S.A. în calitate de titulară a dreptului de ipotecă imobiliară și ipotecă mobilă asupra chiriilor și arenzilor de rang I și a interdicțiilor de dezmembrare, alipire, demolare, reconstruire, amenajare, grevare, închiriere, înstrăinare și construire instituite pentru sumele reprezentând credit în sume de 3.800.000 EUR, plus dobânzile și costurile aferente, asupra imobilului:**

- teren în suprafață de 38.335,00mp identificat cu nr. CAD/ C.F. nr. 66579, pe care sunt edificate construcțiile C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17 și C18 având nr. CAD/ C.F. 66579-C3, 66579-C4, 66579-C5, 66579-C7, 66579-C8, 66579-C9, 66579-C10, 66579-C11, 66579-C12, 66579-C13, 66579-C14, 66579-C15, 66579-C16, 66579-C17, 66579-C18 înscris în Cartea Funciară nr. 66579 a unității administrativ teritoriale Botoșani, Județul Botoșani, proprietatea - SC Electro-Alfa Internațional SRL

își exprimă acordul cu nr. din privind elaborarea și aprobarea documentației PUZ aferentă proiectului "FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUȚIE : pentru construirea în imediata vecinătate a clădirilor existente, a unei fabrici de transformatoare de distribuție, platforme și accese, asigurarea utilităților obiectivului" solicitată conform Certificatului de

Urbanism nr. 472 din 07.08.2023 precum și pentru obținerea autorizației de construire conform Certificatului de Urbanism eliberat ulterior aprobării PUZ.

Regim special impus terenului UTR nr.56;

- imobil situat în limita zonei de siguranță a obiectivelor cu destinație specială.
- imobil situat în limita zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate.

Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani.

Bilanț teritorial la parcela studiată:		
Situație existentă	Situație existența mp	%
Teren studiat	38.335,00	100
Spații verzi	11.272,00	29,40
Construcții	9.087,00	23,70
Suprafețe betonate, trotuare	17.976,00	46,90
Indici urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	Existent = 23,70%: $Sc \approx 9.087,00mp$	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,28: $Scd \approx 10.774,00mp$	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic, cornișă)	P; P+1E; P+2E 13,30m de la cota teren sistematizat.	

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

— căi de comunicație rutieră: Str. Peco și Calea Națională.

Relaționări între funcțiuni

— zonă preponderent industrială și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. și RLU cu aprobare în Consiliu Local al Mun. Botoșani.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

În momentul actual, terenul, proprietatea S.C. ELECTRO-ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L., conform C.F.nr.66579, PAD și Extrase de C.F. Suprafața de 38.335,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită dintr-un teren construit în proporție de 24% cu accese, platforme betonate și parcaje asigurate în cadrul incintei împrejmuite.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Imobilul studiat este amplasat într-o zonă construită ce dispune de toate serviciile publice, urbane și edilitare aferente industriei.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul proprietate privată situat în zona ce face obiectul PUZ este constituit în momentul actual din clădiri, platforme betonate și zone verzi amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

2.6 Echiparea edilitară existentă

- alimentare cu apa, canalizare
- energie electrica
- gaze naturale.

Asigurarea utilitatilor

O dată cu realizarea primei etape, respectiv FMT (Fabrica de Medie Tensiune) amplasamentul a fost racordat la utilitati - energiei electrica de joasa tensiune, gaze naturale, apă și canalizare.

Alimentarea cu energie electrică:

La momentul actual pe amplasamentul studiat există rețele de electricitate în funcțiune. In zona exista Linie Electrica Subterana de Medie Tensiune (LES M.T.). Se impune respectarea prevederilor NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice.

Pentru rețele de electricitate (unde s-a emis aviz de principiu) se precizează că prezentul aviz nu ține loc de aviz de amplasament, urmând să se obțină ulterior aprobării PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale:

Branșamentul la rețeaua de **gaze naturale** este realizată printr-o conductă DN80 aeriană, racordată la o conductă subterană DN100 la limita vestică a amplasamentului. Lungimea branșamentului până la intrarea în SRM este de circa 100m. Stația de reglare masura (SRM) se găsește în interiorul incintei. La intrarea în SRM gazul prezintă o presiune redusa, valoarea acesteia situindu-se la cca 1,8 bari.

Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare:

Alimentarea cu apa este asigurată din rețeaua orașenească.

La circa 170 metri vest față de poarta de acces la amplasament, se găsește **rețeaua de apă** a operatorului Nova Apaserv Botosani.

Din aceasta retea este realizat branșamentul cu apă potabilă printr-o teava din otel, DN50 al obiectivului existent.

Canalizarea menajeră existentă este dirijată către un bazin vidanjabil.

Canalizarea pluvială de pe platformele betonate este trecută printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt colectate într-un bazin din care sunt pompate în Rețeaua de canalizare a orașului.

Alimentarea cu energie termică și apă caldă:

La momentul actual construcțiile existente pe amplasament dispun de rețele de termoficare Centrală Termică pe gaze naturale. Centrala asigură și necesarul de apă caldă menajeră.

Telefonizare:

Pe amplasament nu există rețele de telefonie.

Puncte de colectare deșeuri menajere:

Pe amplasamentul studiat există două platforme de colectare deșeuri. Una pentru deșeuri menajere și una pentru deșeuri industriale pe sorturi.

2.7 Probleme de mediu

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este **I1** de unități industriale, de depozitare și transport. Construcțiile de locuințe existente în zonă sunt la distanță de peste 200 m de amplasament.

Prin documentația de urbanism nr. C451/2021 – faza PUZ, pentru "Construite ANSAMBLU REZIDENȚIAL – locuințe colective P+3 până la P+6, asigurare utilități și împrejmuire teren" – aprobată cu HCL nr. 46 din 24.02.2022, pe terenul învecinat pe latura de est a imobilului studiat, a fost propus a fi construite în viitor, în etape succesive un ansamblu rezidențial de locuințe. Activitatea propusă nu este poluantă și un nivel redus de zgomot, în limita parametrilor admisibili.

Terenul care se studiază este construit cu unități industriale.

Relația cadru natural-cadru construit:

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

2.8 Disfuncționalități

- Teren construit conform PUZ aprobat cu HCL nr. 412 din 29.11.2019, este situat în zona de protecție a C.F.R. și a zonei de siguranță a obiectivelor cu destinație specială.

- Pe latura de Sud-Est imobilul se învecinează cu un imobil pe care a fost întocmit un PUZ prin care a fost schimbată funcțiunea dominantă a zonei din **I1** în **LI** - avizat conform HCL nr. 46 din 24.02.2022 pentru "Construire ansamblu rezidențial – locuințe colective P+3E până la P+6E, asigurare utilități și împrejmuire teren."

2.9 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

Urmare a parcurgerii primei etape de consultare a populației la faza studiu de oportunitate nu a fost depus la sediul primăriei nici o observație a proprietarilor din imediata vecinătate a amplasamentului cu privire la investiția propusă.

- Referitor la regimul de înălțime se vor respecta distanțele obligatorii față de clădirile învecinate și nu va fi afectată însoțirea construcțiilor din imediata apropiere.
- La consultarea populației pentru obținerea Aviz de Oportunitate nu au fost înregistrate reclamații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

Prin investitia promovata, SC Electro-Alfa International SRL intentioneaza crearea unei noi unitati de productie în care să fie concentrată întreaga producție de transformatoare de distributie.

Denumirea obiectivului de investitie este - **FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE - (FTD)**.

Se preconizeaza a fi implementată în orizontul 2024-2025.

Această investiție se va realiza în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela – P.U.G.B. și R.L.U.B. în corelare cu PUZ avizat în prima etapă și PUZ elaborat pe terenul învecinat investiției pe latura de est.

Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a terenului și dezvoltarea zonei industriale.

1) Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă că amplasamentul este aproape plat cu o ușoară pantă pe direcția de la sud la nord.

2) Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – se dezvoltă în adâncime față de Str. Peco, are o formă neregulată cu dimensiuni medii de 322m x 110 m.

3) Alinierea clădirii propuse pe parcela studiată se raportează la clădirile existente pe amplasament – și cele propuse din imediata vecinătate, blocuri P+3 – P+6.

Înălțimea maximă la atic a clădirilor propuse:

- **H max. - P = 9,00m;**
- **H max. P+1E = 13,00m;**
- **H max. D+P+1E = 10,00m;**

Hala de producție FTD :

- Pe toate laturile retragerile la limita proprietății sunt de minim 1/2 din înălțimea propusă.
- H hală de producție FTD, regim de înălțime P, P+1E - la atic este de max. 13,00m față de C.T.S.

Rezultă că se respectă distanța conform cod civil, la limita proprietății pe toate laturile.

Depozit de ulei :

- Pe trei laturi retragerile sunt mai mari de 1/1 din înălțimea propusă față de construcțiile existente/ propuse pe platformă.
Pe latura nordică retragerea față de limita de proprietate este de aprox.6,70m.
- H depozit, regim de înălțime P, - la atic este de max. 9,00m față de C.T.S.

Rezultă că se respectă distanța conform cod civil la limita proprietății pe toate laturile.

Showroom :

- Pe toate laturile retragerile sunt mai mari de 1/1 din înălțimea propusă.
- H showroom, regim de înălțime D+P+1E - la atic este de max. 10,00m față de C.T.S.

Rezultă că se respectă distanța conform cod civil la limita proprietății pe toate laturile proprietății.

Notă:

- Se vor respecta distanțele impuse de legile în vigoare față de infrastructura căilor ferate astfel:
 - Linia C.F. în zona amplasamentului propus este linie publică, interoperabilă, dublă, electrificată. În zona studiată nu sunt cabluri SCB/TTR/EA/ELF. Nu sunt necesare măsuri suplimentare pentru lucrările de pe amplasamentul analizat.
 - *Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor, precum și a*

instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane / ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.12 din 7.06.1998, actualizată în 29.11.2016 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată în M. Of. nr.834/09.09.2004, cap. IV, art. 29, (1).

- *Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a max. 100m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.*

Pentru zonele de protecție a infrastructurii publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate, potrivit reglementărilor emise de Ministrul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului / ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.12 din 7.06.1998, actualizată în 29.11.2016 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată în M. Of. nr.834/09.09.2004, cap. IV, art. 29, (4).

- Se vor respecta condițiile impuse (dacă este cazul) prin avizele emise de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, MINISTERUL DE INTERNE și SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII privind situarea imobilului în limita zonei de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, precum și avizul D.S.P.
- Prin soluția adoptată se asigură accesul la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei a mijloacelor pentru intervenție în caz de incendiu.

4) Distanțe și însoțire:

Prin soluția propusă se are în vedere dezvoltarea ansamblului rezidențial de pe latura de est prin păstrarea unor distanțe față de construcțiile viitoare propuse prin PUZ – mai mari de 1/1 din H.

a) Amplasarea față de aliniament:

Conform Regulament Local de Urbanism Botoșani:

Pentru zona **I1**, Art. 7.6.14. și Art. 7.6.15 prevede ca amplasarea construcțiilor destinate activităților industriale față de aliniamentul parcelei să se facă la PUZ, ținând cont de:

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice – investiția propusă se află la 500m distanță de artera magistrală orașului Str. Calea Națională, iar legătura se face prin intermediul străzii Peco.

- asigurarea gabaritului minim al căii de circulație – atât drumul până la parcelă cât și în interiorul parcelei sunt dimensionate corespunzător și asigură o circulație fluentă atât pentru mașinile mari (de intervenție, de aprovizionare, de livrare, etc.) cât și pentru autoturisme.

- asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare. Activitatea propusă nu prezintă factori potențiali de risc sau poluare;

b) Amplasarea în interiorul parcelei:

Prin PUZ se instituie o zona edificabila care se va raporta la distantele minime fata de limitele laterale, posterioare și alinierea frontală ale parcelei studiate, conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respecta:

- distanțele minime obligatorii ale zonei edificabile față de limitele laterale , posterioare și alinierea frontală a parcelei conform prezentului regulament.

Retrageri obligatorii propuse la limita proprietății:

- latura de sud: min 7,05 m;
- latura de est: min 8,17 m;
- latura de nord spre calea ferată:
 - minim 7,25 m pentru HALA FTD
 - minim 5,50 m pentru DEPOZIT ULEI
- latura de vest: minim 20,15 m.

Retrageri obligatorii propuse față de construcțiile învecinate:

- latura de sud: min 23,00 m;
- latura de est: min 8,17 m;
 - minim 16,26 m față de blocul propus P+3
 - minim 24,84 m față de blocul propus P+6
- latura de nord spre calea ferată:
 - minim 43,80m față de axul căii ferate.
- latura de vest: distanță mult mai mare de 20,00m.

- **Conform Codului Civil se respectă distanțele obligatorii față de limita de proprietate și față de clădirile învecinate.**
- **Se respectă distanțele minime necesare de intervenție în caz de incendiu.**
- **Sunt asigurate două accese pentru delimitarea și separarea circulației în interiorul parcelei industrial – diferențiate pe zone de interes:**
 - 1 acces auto pentru coerența fluxurilor tehnologice în zona de producție și
 - 1 acces auto și pietonal pentru angajați, invitați, ect.

- **Conform R.L.U.B. se respectă distanțele de amplasare în parcelă .**
- Pe fiecare parcelă din zona funcțională este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 10% din suprafața imobilului. În cazul de față, zona verde este de 12%.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii propuse și nu depreciază aspectul general al zonei. Prin realizarea acestei investiții cu siguranță aspectul general al zonei industrial va fi îmbunătățit.
- Pentru buna funcționare a investiției sunt necesare realizarea de:
 - parcaje
 - spații verzi

- Parcajele se vor realiza integral pe parcela studiată, atât pentru angajați cât și pentru zona de producție, astfel calculate:

PARCAJE AMENAJATE

- **propuse 104 locuri 2,30m X 5,00m,**
- **necesare - 184 locuri conform H.G. 525 din 1996 - Anexa nr. 5, pct. 5.12 - construcții industriale - pentru activități desfășurate pe o**

suprafață mai mare de 1.000,00mp - 1 loc de parcare la o suprafață de 100mp.

În compensare pentru locurile lipsă sunt prevăzute două locuri de parcare pentru autobuze, (ce se vor închiria în convenție) pentru transportul muncitorilor la și de la fabrică.

- Spațiile verzi și plantate (conform H.G. 525/1996 art. 34, anexa 6, pct.6.9.) prevăzute se vor realiza pe o suprafață de 12% din total suprafață teren.
- **Conform H.G. 525/1996 planul propus respectă aliniamentele și amplasamentul în interiorul parcelei și distanțele minime necesare intervenției în caz de incendiu.**

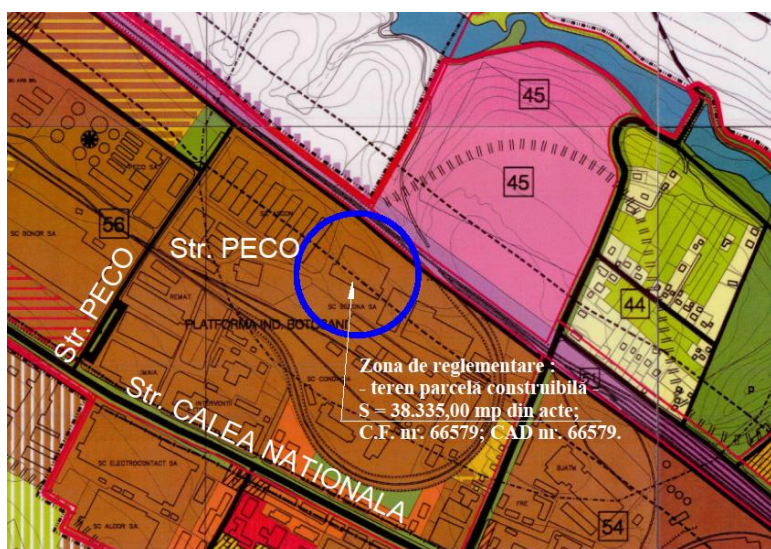
Însorirea:

- **Nu este necesară realizarea unui Studiul de însorire pentru că prin construirea obiectivului prezentat, nu este influențată însorirea construcțiilor învecinate. Față de viitoarele blocuri de locuințe colective avizate prin PUZ – Construire ANSAMBLU REZIDENȚIAL – distanțele sunt mai mare de 1/1 din H.**

3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG.

