



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA, ANEXA ȘI PLATFORMA DEPOZITARE Intravilan Timișoara, zona Freidorf, Strada Ovidiu Cotruș C.F. 407895 nr. cad. 407895, S teren=3000 m²
Beneficiari:	IRINOIU CRISTINEL, și soția IRINOIU GABRIELA
Proiectant general:	S.C. ATELIER CAAD SRL. Arh. Cătălina BOCAN
Data elaborării:	iunie 2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

■ Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA, ANEXA ȘI PLATFORMA DEPOZITARE Intravilan Timișoara, zona Freidorf, Strada Ovidiu Cotruș C.F. 407895 nr. cad. 407895, S teren=3000 m².

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest, în zona Freidorf, la sud de Gara Timișoara Vest, cu front la strada Ovidiu Cotruș a unui P.U.Z. pentru o zonă de depozitare materiale nepericuloase și nepoluante, cu parcajele aferente pe o suprafață de **3.000 m²** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de strada Ovidiu Cotruș, la sud de un drum de exploatare, la vest de parcelele 434410 și 427164, iar la est de parcela 445475.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei de servicii producție și depozitare.
- este traversat de o linie electrică aeriană de medie tensiune.

■ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de industrie și depozitare dispuse pe un plan parcellar de tip urban.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.



În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 3824 din 23.10.2020 beneficiari IRINOIU CRISTINEL și soția IRINOIU GABRIELA.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – teren situat în intravilan – zona cu caracter nedefinit; în acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
 - R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
 - legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat următoarele P.U.Z.-uri:

- Plan Urbanistic Zonal "Construire Hale Industriale", extravilanul municipiului Timișoara (HCL129/30.03.2010)
- Plan Urbanistic Zonal "Parcelare și dezmembrare pentru construire locuințe și funcțiuni complementare", extravilan Timișoara, (HCL74/2009)
- Plan Urbanistic Zonal "Extindere zonă de servicii depozitare și industrie", extravilan Timișoara, (HCL253/29.05.2012)
- Plan Urbanistic Zonal extravilan Timișoara, (HCL495/18.12.2007)
- Plan Urbanistic de Zonal (HCL291/01.11.2011)
- Plan Urbanistic Plan Urbanistic de Detaliu "Reconfigurare zona pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite", Calea Șagului (DN 59), km 7+300, dreapta, Timișoara (HCL 482/15.12.2009)
- Plan Urbanistic de Zonal "Construire Corp Administrativ", extravilan Timișoara, (HCL338/2004)
- Plan Urbanistic Zonal "Hală producție depozitare zonă administrativă și servicii", extravilan Timișoara, (prin HCL80/28.02.2012)
- Plan Urbanistic Zonal "Hale producție", extravilan Timișoara, (prin HCL143/24.04.2007)
- Plan Urbanistic Zonal "Interporto – Terminal Intermodal Timișoara", extravilan Timișoara, (prin HCL31/25.02.2003)
- Plan Urbanistic Zonal "Platformă industrială Monlandy's", extravilan Timișoara, (prin HCL111/27.05.2003)

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă de depozitare (hala, anexa și platforma depozitare)**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;
 - soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
 - echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, cu acces din Strada Ovidiu Cotruș.

Amplasamentul, face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă spații de producție, depozitare, dotări și servicii publice. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în sud-vestul municipiului Timișoara, amplasat la sud de Strada Ovidiu Cotruș. Vecinătățile sunt:

- la nord, Strada Ovidiu Cotruș.
- la sud, drum de exploatare (strada propusa prin PUZ-uri aprobate).
- la vest, parcele private cu construcții edificate.
- la est parcele private cu construcții edificate.

La aproximativ 500m de terenul studiat se află Gara Timișoara Vest.

Suprafața terenului este de **3.000 m²**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este parțial neamenajat parțial cu funcțiunea de curți construcții, fără plantații.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de



pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din strada Ovidiu Cotruș.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

C.F. 407895 nr. cad. 407895 $S_{\text{teren}}=3000$ proprietar IRINOIU CRISTINEL, și soția IRINOIU GABRIELA

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- drum de exploatare (strada propusa prin PUZ-uri aprobate) la sud
- Strada Ovidiu Cotruș la nord.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință parțial agricolă – parțial curți construcții, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

- corelarea cu propunerea lărgirii profilului străzii Ovidiu Cotruș și PUZ-urile aprobate în zonă;

b) funcționale

- existența canalului menționat anterior.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la nord de strada Ovidiu Cotruș și la sud de un drum de exploatare (stradă propusa prin PUZ-uri aprobate).

