

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect:	P.U.Z. CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL, ORASUL DETA
Beneficiar:	ORASUL DETA jud. Timis, oras Deta, str. Victoriei, nr. 32
Proiectant general:	S.C. STRATEGII DE VIITOR S.R.L. , Lugoj, str. Cassian Munteanu nr. 8
Proiectant urbanism:	S.C. ARTKRAFT S.R.L. , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16
Amplasament:	Oras Deta, extrase CF 402269, 401830, 402551, 402552, 400044, 402523, 402524, 402545, 402599, 402597 Deta
Nr. proiect:	107/2015
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborarii:	Noiembrie 2015

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru reconversia unui teren situat in intravilanul extins al orasului Deta, jud Timis.

Terenul in suprafata totala de 205.000 mp este in prezent format din 10 parcele conform extrase CF **402269, 401830, 402551, 402552, 400044, 402523, 402524, 402545, 402599, 402597 Deta si este** proprietatea Statului Roman, a Consiliului Local Deta si a Orasului Deta astfel:

- teren inscris in CF 402269 Deta – nr. Cadastral 402269 – proprietar Statul Roman – teren arabil, suprafata 13.200 mp
- teren inscris in CF 401830 Deta – nr. Cadastral 401830 – proprietar Consiliul Local al orasului Deta – teren arabil, in suprafata de 392 mp
- teren inscris in CF 402551 Deta – nr. Cadastral 402551 – proprietar Orasul Deta, domeniu privat – teren arabil, in suprafata de 306 mp
- teren inscris in CF 402552 Deta – nr. Cadastral 402552 - proprietar Orasul Deta, domeniu privat – teren arabil, in suprafata de 342 mp
- teren inscris in CF 400044 Deta – nr. Cadastral 400044 - proprietar Orasul Deta cu drept de administrare Consiliul Local al orasului Deta – pasune, in suprafata de 93.400 mp

- teren inscris in CF 402523 Deta – nr. Cadastral 402523 - proprietar Orasul Deta, domeniu privat – drum, in suprafata de 439 mp
- teren inscris in CF 402524 Deta – nr. Cadastral 402524 - proprietar Orasul Deta, domeniu privat – drum, in suprafata de 1.081 mp
- teren inscris in CF 402545 Deta – nr. Cadastral 402545 - proprietar Orasul Deta, domeniu privat – teren arabil, in suprafata de 24.636 mp
- teren inscris in CF 402599 Deta – nr. Cadastral 402599 - proprietar Orasul Deta cu drept de administrare Consiliul Local al orasului Deta – pasune, in suprafata de 58.395 mp
- teren inscris in CF 402597 Deta – nr. Cadastral 402597- proprietar Orasul Deta cu drept de administrare Consiliul Local al orasului Deta – pasune, in suprafata de 12.809 mp

Beneficiarul intentioneaza realizarea unui parc industrial pentru activitati productive agro-industriale nepoluante, conform Studiului de Fezabilitate intocmit in 2011. In vederea inceperii demersurilor in acest sens Primaria Orasului Deta a emis Certificatul de Urbanism nr. 61/18.06.2015, prin care se impune intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in relatie cu planurile de urbanism aprobate in zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Orasului Deta
- Studiul de fezabilitate elaborat in 2011 de SC MELVIN SRL
- Ridicare topografica pentru zona studiata.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobata prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completarile si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014
- HCJ Timis nr. 115/2008 si HCJ Timis nr. 87 /2004 privind reglementari si indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana in judetul Timis

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

În prezent terenul studiat, format din 10 parcele, conform descrierii de mai sus, are folosința actuală de teren agricol, pasune și drumuri de exploatare, având o suprafață de 205.000 mp. Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul se află situat în partea de nord a orașului Deta, în intravilanul extins și este accesibil din drumul Ghiladului DC 101

Terenul este delimitat astfel:

- la N de canalul HCN 125 și de teren agricol și pasune (terenuri libere de construcții);
- la V de canalul HCN 109, de teren agricol (liber de construcții) și de drumul comunal DC101;
- la S de canalul HCN 109, de teren cu destinație industrială conform PUG și de un teren pe care este amenajată o balta, teren pe care este în curs de elaborare un P.U.Z. pentru zona de agrement;
- la E de terenuri agricole și pasune și de drumul național DN 59

2.3 Elemente ale cadrului natural

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007**.