Pentru zona studiată prin PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

- 1) Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. Botoșani – este teren curți construcții, situat în UTR 56, zonă periferică, cu funcțiunea dominantă **I1** de unități industriale, de depozitare și transport și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. plus RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al Mun. Botoșani.
 - Destinația actuală a terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate, **I1** - zonă de unități industriale de depozitare și transport.
- 2) Regimul de aliniere, regimul de înălțime și procentul de ocupare a terenului pentru terenul studiat se stabilește prin PUZ;
- 3) Funcțiuni complementare admise : IS, Lmu1, Llu1, I2, Pp, GC+TE, CCr.
- 4) Nu sunt admise următoarele funcțiuni : LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S.
- 5) Reglementări fiscale – zonă de impozitare "B".
- 6) Principala arteră de circulație din zonă este:
 - Str. Calea Națională la sud, arteră intersectată cu Str. Peco .



UTR 56

În conformitate cu P.U.G.ul actual al Municipiului Botoșani, amplasamentul face parte din zona industrială cu clădiri de tip industrial (peste 10,00m).

Zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului Botoșani, încadrată în UTR 56 - cu funcțiunea dominantă - I1, unități industriale, de depozitare și transport.

Funcțiunea prousă pe amplasamentul studiat este de producție cu clădiri de tip industrial (hale) –I1- exclusiv industrială.

Se vor avea în vedere:

- asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.
- asigurarea vascularizării zonelor de dezvoltare propuse cu rețea stradală interioară adecvată și legătura acestora la rețeaua stradală magistrală a municipiului;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pentru îmbunătățirea cadrului natural existent în corelare cu cel construit existent din zona limitrofă amplasamentului, se vor crea zonele verzi de protecție .

- se vor asigura spații verzi, în suprafața de 4.600mp, respectiv în proporție 12% .

În incintă se va amenaja un acces cu o circulație pietonală și carosabilă pentru circulația salariaților și separat un al doilea acces pentru circulația necesară desfășurării activităților de producție cu trotuare pentru circulație de protecție în jurul clădirii.

Circulațiile auto (platformele betonate) vor fi realizate cu pante și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcții.

– mărirea capacităților de producție

Programul urmărește dezvoltarea zonei industriale prin:

- mărirea și relocarea capacităților de producție. Capacitatea de producție actuală a firmei este insuficientă pentru satisfacerea la timp și în totalitate a cerințelor clienților ei. De asemenea dispunerea spațiilor de producție la distanțe semnificative contribuie atât la apariția unor întârzieri pe lanțul de aprovizionare desfacere cât și la diminuarea valorii adăugate produsului ca rezultat al manipulărilor și transporturilor suplimentare precum și a defectelor care apar ca urmare a acestora.

Toate aceste deficiente cauzează apariția unor pierderi de ordin material, de transport, mișcare, defect etc, denumite risipe în procesul de producție, care în final se cuantifică financiar și calitativ în produsul obținut scăzând competitivitatea acestuia în raport cu competitorii externi.

În scopul atingerii obiectivelor strategice ale companiei enunțate mai sus, sunt necesare o serie de măsuri printre care și dezvoltarea și implementarea unui proiect de realizare a unei noi unități de producție, în care să fie concentrată întreaga producție a echipamentelor pentru Transformatoarele de distribuție . Proiectul va purta denumirea de Fabrica de Transformatoare de Distribuție (FTD) și se va implementa pe același amplasament situat în cadrul incintei Fabricii de Medie Tensiune (FMT).

3.4 Modernizarea circulației

În prezent accesul la proprietate se face din Str. Calea Națională, pe Str. Peco. Este menținut și pentru noua investiție.

Pentru realizarea obiectivului:

CONSTRUIRE FABRICĂ DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE pe Str. PECO, nr.10A, Botoșani se propun următoarele lucrări:

- Menținerea celor două accese la amplasamentul studiat din str. Peco;
- Extinderea circulației din incintă;
- Circulații separate cu sensuri unice pe fluxul de producție și zone de așteptare;
- Circulații auto și pietonale separate de zona de producție;

În zona studiată prin PUZ se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație:

Pentru accesul pe proprietatea studiată în soluția prezentată se propune menținerea celor două accese, direct din Strada Peco.

- Ansamblul construit (existent și propus) trebuie să asigure "Traseu de circulație a marfurilor / semifabricatelor / produselor finite" separat de "Traseul de circulație a persoanelor (oamenilor)", conform normativelor în vigoare.

Intrarea materiei prime și materialelor în fabrică (camioane, cifaroane, etc) trebuie să se facă pe căi de acces cu sens unic față de ieșirile din fabrică (produse finite pe mijloace auto și/sau mijloace auto care se retrag după descărcarea mărfii);

- Căile de acces ale mijloacelor de transport auto care aprovizionează fabrica cu materii prime și materiale, respectiv pentru livrarea produselor finite / mijloacelor de transport care au descărcat marfa trebuie să aibă sens unic (intrare – sens unic, plecare – sens unic) și nu trebuie să se intersecteze cu căile de acces pentru autoturisme și/ sau persoane;

- Spațiile exterioare (trotuare perimetrare, alei pietonale, alei carosabile, platforme) trebuie amenajate corespunzător, la fel și spațiile verzi.

Străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea și componența traficului, precum și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, după cum urmează:

- categoria I - magistrală;
- categoria a II-a - de legătură;
- categoria a III-a - colectoare și
- categoria a IV-a - de deservire locală.

Str. Calea Națională este de categoria I – artera magistrală a orașului, cu 6 benzi de circulație.

Str. Peco este de categoria III – colectoare, preia fluxurile de circulație ale orașului din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație. Sunt cu trafic redus.

Structura rutieră corespunde necesităților zonei și poate să asigure un trafic fluent, normal pentru zona propusă în prezenta documentație.

Circulația pietonală în zonă este deservită de trotuare cu lățimi de 1,50m pe strada Peco care a fost modernizată până la linia secundară de cale ferată.

Apele meteorice vor fi colectate de pe platforma betonată prin intermediul gurilor de scurgere, trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate în emisarul din apropiere – pâraul Luizoaia.

- Asigurarea locurilor de parcare.

- Necesarul de locuri de parcare se stabilește conform Anexa nr. 5 art. 5.12 (asigurarea parcarilor la construcții industriale) la R.G.U.–HG 525/06 și conform art.7.6.25. din RLUB.

- prevede pentru construcții industriale, la activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 1.000,00mp - 1 loc de parcare la o suprafață de 100mp.

- Rezultă la o suprafață desfășurată de 18.400,00mp un necesar de 184 locuri de parcare. Prin proiect sunt asigurate 104 locuri de parcare pentru salariați, invitați, etc. și două locuri pentru autobuze transport muncitori la și de la fabrică.