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare.



c) Alimentarea cu gaze naturale

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, exista linii electrice aeriene de 20kv care afectează amplasamentul;

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile sau curți construcții fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona este dotată cu canalizare centralizată și rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de rețeaua de canalizare existentă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la Strada Ovidiu Cotruș, datorită intensității traficului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.A.T. pentru această zonă sunt propuse funcțiuni industriale, depozitare și servicii.

▪ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată în extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de servicii și spații de depozitare. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și



traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G. Timișoara.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare:

Strada Ovidiu Cotruș se va lărgi conform propunerilor deja avizate în PUZ-uri aprobate

Drumul de exploatare ce constituie limita sudică a terenului va deveni stradă cu un profil de 12m în corelare cu propunerile avizate în PUZ-uri aprobate.

În interiorul incintei se vor amenaja platforme și locuri de parcare. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare din zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **Depozitare, birouri, parcaje**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim P+2E**
- **P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 1.65,**
- **H max. cornișă 12m;**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situția existentă		Situția propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	3.000mp	100,00%	3.000,00mp	100,00%
Zonă de depozitare, birouri, producție			1.650mp	55,00%
Spații verzi			600mp	20,00%
Circulații auto și pietonale, platforme de parcare			750mp	25,00%
Total	3.000mp	100,00%	3.000mp	100,00%



Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și TIR (aprovizionare).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime față de limitele parcelelor conform planului de Reglementări Urbanistice, planșă U02.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Va fi conform memoriilor de specialitate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

Sediul social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Remus nr. 7/a, ap. 1, tel./ fax 0256 228717
 Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004).

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

Fiind P.U.Z. pentru zonă de producție, birouri, depozitare și parcaje, funcțiunea se încadrează în specificul zonei, contribuind la dezvoltarea serviciilor și a activităților de producție și depozitare, creând oportunități noi de afaceri și aducând un beneficiu clar în dezvoltarea orașului atât prin aspectul economic cât și prin crearea premisei pentru o urbanizare coerentă a terenurilor adiacente și extinderea utilităților și a căilor de comunicații .

Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul Municipiului Timișoara, în care există planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în specificul zonei dat de planuri similare aprobate în zonă, specific ce va fi integrat în P.U.G. aflat în curs de avizare. Zona va fi supusă urbanizării și va fi integrată în intravilanul localității. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință de teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de producție nepoluantă, servicii și depozitare nu afectează mediul. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale poluante și nu se vor utiliza substanțe toxice/poluante care să afecteze mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială în sistem centralizat) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: Sursele de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, vor fi strict controlate și condiționate și se vor supune exigenței protejării mediului. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrici de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi neregulate – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. În cazul în care se vor desfășura activități generatoare de zgomot, datorită faptului că amplasamentul este situat într-o zonă cu specific de servicii, producție și depozitare, distanța mare față de zonele de locuire va minimiza acest aspect, iar activitățile care vor putea genera zgomot vor lua măsurile necesare ca acest aspect să se încadreze în normele legale.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:



- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: Nu se propun activități care vor genera nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează oportunități noi de afaceri, spații verzi aferente, extinderea zonei de servicii, producție și depozitare a localității. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)

2.b. Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oamenii.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

2.d. Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar persoanele ce vor deservi clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

2.f.iii - nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este de 55%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (20,00%)

2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.



3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 – Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

3.9.2. – Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

3.9.3. – Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

3.9.4 – Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

3.9.5 – Deșeurile periculoase se depozitează, se neutralizează și se elimină final numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

3.9.6 – Depozitele de deșuri menajere, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață, ape subterane, aer sau în mediul urban.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul comunei.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Sef proiect,
Arh. Cătălina BOCAN

Întocmit
Arh. Cătălina BOCAN