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul extins al orașului Deta, jud. TIMIS, identificat prin planul de situație anexat.

Amplasamentul este la momentul prezent liber construcției, terenul aproximativ plan orizontal, nefiind afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

S-a apreciat că fiind necesare 10 foraje ($F_1 - F_{10}$ de 6,0 m adâncime) prezentate în anexele 2 – 11, zece penetrări dinamice cu con (de tip mediu), prezentate în anexele 12 – 21, precum și zece teste de forfecare directă, în situ, cu aparatul cu palete, prezentate în anexele 22 – 31.

Forajele au fost realizate folosindu-se o foreză mecanică, recuperajul obținut fiind de 80 %. Stratificația întâlnită (vezi anexele 2 – 11) au fost corelate cu diagrama penetrărilor dinamice cu con, variațiile numărului de lovituri (/10 cm) reflectând schimbarea litologiei sau a caracteristicilor geotehnice ale straturilor traversate.

Penetrările dinamice cu con (anexele 12 – 21), au fost realizate folosindu-se un penetrometru dinamic mediu, mecanic (P.D.M. - marca GEOTOOL Germany, model LMSR-vk), care are următoarele caracteristici: $m_{\text{berbec}} = 30 \text{ kg}$, $h_{\text{cadere}} = 50 \text{ cm}$, $S_{\text{con}} = 15 \text{ cm}^2$, $\alpha_{\text{varf con}} = 90^\circ$. Numărul de căderi ale berbecului necesare înfingării conului pe o adâncime de 10 cm ($N_{10\text{PDM}}$) sunt transformate în $N_{10\text{PDU}}$, care pune în evidență rezistența la penetrare dinamică (R_d) a stratului străbătut. Plecând de aici, pe cale indirectă, rezultă rezistența la penetrare statică (R_p), porozitatea (n), indicele porilor (e), indicele de consistență (I_c), precum și modulul de deformație și cel de elasticitate (M_{2-3} și E). Acești indici, împreună cu celelalte investigații de teren, au fost folosiți la calculul presiunii convenționale de bază (p_{conv}) (conform STAS

3300/2-85).

Din foraje au fost prelevate probe de pământ netulburate și tulburate, care au fost analizate macroscopic. Pe baza acestora, stratigrafia amplasamentului poate fi descrisă astfel (cota 0,0 m fiind cota terenului din punctul de execuție al forajului):

- **Sol vegetal**, în grosime de 0,3 m;
- Urmează **pachetul coeziv**, pe alocuri slab coeziv, ce se dezvoltă până la adâncimea de investigare 6,0 m, reprezentat prin:
 - ARGILE PRĂFOASĂ/ PRAFURI ARGILOASE/ ARGILE, cafenii închise/ cafenii/cenușii, de la plastic consistente la plastic vârtoase, cu oxizi de fier și concrețiuni carbonatice și microorganisme, umede, apoi saturate
- În foraje au fost executate teste de forfecare directă folosind aparatul de forfecare cu palete. Rezistența la forfecare nedrenată (S_u) obținută în cadrul încercărilor, la diferite adâncimi (vezi anexele 22 – 31), are următoarele valori:

Adâncimea față de CTN (m)	Rezistența la forfecare – S_u (kPa)
1,20 -1,40	62,86 – 128,50
2,20 - 2,30	97,78 – 170,41

- Nivelul superior al apei subterane a fost atins, în cele zece foraje la adâncimi cuprinse între 1,5 – 5,5 m față de cota terenului natural (CTN) din punctul de execuție al forajelor.
- Starea apei subterane este cu nivel liber în forajele F_1, F_2, F_4, F_5 ; sub presiune în forajele $F_3, F_7, F_8, F_9, F_{10}$, și neatinsă în forajul F_6 , aceasta stabilizându-se în foraje la adâncimi cuprinse între 1,5 – 2,3 m față de CTN (**NH = - 1,5 – 2,3 m** față de cotele terenului din diferitele puncte de execuție ale forajelor). Nivelul hidrostatic în cele zece foraje este:

Față de CTN
NH F_1 = - 1,9 m;
NH F_2 = - 2,0 m;
NH F_3 = - 1,5 m;
NH F_4 = - 2,0 m;
NH F_5 = - 2,0 m;
NH F_7 = - 1,7 m;
NH F_8 = - 1,7 m;

NH F ₉ = - 2,3 m;

NH F ₁₀ = - 1,5 m;

- Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Totuși, în perioade cu precipitații extraordinare sunt de așteptat creșteri ale nivelului apei freatice cu până la 0, 50 m față de cele măsurate la data cercetării.
- Din buletinul de analiză emis de către laboratorul Geo Proiect SRL, al apei freatice extrasă din forajul F₈ rezultă că aceasta nu prezintă agresivitate față de betoane conform **NE 012-1:2007, tabelul 2.**

2.4 Circulatia

Terenul este accesibil in momentul de fata de pe drumul Ghiladului DC 101.

2.5 Ocuparea terenurilor

Dupa cum am mentionat si in capitolul "Elemente ale cadrului natural", terenul studiat este in momentul de fata liber de constructii.

2.6 Echipare edilitara

Pe teren exista in momentul de fata o retea de alimentare cu energie electrica de 20KV ce trece paralel cu drumul Ghiladului DC 101 si o retea de gaz amplasata paralel cu DN 59. De asemenea terenul este traversat de o magistrala de apa potabila aflata in proprietatea Aquatim, ampalsata conform planselor atasate.

2.7 Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind folosit ca teren arabil si pasune in prezent.

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente in vecinatate.

Nu sunt evidentiata valori cu potential balnear necesare a fi protejate in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata, constructiile ce sunt propuse a se realiza sunt cu caracter agro-industrial. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant. Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul **procedurilor de informare a populatiei** ce vor fi organizate de Primaria Orasului Deta, Directia Urbanism si prin anunturi publicate in presa locala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectivul de investitie ce face subiectul prezentului P.U.Z. presupune transformarea unui teren cu destinatie agricola intr-un Parc industrial pentru unitati de productie agro-industriale fara caracter poluant.

Conform HCJ Timis nr. 115/2008 privind reglementari si indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana in judetul Timis, dezvoltarea propusa se incadreaza in

(V) Zone de productie

Zonele de productie servesc preponderent amplasării de spații de producție, întreprinderi /ateliere de producție mici și mijlocii cu caracter nepoluant.

(1) Sunt permise:

- Spații de producție, întreprinderi/ateliere de orice fel, depozite, servicii publice,
- clădiri administrative, birouri;
- stații comercializare produse petroliere
- spații pentru sport și agrement

(2) Pot fi admise în mod excepțional:

- clădiri de locuit destinate personalului de supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu
- construcții cu destinație socială (sanitară), culturală, precum și edificii de cult, parcuri de distracții

POT maxim admis zonelor de producție va fi stabilit la 55 %. În cadrul zonelor de producție se vor organiza zone verzi în procent de minimum 20%.

(VI) Zone industriale

Zonele industriale servesc exclusiv dispunerii de spații industriale , întreprinderi/ateliere de producție, cu precădere a celor care nu pot fi amplasate în alte zone, datorită impactului negativ asupra mediului înconjurător. Acestea se vor amplasa comasat în afara zonelor urbane și rurale ținându-se cont de direcția principală a vânturilor dominante.

(1) Sunt permise:

- întreprinderi/ateliere de orice fel, depozite, servicii publice
- stații comercializare produse petroliere
- clădiri sport și agrement

(2) Pot fi admise în mod excepțional:

- locuințe destinate personalului supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu
- amplasamente cu destinație socială (sanitare), culturală, edificii de cult.