În vederea asigurării locurilor de parcare necesare – ELECTRO-ALFA INTERNAȚIONAL a încheiat prin Contractul de Închiriere/ Locațiune nr. 743 din 06.09.2023, terenul C.F. 57426 în suprafață de 5.439,00mp pentru amenajare parcare, în perioada imediat următoare.

- Pentru spațiile de producție, conform art.7.6.25. din RLUB, pentru specificul activității proiectată sunt prevăzute - zone de staționare (așteptare) a mașinilor de mare tonaj, zone de manevră și de acces.

Ansamblul construit asigură "Traseu de circulație a marfurilor / semifabricatelor / produselor finite" separat de "Traseul de circulație a persoanelor (oamenilor)", conform normativelor în vigoare. Intrarea materiei prime și materialelor în fabrică (camioane, cifaroane, etc) se face pe căi de acces cu sens unic față de ieșirile din fabrică (produse finite pe mijloace auto și/sau mijloace auto care se retrag după descarcarea mărfii);

Căile de acces ale mijloacelor de transport auto care aprovizionează fabrica cu materii prime și materiale, respectiv pentru livrarea produselor finite / mijloacelor de transport care au descărcat marfa trebuie să aibă sens unic (intrare – sens unic, plecare – sens unic) și nu trebuie să se intersecteze cu căile de acces pentru autoturisme și/ sau persoane;

Sistemul rutier la platformele de circulație create pe lot, va fi compus din:

- 20 cm beton BcR 4,5;
- 2 cm nisip;
- Hârtie Kraft sau folie polietilenă;
- Armătură plasă sudată STNB 06 cu acoperire beton 3 cm;
- 24 cm strat de piatră spartă;
- 24 cm fundație din balast;
- 20cm strat de formă balast.

- Sensuri unice, semnalizări, etc.:

Intrarea, ieșirea și circulația din incinta studiată va fi semnalizată corespunzător.

- Pentru perioada execuției lucrărilor, investitorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare: .

- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.

- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei.

Traficul auto maxim atras de obiectivul: CONSTRUIRE FABRICĂ DE MEDIE TENSIUNE corelat cu noua investiție FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUȚIE, este estimat la maxim 700 autovehicule în 24 de ore.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

-Pentru perioada execuției lucrărilor, investitorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune dezvoltarea unei parcele cu funcțiuni de producție în incinta unui ansamblu industrial, în vecinătatea artere magistrale a orașului, respectiv Calea Națională.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse – este conform prevederilor din PUGB și RLUB corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse, similar cu art. 7.6.22 din RLUB – și va fi maxim P+1E.

- Principalele reglementări urbanisice aferente zonei studiate sunt următoarele: Activitatea din cadrul Fabricii de Medie Tensiune se desfășoară în interiorul a 3 hale.

Activitatea propusă în cadrul Fabricii de Transformatoare de Distribuție se va desfășura în interiorul unei singure hale.

1. Hala propusă - realizare transformatoare de distribuție;
- Spații administrative – la etajul parțial.
2. Depozit ulei pentru transformatoare;
3. Showroom – expunere produse;

Conform etapa aviz de oportunitate din cadrul ședinței CTATU și Avizului de oportunitate se prevede

P.O.T. propus 40.37%, max. 41.00%

C.U.T. propus 0,48, max. 0,50

Zonă verde - minim necesar 10%, propus 12,00%.

Regim de înălțime propus:

- Hală –P, P+1E; H maxim propus la atic 9,00m – 13,00m.
- Depozit ulei – P; H maxim propus la atic 9,00m.
- Showroom – D+P+1E; H maxim propus la atic 10,00m.

TOTAL - parcări auto în incinta proprietății – 104 locuri.

- **La un Scd = 18.400,00mp - 1 loc/100mp – rezultă 184 locuri de parcare.**
- Prin proiect sunt asigurate 104 locuri de parcare pentru salariați, invitați, etc. și două locuri pentru autobuze transport muncitori la și de la fabrică.
- **Pentru spațiile de producție sunt prevăzute zone de acces, de manevră și de staționare (așteptare) cu senzori unice de circulație.**
- În vederea asigurării locurilor de parcare necesare – ELECTRO-ALFA INTERNAȚIONAL a încheiat prin Contractul de Închiriere/ Locațiune nr. 743 din 06.09.2023, terenul C.F. 57426 în suprafață de 5.439,00mp pentru amenajare parcare, în perioada imediat următoare.

Elemente de temă

În urma unui studiu funcțional realizat în zonă, s-au constatat următoarele:

- în proximitatea parcelei studiate găsim funcțiuni industriale compatibile cu cele propuse.

Prin prezenta documentație se propune, pe terenul studiat, construirea unui imobil cu funcțiunea de FABRICĂ DE TRANSFORMATORE DE DISTRIBUTIE. În definirea soluției s-a ținut cont de specificul preponderent industrial al zonei dar și de amplasamentul situat în apropierea sediului societății.

Numărul de parcări amplasate în incintă s-a calculat ținând cont de suprafața construit desfășurată a spațiilor de numărul angajaților, în concordanță cu legislația în vigoare. Numărul rezultat și calculul a fost detaliat la punctul 3.4 – modernizarea circulației.

Regimul tehnic propus

Pentru parcela reglementată, funcțiunile propuse sunt:

- Hala de producție și spații administrative.
- Ansamblul construit va avea un regim de înălțime P+1E.
- Pentru accesul la parcelă se mențin două intrări auto și pietonale în incintă, separate pe zone de producție și zone de circulație personal.

Bilanț teritorial la parcela studiată:		
Situație propusă	Situație propusă mp	%
Teren studiat	38.335,00	100
Construcții existente	9.087,00	23,70
Construcții propuse	6.390,00	16,67
Spații verzi	4.600,00	12,00
Circulații pietonale, auto, parcaje	18.258,00	47,63
Indici urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	propus 40,37% - max.41.00% <i>Sc propus</i> $\approx 9.087,00mp + 6.390,00mp = 15.477,00mp$	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	propus 0,48 - max 0,50 <i>Scd propus</i> $\approx 10.774,00mp + 7.626,00 = 18.400,00 mp$	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic, cornișă)	P - 9,00m - 13,00m - la atic ; P+1E - 13,00m - la atic ; D+P+1E - 10,00m la atic ; de la cota teren sistematizat.	

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă - este asigurată din rețeaua orașenească.

La circa 170 metri vest față de poarta de acces la amplasament, se găsește **rețeaua de apă** a operatorului Nova Apaserv Botoșani din care este alimentată noua fabrică (existentă) de medie tensiune realizată în etapa I , printr-o teavă din otel, DN50.

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă în scopul asigurării apei necesare pentru grupurile sanitare, respectiv a rețelei de hidranți exterior și interiori. Rețeaua se va realiza cu o conductă nouă din țevă de polietilenă, de la căminul de distribuție apă de pe amplasament. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se va amplasa numai pe căile de circulație.

Pentru asigurarea apei necesare instalatiei de stingere incendiu există pe amplasamentul studiat un rezervor de apă cu stație de pompare. Dacă va fi neces se va mări capacitatea rezervorului PSI .

Canalizare

Rețeaua de canalizare existentă pe amplasament este funcțională.

Apele menajere rezultate sunt dirijate către un bazin vidanjabil de unde se pompează în rețeaua de canalizare menajeră a orașului aflată pe strada Peco.

Apele uzate industriale se vor trece printr-un separator de grăsimi de unde vor fi dirijate prin pompare la rețeaua orașului.

Apele pluviale vor fi colectate atât de la nivelul acoperișului cât și de pe noua platformă betonată de acces, printr-un nou collector, trecute printr-un separator de hidrocarburi, dirijate spre rigola existentă la limita proprietatii, și de aici în pâraul Luizoiaia.

Numarul maxim de personal:

- existent 157 persoane

- propus aprox. 90 persoane

Total = 247 persoane

Necesarul de apă:

N = 247 persoane;

$q_s = 10 \text{ l/om.zi}$ – debit specific, conform SR 1343-1/06.

