

S..C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE STR. PECO NR.10A , BOTOSANI	2023
	BENEFICIAR: S.C. ELECTROALFA INTERNATIONAL S.R.L. BOTOSANI - CALEA NAȚIONALĂ NR. 15	FAZA : PUZ OPORTUNITATE

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenul situat în Botoșani, Str. Peco nr.10A , CF nr. 65579; CAD nr. 65579 în vederea realizării obiectivului **CONSTRUIRE FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE – ETAPA II .**

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 prelungit prin HCL 184 din 26.05.2021;
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);
- Planul Urbanistic Zonal nr. 339/2019 aprobat cu HCL nr.237/29.08.2019 , HCL nr. 268/29.08.2019 și HCL nr.412/29.11.2019.
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;
- Studiu de fundamentare;
- Studiu geotehnic .

Baza legală:

- 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. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI).
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35, cap.3 (glosar de termeni utilizați).
- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.21.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3 corelat cu OMS nr. 994 din 2018.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 56 și este situat în zona industrială a municipiului Botoșani. Zona studiată este formată dintr-o parcelă, incluse în C.F. + CAD cu nr. 66579 , însumând o suprafață totală de 38335,00mp.

Terenul studiat este bordat la:

Vecinătăți:

- Nord-Est – Primăria Municipiului Botoșani și Căile Ferate Române
 - Sud-Est – S.C. Eurodacar S.R.L. - C.F. nr. 65283
 - Sud-Vest – S.C. Eurodacar S.R.L. - C.F. nr. 65283; S.C. Transtera S.A. și proprietar necunoscut.
 - Vest – Conțac Constantin – C.F. nr. 69723.
- **Regim special impus terenului – U.T.R. 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.
 - Întabulare drept de ipotecă UNICREDIT BANK S.A.
 - Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani.

3.2. Caracterul zonei

În prezent, terenul studiat are destinație curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 376/2015, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 56, zona de unitati industriale ,de depozitare si transport , functiune dominanta - **I1**.

Funcțiuni complementare admise - IS, LMu1, LiU1,I2, P.p., GC+TE,CCr ;

Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2,LMrf1, LMrf2,A, CCf, S.

Zona de impozitare "B".

3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are cale de acces din str. Manolesti Deal cu legatura directa la Calea Națională.

3.4. Situația juridică a terenului/ Ocuparea terenului

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată - S.C. ELECTRO ALFA INTERNATIONAL S.R.L. din Botoșani, așa cum rezultă din C.V.C. nr. 6047 din 03.10.2018, act adițional nr. 1 la Contract - C.V.C. nr. 6488 din 23.10.2018, CF / CAD 66579, categoria curții construcției.

Inițiatorul documentației este S.C. ELECTRO ALFA INTERNATIONAL S.R.L., cu sediul în Calea Națională, nr.15, Botoșani.

Construcțiile aflate pe proprietatea studiată au fost realizate conform PUZ aprobat cu HCL nr. 412 din 29.11.2019 și a A.C. nr. 416 din 7.12.2019.

- Întabulare drept de ipotecă UNICREDIT BANK S.A.

3.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie, energie termică, salubritate, transport urban.

3.6. 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."

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Terenul se afla în zona industrială a orașului, poziție urbană ce se pretează pentru funcțiunea propusă.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 184/2021, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 56, zona de unitati industriale, de depozitare și transport, funcțiune dominantă este - **I1**.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea în *etapa a doua* a unei FABRICI DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE în vecinătatea FABRICII DE MEDIE TENSIUNE avizată cu HCL nr. 412 din 29.11.2019 și autorizată cu A.C. nr. 416 din 07.12.2019 realizată în *etapa 1*.

Ținând cont că terenul este înconjurat predominant de construcții industriale, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile existente din zona în ce privește aspectul vizual, regimul de înălțime și funcțiunea dominantă a zonei.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de **maxim 3 niveluri**, cu un :

- **coeficient de utilizare al terenului (CUT)** propus de **0,48 - max. 0,50** și un
- **procent de ocupare a terenului (POT)** propus **40,37% - max. de 41%**.

Aliniere

- Hala propusă se va raporta la construcțiile existente pe teren astfel:

- Se va retrage frontal față de hala existentă la 18,18m și 11,54m față de stația de betoane.
- Rezervoarele de ulei se vor retrage față de hala existentă la 16,20m.

Retrageri laterale minime la limita proprietății:

- | | | |
|---------------------------------------|--------|--------------------------------|
| - necesar 1/3 din H hală propus, | P | - H= 9,00m / 3 = 4,00ml |
| | P | - H=13,00m / 3 = 4,35ml |
| | P+1E | - H=13,00m / 3 = 4,35ml |
| - necesar 1/3 din H rez. ulei propus, | P | - H= 6,00m / 3 = 2,00ml |
| - necesar 1/3 din H showroom propus, | D+P+1E | - H=10,00m / 3 = 3,35ml |
-
- Retragere lateral dreapta hală - la P cu H 9,00m = 7,30ml.
 - Retragere lateral stânga hală - la P cu H 9,00m = 7,25ml.
 - Retragere lateral dreapta hală - la P, P+1E cu H 13,00m = 9,20ml.
 - Retragere lateral stânga hală - la P, P+1E cu H 13,00m = 11,10ml.
 - Retragere lateral dreapta showroom - la D+P+1E cu H 10,00m = 24,15ml
 - Retragere lateral stânga showroom - la D+P+1E cu H 10,00m = 20,15ml
 - Retragere lateral dreapta rez. ulei - la P cu H 6,00m = 21,20ml
 - Retragere lateral stânga rez. ulei - la P cu H 6,00m = 6,75ml
- (respectă reglementările PUG și Codul Civil);

