

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 – *revizuit 2*

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 cese 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 olatură 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 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. Avizului de 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 (*împrejmuirii*) 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 MLPAT nr.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, cuprind 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 – 184 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 184.

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 cardinale 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 Luizaia.

3) Asigurarea locurilor de parcare.

În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respectiv 184 locuri pentru mașini mici.

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 parcuri de 2,30m x 5,00m și 2,00m x 6,00m.

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, cisterne, 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 descărcarea marfii);

Caiile de acces ale mijloacelor de transport auto care aprovizionează fabrică cu materii prime și materiale, respectiv pentru livrarea produselor finite / mijloacelor de

transport care au descarcat marfa trebuie sa aiba sens unic (intrare – sens unic, plecare – sens unic).

7.2. Accese pietonale

-Autorizarea executării construcțiilor și a amenăjarilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesul 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 amplasament 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 apă 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:

- Încalzirea 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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 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.
- Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonelor industriale.
- 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 184 locuri de parcare pentru salariați, vizitatori.

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 , împrejmuiți, 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 denoi 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