$Q_{zi \text{ med}} = (N \cdot q_s) / 1000 = (247 \cdot 10) / 1000 = 2,47 \text{ mc/zi}$;

$Q_{zi \text{ max}} = K_{zi} \cdot Q_{zi \text{ med}} = 1,20 \times Q_{zi \text{ med}} = 2,5 \text{ mc/zi}$;

$Q_{orar \text{ max}} = (1/24) \cdot K_o \cdot Q_{zi \text{ max}} = (1/24) \cdot 2,8 \cdot 2,5 = 0,30 \text{ mc/h}$.

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an.

Apa pentru stingerea incendiilor:

Debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa la distanța de maximum 100 m unul față de celălalt.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare funcționării.

Canalizare

Receptorul apelor uzate.

— Apele uzate menajere:

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$Q_{uz \text{ zi med}} = Q_{zi \text{ med}} = 2,47 \text{ mc/zi}$;

$Q_{uz \text{ zi max}} = Q_{zi \text{ max}} = 2,5 \text{ mc/zi}$;

$Q_{uz \text{ orar max}} = Q_{orar \text{ max}} = 0,30 \text{ mc/h}$.

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face gravitațional în bazinul vidanjabil existent pe amplasament, prin realizarea unei rețele de canalizare ce se va executa cu conducte PVC KG (SN4) D 250 mm. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț, acordându-se o deosebită atenție pantelor de scurgere și se va amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare, în toate punctele de intersecție, de schimbare a direcției sau ramificații se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

Apele pluviale:

Apele pluviale vor fi colectate atât de pe acoperișului prin jgheaburi și burlane și de pe noua platformă betonată de acces, printr-un nou colector, trecute printr-un separator de hidrocarburi, dirijate spre rigola existentă la limita proprietății și de aici în pâraul Luizoia.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se vor amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare pluvială, în toate punctele de intersecție sau de schimbare a direcției se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la E.ON Delgaz Grid S.A. după aprobarea PUZ în vederea extinderii rețelei din incintă.

Pentru asigurarea necesarului de energie a noului obiectiv se propune bransarea de la postul de transformare, existent pe amplasament.

Lucrarea este conditionată de obținerea ATR de la distribuitorul local Delgaz Grid, aviz CFR/ AFER după caz și autorizație de construire, soluția de recordare putând fi diferită față de cele mai sus propuse.

Pentru rețele de electricitate (unde s-a emis aviz de principiu) se precizează că prezentul aviz nu ține loc de aviz de amplasament, urmând să se obțină ulterior aprobării PUZ, cu parcurgerea etapelor reglementate de Ordinul ANRE nr. 25 din 22.06.2016.

Alimentare cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zonă. Rețeaua existentă pe amplasament este satisfăcătoare. Pentru alimentarea cu gaze naturale a noului obiectiv se va solicita Studiu de Soluție la Delgaz Grid S.A.

Alimentarea cu energie termică și apă caldă:

Se propun următoarele soluții pentru încălzirea spațiilor:

- Încălzirea spațiilor de producție și depozitare să fie realizată cu tuburi radiante alimentate cu gaze naturale, montate la nivelul tavanului. Acestea vor fi prevazute cu recuperator de caldura pentru creșterea eficienței energetice.
- În spațiile administrative, birouri de producție și atelierele de producție, încălzirea să fie realizată cu corpuri statice (radiatoare sau convectori) alimentate cu agent termic. Producerea agentului termic pentru încălzire se poate face prin intermediul unor centrale termice murale în condensatie așezate în cascadă în preajma spațiilor ce necesită încălzire, iar a apei calde menajere în boilere.
- Activitățile de producție care se vor desfășura în cadrul noii fabrici nu degajă caldură, agenți poluanți nocivi, pulberi, etc.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P118-2009).

Pe amplasament nu există rețele de telefonie (conform aviz) emis de S.C. Telekom România Communications S.A.

Puncte de colectare deseuri menajere:

În cadrul amplasamentului studiat există două puncte de colectare a deșeurilor, respectiv unul pentru gunoi menajer și unul pentru deșeuri industriale, colectate pe sorturi.

Se propune relocarea lor (vezi plan reglementări) în vederea amplasării pe locul respectiv a depozitului de ulei pentru transformatoare.

Ridicarea periodică a acestora se va realiza prin contracte cu firme specializate în domeniu.

3.7 Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Pentru buna funcționare a obiectivului se vor respecta condițiile din avizul D.S.P., asupra confortului și sănătății populației din zonă.

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum prin funcționarea obiectivului, care pot afecta locuitorii din zona învecinată, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din legislația și standardele în vigoare. În acest sens în jurul obiectivului se va crea o perdea de verdeață, arbuști și arbori cu scopul diminuării cantității de pulberi și zgomotului în zona locuită.

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate, Regulamentul Local de Urbanism, a avizelor și studiilor realizare, precum și ale Certificatului de Urbanism nr. 472 din 07.08.2023. Planul a fost corelat cu documentația PUZ nr. C451 din 2021 aprobat cu HCL nr. 46 din 24.02.2022.

Relația cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului.
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare – propus 4.600,00mp.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale.

Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate.

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens.

Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

- se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de construire, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice.

- deșeurile se vor colecta conform cerințelor actuale de sortare și colectare selectivă.

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de construire, generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

-se vor folosi împrejmuiri cu pânze de protecție.

-deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora.

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor.

Solul

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri din construcții.

- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeuri din construcții, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

-17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase

- 17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de huilă
- 17 04 09* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate. Nu este cazul.

Pe întreaga perioadă de execuție a lucrărilor:

- Se interzice efectuarea oricărui modificări ale construcțiilor și instalațiilor utilitare fără documentație elaborată și avizată conform reglementărilor în vigoare ;
- Se interzice utilizarea instalațiilor cu defecțiuni și improvizații ;

Se vor lua măsurile necesare pentru:

- evitarea scurgerilor accidentale de produse petroliere de la autovehiculele transportatoare;
- evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate, direct pe sol în spații neamenajate corespunzător;
- amenajarea provizorie a unui grup sanitar corespunzător;
- refacerea zonelor afectate de realizarea lucrărilor;
- în perioada execuției nu se vor utiliza materiale de construcții preambalate în saci, betonul se va aduce preparat în stațiile de betoane, se va utiliza doar nisip, balast, piatră în vrac, materiale care nu produc un impact negativ asupra solului.

- pământul rezultat din săpături se va depozita în interiorul amplasamentului dacă este posibil, fiind utilizat ulterior ca și umpluturi și la sistematizarea pe verticala, sau se va transporta și depozita în zone special indicate de către primărie;

După terminarea lucrărilor, dacă se vor constata deteriorări ale stratului carosabil de pe traseul de circulație al utilajelor, investitorul va reface zonele respective pe cheltuială proprie. O dată cu terminarea lucrărilor de investiție peisajul va fi unul vizibil îmbunătățit prin realizarea obiectivului propus, dând zonei un aspect de ordine și bunăstare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal NU sunt necesare schimburi de teren.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul "FABRICĂ DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE" propus se integrează natural în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z. ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLUB, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL de URBANISM aferent sunt concepute având la bază următoarele principii:

- Să asigure integrarea noului obiectiv și a clădirilor propuse pe parcela de referință în structura urbană preexistentă.
- Să nu inducă servituți parcelelor învecinate.
- Să preia pentru parcela de referință, reglementările existente în prezent în R.L.U.B. pentru zona funcțională propusă (I1) și să le detalieze conform configurației clădirilor și amenajărilor propuse.
- Să nu instituie prevederi și/sau reglementări noi, diferite sau contrare prevederilor și regulamentelor aflate în valabilitate, pentru parcelele învecinate.