Retrageri posterioare la limita proprietății:

- Retragere posterioară hală - la P+1E cu H 13,00m = 7,60ml la 8,15ml.
 - Retragere posterioară showroom - la D+P+1E cu H 10,00m = 12,25ml.
 - Retragere posterioară rez. ulei - la P cu H 6,00m = 22,75ml.
- (respectă reglementările PUG și Codul Civil);

Retrageri laterale minime față de clădirile învecinate:

- | | | |
|---------------------------------------|--------|--------------------------------|
| - necesar 1/1 din H hală propus, | P | - H= 9,00m / 3 = 4,00ml |
| | P | - H=13,00m / 3 = 4,35ml |
| | P+1E | - H=13,00m / 3 = 4,35ml |
| - necesar 1/1 din H rez. ulei propus, | P | - H= 6,00m / 3 = 2,00ml |
| - necesar 1/1 din H showroom propus, | D+P+1E | - H=10,00m / 3 = 3,35ml |
-
- Retragere lateral dreapta hală - la P cu H 9,00m = 22,98ml.
 - Retragere lateral stânga hală - la P cu H 9,00m = 43,80ml – ax. CFR.
 - Retragere lateral dreapta hală - la P, P+1E cu H 13,00m = 24,30ml.
 - Retragere lateral stânga hală - la P, P+1E cu H 13,00m = 43,80ml – ax. CFR.
 - Retragere lateral dreapta showroom - la D+P+1E cu H 10,00m - constr. incintă
 - Retragere lateral stânga showroom - la D+P+1E cu H 10,00m - constr. incintă
 - Retragere lateral dreapta rez. ulei - la P cu H 6,00m – construcții incintă
 - Retragere lateral stânga rez. ulei - la P cu H 6,00m = 43,80ml – ax. CFR.
- (respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

Retrageri posterioare față de clădirile învecinate:

- Retragere posterioară hală - la P+1E cu H 13,00m = 16,25ml la 24,85ml.
- (respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR 56 și funcțiunea dominantă I1 în corelare cu documentația PUZ aprobată pe imobilul învecinat C.F. 65283.

4.2. Modernizarea circulației

Terenul studiat este racordat la rețeaua stradală existentă cu legătura la Calea Națională, modernizat o dată cu efectuarea lucrărilor autorizate.

4.3. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este FABRICA DE TRANSFORMATOARE DE DISTRIBUTIE.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Hala producție, cu birouri la etaj parțial; Depozit de ulei; Showroom.
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde, etc.

Bilanț teritorial EXISTENT :		
	Situație existentă mp	%
Teren studiat	38.335,00	100
Construcții existente - etapa I	9.087,00	23,70
Construcții etapa a II-a	2.400,00	
Suprafete betonate, trotuare	17.976,00	46,90
Spații verzi	11.272,00	29,40
indicatori urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	23,70% - max. 30%	Sc = 9.087,00mp
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	0,28 - max 0,40	Scd = 10.774,00mp
REGIM DE ÎNĂLȚIME H atic de la cota teren sistematizat	P , H = 9,50m; P+1E, H = 12,50m.	

Bilanț teritorial PROPUS:		
	Situație propusă mp	%
Teren studiat	38.335,00	100
Construcții existente - etapa I	9.087,00	23,70
Construcții propuse - etapa II	6.390,00	16,67
Suprafete betonate, trotuare	18.258,00	47,63
Spații verzi	4.600,00	12,00
indicatori urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	40,37% - max. 41%	Sc = 15.477,00mp
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	0,48 – max. 0,50	Scd = 18.400,00mp
REGIM DE ÎNĂLȚIME H atic de la cota teren sistematizat	P , H = 9,00m; P , H = 6,00m; P, P+1E, H = 13,00m; D+P+1, H = 10,00m .	

În planul de situație existent, pe proprietatea studiată există spațiu verde amenajat în proporție de 29,40%. Investiția presupune reducerea zone verzi la un procent minim de 12%.

Parcajele necesare sunt asigurate conform Anexa nr. 5 din H.G. 525 / 96 și R.L.U.B. – corespunzător funcțiunii propuse în interiorul parcelei.

Conform H.G. 525/ 96 ANEXA nr. 5, pct. 5.12 – construcții industriale:

- Pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000,00 mp – un loc de parcare la 100,00 mp.
- *La 18.400,00mp suprafață construit desfășurată – necesar 184 locuri.*
- Propuse pe teren – 96 locuri de parcare.
- În compensare pentru locurile lipsă sunt prevăzute două locuri de parcare pentru autobuze, (ce se vor închiria în convenție pentru transportul muncitorilor).

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, energie electrică existentă pe amplasament, din branșamentele existente;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă pe proprietate;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, pe amplasament în cadrul platformei amenajate, urmând a fi evacuate periodic;

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

5. CONCLUZII

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

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

Întocmit,
C. Arh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonator,
Arh. Botez Dan-Octavian