- Să asigure autorizarea directă a construcțiilor și amenajărilor propuse, condiționat de respectarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ și a acelor normative incidente în materie.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul S.C. ELECTRO- ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L.
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

Întocmit:

Carh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonator:

Urb. Arh. Botez Dan Octavian

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – Str. Peco, nr. 10A, BOTOȘANI	Pr. 438 / 2023
	INVESTITOR: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL – *CONSTRUIRE FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – etapa II*

În concordanță cu - Avizului de oportunitate nr. 13 din 26.10.2023

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

Acesta stabilește în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent - **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – CONSTRUIRE FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE, corelat cu Avizul de Oportunitate nr. 13 din 26.10.2023”** cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul - **proprietatea S.C. ELECTRO ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. Botoșani, C.F. nr. 66579, CAD nr. 66579, în suprafață de 38.335,00 mp**, teren ce are formă aproximativ dreptunghilară, cu o latură paralelă cu liniile de cale ferată pe latura nordică.

Suprafața totală a terenului aflat în discuție este de **38.335,00 mp** situat în intravilanul Municipiului Botoșani, conform C.F. nr. 66579, situat în zonă de unități industriale de depozitare și transport – (I1) cu funcțiunea dominantă de unități industriale, de depozitare și transport, conform CU.

În prezent, terenul este construit și conform extras de carte funciară pentru informare, există interdicții (de înstrăinare, grevare, închiriere, alipire, dezmembrare, demolare, restructurare, construire, amenajare) pentru imobilul cu nr. cadastral 66579, înscris în cartea funciară 66579 - UAT Botoșani având proprietari S.C. ELECTRO ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L. pentru UNICREDIT BANK S.A. sucursala Botoșani.

Conform **acord nr.** din **.....** UniCredit Bank își exprimă acordul privind elaborarea și aprobarea documentației PUZ aferentă proiectului "**fabrica de transformatoare de distribuție**: construirea unei noi hale de producție, depozit de ulei, showroom, platforme și accese, asigurarea utilităților obiectivului" – solicitată conform C.U.

nr. 472 din 07.08.2023 precum și pentru obținerea autorizației de construire conform Certificatului de Urbanism eliberat ulterior aprobării PUZ.

Zona pe care se află imobilul studiat, în prezent este un teren construit cu pantă mică de la sud la nord.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal–**Fabrica de Transformatoare de Distribuție cu depozit de ulei pentru transformatoare, showroom, platforme și accese, asigurarea utilităților obiectivului, conf. Avizuluide oportunitate nr. 13 din 26.10.2023** stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 14 (*asigurarea compatibilității funcțiunii*), art. 23 (*amplasarea față de aliniament*), art. 24 (*amplasarea în interiorul parcelei*), art. 25 (*accesele carosabile*), art. 26 (*accese pietonale*), art. 31 (*înălțimea construcțiilor*), art. 32 (*aspectul exterior al construcțiilor*), art. 33 (*parcaje*), art. 34 (*spații verzi și plantate*) și art. 35 (*împrejmui*) aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.6. (I);
- Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Botoșani, cu precădere art. 7.6.14.; 7.6.15.; 7.6.16.; 7.6.17.; 7.6.22.; 7.6.23; 7.6.24; 7.6.25.
- Ordinul M.S. nr. 119 din 2014 partea I nr. 127 din 21.02. 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, completat și modificat prin O.M.S. nr. 994/2018 și O.M.S. nr. 1378/2018.
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată.
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998.
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată.
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată.
- P.U.G. Botoșani și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HCL180/25.11.1999 prelungit cu HCL 184/26.05.2021.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPATnr.176/N/16.08.2000.
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului corelat cu R.L. aprobat cu HCL 223/2011..
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ – aprobat cu HCL nr. 46 din 24.02.2022 – Construire ANSAMBLU REZIDENȚIAL).

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate :

- Cf. nr: 66579, CAD nr: 66579.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități

propușe și este evidențiată în planșă de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Limita teritoriului studiat (UTR 56) va avea următoarele repere:

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafață de 38.335,00mp este cuprinsă în cadrul zonei industriale, între străzile:

- Calea Națională – la sud;
- Strada Peco – la vest;

Fondul construit existent se prezintă astfel:

N – Proprietate privată Primăria Mun. Botoșani și Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A.

E – Proprietate nr. CAD 65283

S – Proprietate nr. CAD 65283 și proprietar neidentificat.

V – Proprietate privată nr. CAD 69723 și Str. Peco – domeniul public al primăriei.

Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23, art. 24 și art. 31, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.6. (I) și ale Codului Civil privind distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan Urbanistic General) Botoșani și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare.

În zona studiată au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus, de care se va ține seama.

Utilizări funcționale

Utilizări admise

Unități industriale, de depozitare și transport.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse – este conform prevederilor din PUGB și RLUB corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse, similar cu art. 7.6.22 din RLUB – și se va reglementa prin PUZ.

Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea nord-vestică a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate - zona industrială, în proximitatea arterei magistrală a orașului – Str. Calea Națională.

Amplasamentul propus, este situat în limita zonei de siguranță a obiectivelor cu destinație specială și în limita zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate – pentru care s-au obținut avize de amplasament și s-au luat măsurile necesare de protecție.

Se vor respecta distanțele impuse de legea în vigoare față de infrastructura căilor ferate, conform aviz.

Se vor respecta distanțele impuse de legea în vigoare față de clădirile învecinate privind protecția la foc, însorirea.

Zone de interdicție de construire

A fost emis acordul UniCredit Bank privind interdicția de construire – conform Extras de C.F. pentru informare, până la întocmire și aprobare PUZ + RLU aferent și obținerea autorizației de construire.

Pentru infrastructura feroviară existentă în apropierea amplasamentului se impune o zonă de siguranță de 20m de o parte și de alta a axului de cale ferată, respectiv de interdicție de construire, și o zonă de protecție de maximum 100m de la axul căii ferate.

Funcțiuni admise

- construirea de unități industriale cu regim de înălțime P, P+1E (hale industriale cu înălțimea liberă pe nivel de aprox. 8m) ;
- funcțiuni compatibile și complementare zonei industriale: instituții și servicii; clădiri exclusiv rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2; clădiri exclusiv rezidențiale de tip urban cu mai mult de 3 nivele; zone de gospodărie comunală și cimitire, echipamente tehnico-edilitare; și căi de comunicație rutieră și construcții aferente.
- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile permise sunt următoarele:

IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general.

LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri până la 10,00m exclusiv rezidențială de tip urban.

Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m exclusiv rezidențială de tip urban.

I2 – predominant unități industriale, depoziote și transport, dep. și transport combinate cu subzona funcțională **LMu** sau **IS**.

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

GC + TE – zonă de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare.

CCr – căi de comunicație rutieră și construcții aferente

Funcțiuni interzise

LMre1 – Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip rural:

LMre2 – Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip rural:

LMrf1 – Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban:

LMrf2 – Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban:

A – zona de unități agricole și sere;

CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

S – zonă cu destinație specială.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezenta documentație se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani și propunem a avea o valabilitate de 5 ani.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare „B”.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ deține fond construit și nu deține patrimoniu natural.

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

5.1.Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată, precum zgometul.

5.2.Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitor.

5.3.Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca:

Conform - avizului favorabil CTATU și a avizului de inițiere (oportunitate) nr. 13 din 26.10.2023 s-au prevăzut următorii indici urbanistici:

P.O.T. propus 40,37%, maxim 41%

C.U.T. propus 0,48, maxim admis 0,50

Zonă verde - minim 10%, propus 12%

Regim de înălțime maxim propus:

- *Hală –P, P+1E; H maxim propus la atic 9,00m – 13,00m.*
- *Depozit ulei – P; H maxim propus la atic 9,00m.*
- *Showroom – D+P+1E; H maxim propus la atic 10,00m.*

Parcări auto în incinta proprietății – 104 locuri, (min. 1 loc/100mp construit.).

Număr total salariați – 247 angajați.

Suprafață construit desfășurată pe întreaga locație, Scd = 18.400,00mp.

Se prevede 1 loc de parcare la 100mp/construit – rezultă 184 locuri, propuse 104.

Se prevăd în compensarea locurilor de parcare lipsă două locuri pentru autouze transport angajați.

Pentru zona de producție se prevede o zonă de staționare (așteptare) pentru mașini mari și fluxuri cu sens unic de circulație, separat de zona de circulație salariați și mașini mici.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea față de aliniament

Conform Regulament Local de Urbanism Botoșani:

Pentru zona **I1**, Art. 7.6.14. și Art. 7.6.15 prevede ca amplasarea construcțiilor destinate activităților industriale față de aliniamentul parcelei să se facă la PUZ, ținând cont de:

- *amplasarea construcțiilor față de drumurile publice – investiția propusă se află la 500m distanță de artera principală a orașului, respectiv Str. Calea Națională, iar legătura se face prin intermediul străzii Peco.*

- *asigurarea gabaritului minim al căii de circulație – atât drumul până la parcelă cât și în interiorul parcelei sunt dimensionate corespunzător și asigură o circulație corespunzătoare atât pentru mașinile mari (de intervenție, de aprovizionare, de livrare, etc.) cât și pentru autoturisme.*

- *asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare. Activitatea propusă nu prezintă factori potențiali de risc sau poluare; eventualele zgomote și pulberi de praf vor fi diminuate printr-o perdea de arbori.*

- *în cazul de față neavând o zonă construită compact nu ne putem raporta la un aliniament existent (aliniament = limita dintre domeniul privat și domeniul public).*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- *distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.*

- *distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

- **Conform Codului Civil se respectă distanțele obligatorii față de limita de proprietate.**
 - înălțimea construcțiilor existente și propuse nu va depăși distanța de 1/2 la limita proprietății. Față de construcțiile (hale) învecinate distanța este mai mare de 1/1 din H.
- **Se respectă distanțele minime necesare de intervenție în caz de incendiu.**
- **Sunt asigurate două accese pentru delimitarea și separarea circulației în interiorul parcelei – diferențiate pe zone de interes:**
 - 1 acces auto pentru coerența fluxurilor tehnologice în zona de producție și
 - 1 acces auto și pietonal pentru angajați, invitați, ect.
- **Conform R.L.U.B. se respectă distanțele de amplasare în parcelă .**
- Pe fiecare parcelă din zona funcțională este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 10% din suprafața parcelei, în care este inclusă și zona plantată de protecție realizată pe limitele parcelei, dacă aceasta este necesară. În cazul de față, zona verde de protecție este de 12%.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii propuse și nu depreciază aspectul general al zonei industriale. Prin realizarea acestei investiții cu siguranță aspectul general al zonei va fi îmbunătățit.

Amplasarea construcțiilor se va realiza la o distanță de minim H/1 (distanța minimă egală cu înălțimea clădirilor propuse) față de celelalte obiective.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respecta:
-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.

Retrageri obligatorii propuse la limita proprietății:

- latura de sud: min 7,05 m;
- latura de est: min 8,17 m;
- latura de nord spre calea ferată:
minim 7,25 m pentru HALA FTD
minim 5,50 m pentru DEPOZIT ULEI
- latura de vest: minim 20,15 m.

Retrageri obligatorii propuse față de construcțiile învecinate:

- latura de sud: min 23,00 m;
- latura de est: min 8,17 m;
minim 16,26 m față de blocul propus P+3
minim 24,84 m față de blocul propus P+6
- latura de nord spre calea ferată:
minim 43,80m față de axul căii ferate.
- latura de vest: distanță mult mai mare de 20,00m.

- Conform R.L.U.B. se respectă distanțele de amplasare în parcelă.

Conform P118_1_1999, art. 2.2.2., tabelul nr. 2.2.2, distanța minimă de siguranță față de clădiri având nivelul de stabilitate la foc II este de 6,00m.

6.3. Orientarea față de punctele cardinale

Hala de producție FTD are o orientare față de punctele cadinale est-vest, prevăzută la fațade cu geamuri mari care să asigure un iluminat natural cât mai bun în zona de producție, dar și în zona administrativă. La fel se va trata și Showroom-ul.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1.Amplasarea față de drumuri publice

Accese carosabile

În prezent accesul la proprietate se face din Str. Calea Națională, pe Str. Peco. El se va menține și pentru noua investiție.

Pentru realizarea obiectivului: **CONSTRUIRE FABRICĂ DE TRANSFORMATORE DE DISTRIBUȚIE** pe Str. Peco, nr. 10A, Botoșani se propun următoarele lucrări:

- Menținerea celor două accesuri la amplasamentul studiat din str. Peco;
- Circulații separate cu sensuri unice pe fluxul de producție și zone de așteptare;
- Circulații auto și pietonale separate de zona de producție;

-Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 6,00m.

- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accesul la drumul public se va face conform avizului dat de comisia de sistematizare a circulației.

Se vor lua următoarele măsuri:

1) Racordarea platformelor de circulație din incintă la Strada Peco, stradă de categoria a III-a, cu un carosabil de circulație cu lățimea de 7,00 m fără trotuare.

Lățimea platformelor auto circulabile propuse în interiorul incintei va fi variabilă dar nu mai mică de 6,00m și va avea acostamente de minim 1,00m.

Investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului.

2) Apele meteorice vor fi colectate de pe platformele carosabile, betonate prin intermediul gurilor de scurgere, rigolelor, trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate în râul Luizoia.

3) Asigurarea locurilor de parcare.

În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respectiv 104 locuri pentru mașini mici + 2 locuri pentru autobuze transport angajați.

4) Sensuri unice, semaforizări etc.

Strada Peco, are sens dublu de circulație.

Intrarea și ieșirea din zona studiată pe ambele accese propuse va presupune manevre care să asigure fluenta circulației și va fi semnalizată corespunzător. Nu sunt necesare lucrări de semaforizare.

5) Organizarea circulației.

- Sistemul rutier propus în cadrul incintei – de minim 6,00m și parcări de 2,30m x 5,00m.

Ansamblul construit trebuie să asigure "Traseu de circulație a marfurilor / semifabricatelor / produselor finite" separat de "Traseul de circulație a persoanelor (oamenilor)", conform normativelor republicane în vigoare. Intrarea materiei prime și materialelor în fabrică (camioane, cifaroane, etc) trebuie să se facă pe cai de acces cu sens unic față de ieșirile din fabrică (produse finite pe mijloace auto și/sau mijloace auto care se retrag după descarcarea marfii);

Caiile de acces ale mijloacelor de transport auto care aprovizionează fabrica cu materii prime și materiale, respectiv pentru livrarea produselor finite / mijloacelor de transport care au descărcat marfa trebuie să aibă sens unic (intrare – sens unic, plecare –

sens unic) si nu trebuie sa se intersecteze cu caile de acces pentru autoturisme si/ sau persoane;

7.2. Accese pietonale

-Autorizarea executării construcțiilor și a amenăjarilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- *Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.*

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1.Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2.Realizarea de rețele edilitare

Toate clădirile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai după devierea, protejarea sau desființarea rețelelor existente pe aplatament și proiectarea unor soluții noi de branșare, adecvate obiectivului propus.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

- Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electricitate, telefonie, etc.).

8.3.Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

8.4.Alimentarea cu apă, canal

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivului propus se va elabora un proiect de branșament apă-canal, corelat cu proiectul de branșament furnizat de S.C. NOVA APASERV S.A. Botoșani.

Situația propusă

a. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa rece menajeră a obiectivului se va face prin intermediul unui branșament de apă propus din PEHD, legat la rețeaua publică .

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an.

Apa pentru stingerea incendiilor:

Debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa la distanța de maximum 100 m unul față de celălalt.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

b. Canalizare

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în bazinul vidanjabil amplasat pe proprietate de unde prin pompare se duce la canalizarea orașului.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgheaburi și burlane și sunt direcționate la emisar.

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate se direcționează prin pante către gurile de preluare la separatorul de hidrocarburi și mai departe în pâraul Luizoaia.

c. Debite de ape pluviale (conf. SR 1846-2:2007):

Apele pluviale provenite de pe parcelă și construcțiile propuse se evacuează prin intermediul unor jgheaburi și burlane și sunt direcționate la separatorul de hidrocarburi și apoi în pâraul Luizoaie.

8.5. Alimentarea cu energie termică

Se propun următoarele soluții pentru încălzirea spațiilor:

- Încălzirea spațiilor de producție și depozitare să fie realizată cu tuburi radiante alimentate cu gaze naturale, montate la nivelul tavanului. Acestea vor fi prevăzute cu recuperator de căldură pentru creșterea eficienței energetice.
- În spațiile administrative, birouri de producție și atelierele de producție, încălzirea să fie realizată cu corpuri statice (radiatoare sau convectori) alimentate cu agent termic. Producerea agentului termic pentru încălzire se poate face prin intermediul unor centrale termice murale în condensat așezate în cascada în preajma spațiilor ce necesită încălzire, iar a apei calde menajere în boilere.
- Activitățile de producție care se vor desfășura în cadrul noii fabrici nu degajă căldură, agenți poluanți nocivi, pulberi, etc.

8.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă pe proprietate.

8.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la Postul de Transformare existent pe proprietate.

8.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor obiective.

7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Forma terenului studiat este aproximativ dreptunghiulară.

Amplasarea construcțiilor propuse în incintă, față de limitele de proprietate se va face cu respectarea prevederilor R.L.U.B. și ale H.G. 525/1996.

9.1.Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim propus este de:

- Hală –P, P+1E; H maxim propus la atic 9,00m – 13,00m.
- Depozit ulei – P; H maxim propus la atic 9,00m.
- Showroom – D+P+1E; H maxim propus la atic 10,00m.

9.2.Aspectul exterior al construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intrări în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonelor industriale.
- e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi în concordanță cu funcțiunile propuse.

9.3.Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. –max. propus 41%

C.U.T. –max. propus 0,5

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1.Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Situația propusă:

Se propun 104 locuri de parcare pentru salariați, vizitatori + două locuri pentru autobuze transport angajați

Pentru spațiile de producție sunt prevăzute platforme betonate cu sensuri unice și spații de manevră și de așteptare.

10.2.Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde aferentă zonei de protecție.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori de protecție a spațiului verde (în special pe latura de est a proprietății) pentru diminuarea zgomotului, prafului, etc..

10.3.Împrejurimi

Împrejmuirea proprietății este realizată încă de la prima etapă a PUZ.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona destinată unităților industriale (I), cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- subzona acces carosabil și pietonal.
- subzona destinată clădirilor industriale cu subfuncțiunile aferente.
- subzona destinată spațiilor verzi și platformelor – de deșeuri.

11. Unități și subunități funcționale

11.1 –Utilizări admise

- lucrări de construire hale de producție și spații administrative.
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază.
- spații destinate parcării auto .
- circulații – platforme carosabile și pietonale.
- spații verzi , împrejurimi, platforme.

11.2–Utilizări admise cu condiții

- nu este cazul.

11.3–Utilizări interzise

- Orice utilizare, altele decât cele admise la punctul 1.
- Sunt interzise lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de Urbanism la nivelul Unităților Teritoriale de Referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Bilanț teritorial la parcela studiată:		
Situație propusă	Situație propusă mp	%
Teren studiat	38.335,00	100
Construcții existente	9.087,00	23,70
Construcții propuse	6.390,00	16,67
Spații verzi	4.600,00	12,00
Circulații pietonale, auto, parcaje	18.258,00	47,63
Indici urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	propus 40,37% - max.41.00% $S_c \text{ propus} \approx 9.087,00mp + 6.390,00mp = 15.477,00mp$	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	propus 0,48 - max 0,50 $S_{cd} \text{ propus} \approx 10.774,00mp + 7.626,00 = 18.400,00 mp$	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic, cornișă)	P - 9,00m - 13,00m - la atic ; P+1E - 13,00m - la atic ; D+P+1E - 10,00m la atic ; de la cota teren sistematizat.	

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

- În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

- Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea exclusivă – aceea de industrie (I1).

- Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda obiectivul propus, (doar pe o perioadă mică de timp).

- Investiția se va realiza integral de către investitor și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior în exploatare.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA, VOR CUPRINDE ELEMENTE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei. După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică, cu o valabilitate propusă de 5 ani.

PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL de URBANISM aferent sunt concepute având la bază următoarele principii:

- Să asigure integrarea funcțiunii (I1) și a clădirilor propuse pe parcela de referință în structura urbană preexistentă.
- Să nu inducă servituți parselor învecinate.
- Să preia pentru parcela de referință, reglementările existente în prezent în R.L.U.B. pentru zona funcțională propusă și să le detalieze conform configurației clădirilor și amenajărilor propuse.
- Să nu instituie prevederi și/sau reglementări noi, diferite sau contrare prevederilor și regulamentelor aflate în valabilitate, pentru parcelele învecinate.
- Să asigure autorizarea directă a construcțiilor și amenajărilor propuse, condiționat de respectarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ și a acelor normative incidente în materie.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul S.C. ELECTRO ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L.
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

Întocmit:

Carh. Rodica Munteanu Iacob

Coordonat:

Urb. Arh. Dan Octavian Botez



ARHITECTURA URBANISM INTERIOARE

S.C. AGORA S.R.L. Unirii 11A, sc.A, ap.1, Botosani, 710221 ROMANIA
Tel. 0744.777207 ; e-mail. mirceacurteanu@yahoo.com

Volumul III

**Documentație tehnică pentru obținerea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**

P.U.Z.

- FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUȚIE

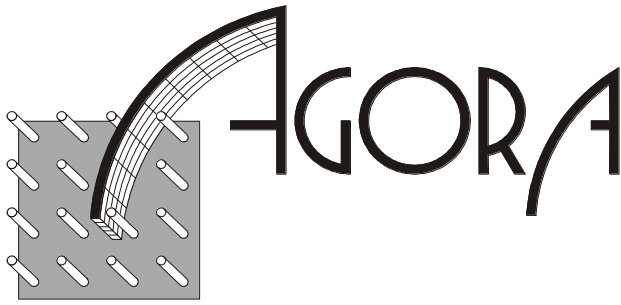
- STUDIU TOPOGRAFIC**
- STUDIU GEOTEHNIC**

Investitor: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L.
Botoșani

Amplasament: Botoșani, Str. PECO, nr. 10A
Cf. nr: 66579, CAD nr: 66579

Proiectant general: SC AGORA SRL BOTOȘANI
Str. Unirii, nr. 11, sc. A, parter, ap. 1

Data elaborării: august 2023



ARHITECTURA URBANISM INTERIOARE

S.C. AGORA S.R.L. Unirii 11A, sc.A, ap.1, Botosani, 710221 ROMANIA
Tel. 0744.777207 ; e-mail. mirceacurteanu@yahoo.com

Volumul IV

**Documentație tehnică pentru obținerea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**

P.U.Z.

- FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUȚIE

- ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE și ACORDURI

**Investitor: S.C. ELECTRO – ALFA INTERNAȚIONAL S.R.L.
Botoșani**

**Amplasament: Botoșani, Str. MANOLEȘTI DEAL, nr. F.N.
Cf. nr: 66579, CAD nr: 66579**

**Proiectant general: SC AGORA SRL BOTOȘANI
Str. Unirii, nr. 11, sc. A, parter, ap. 1**

Data elaborării: august 2023