În cadrul zonelor de producție se vor organiza zone verzi în procent de minimum 20%.

Conform **HCJ Timis nr. 87 / 2004** privind reglementari si indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana in judetul Timis:

- procentul maxim de ocupare ale terenului (POT) pentru zone industriale si de depozitare este de 55%,

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG al orasului Deta amplasamentul face parte din intravilanul extins al orasului Deta si este destinat functiunii industriale. Prezenta documentatie propune astfel pastrarea acestei functiuni cu toate reglementarile ce decurg din aceasta. Proiectul va fi corelat cu studiile si documentatiile existente, atat cele de urbanism cat si cele geotehnice si de topometrie. De asemenea se vor asigura toate elementele necesare protectiei mediului inconjurator.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din suprafata totala a terenului si de minim 20% de spatiu verde in interiorul fiecarei parcele cu destinatie industriala.

Astfel suprafata de spatiu verde amenajat este de 41.164,55 mp reprezentand 20,08 % din suprafata terenului studiat .

3.4 Modernizarea circulatiei

Pentru accesibilitatea Parcului Industrial sunt propuse urmatoarele racorduri la drumurile publice:

- accesul in incinta Parcului Industrial se propune din drumul Ghiladului DC 101 printr-un drum cu prospectul de 9,00 m, cu o banda de circulatie pe fiecare sens
- in incinta Parcului Industrial se propune un drum principal cu prospectul de 25,00 m, care va include si o zona de protectie a magistralei de apa Aquatim si drumuri secundare cu prospectul stradal de 12,00 m

Pe plansele atasate am reprezentat niste sectiuni caracteristice ale strazilor propuse.

3.5. Zonificare functionala – indici urbanistici, bilant teritorial, reglementari

Se propun 2 unitati functionale:

1. Unitatea functionala 1 – UF1 - zona pentru industrie nepoluanta si depozitare
2. Unitatea functionala 2 – UF2 – zona edilitara
3. Unitatea functionala 4 – UF4 – zona verde amenajata

Indici urbanistici:

Bilantul teritorial conform reglementarilor propuse este urmatorul:

SUPRAFETE – SITUATIA EXISTENTA		
	Mp	%
Suprafata totala de teren:	205.000,00 mp	100,00%
Circulatii – drumuri de exploatare existente:	2.557,65 mp	1,25%
Teren liber de constructii (arabil si pasune conform extrase CF)	192.591,10 mp	93,95%
Zona verde de protectie – conform PUG (pentru canale si drum nationale)	9.851,25 mp	4,80%
POT/CUT	0 % / 0	

SUPRAFETE – PROPUSE PRIN P.U.Z.		
	Mp	%
Suprafata totala de teren:	205.000,00 mp	100,00%
Circulatii (carosabil+pietonal):	30.314,05 mp	14,79%
Zona propusa pentru industrie nepoluanta si depozitare (UF1):	125.444,40 mp	61,19%
Zona edilitara (UF2):	4.837,70 mp	2,36%
Zona verde amenajata (UF3): (se va intabula ca spatii verzi in CF) din care: - zona verde amenajata – 27.337,25 mp - zona verde aliniament stradal la profil transversal 2-2 – 14.367,70 mp	41.704,95 mp	20,34%
Parcele pentru foraje Aquatim (UF4)	2.698,90 mp	1,32%
POT/CUT	55% / 1,1	

Reglementari:

Prin tema de proiectare stabilita de comun acord, se solicita urmatoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone pentru unitati agro-industriale nepoluante
- asigurarea in incinta fiecarei parcele a locurilor de parcare necesare zonelor rezidentiale, de agrement si servicii propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru intreaga incinta: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz,etc., conform propunerilor si avizelor ce vor fi obtinute

Documentatia are drept obiect realizarea pe un teren, in suprafata totala de 205.000 mp, a unui Parc Industrial cu cladiri cu un regim de inaltime maxim (S)+P+1E, inaltime maxima a constructiilor de 12 m, POT maxim 55% si CUT maxim 1,1

1. Pe amplasamentul studiat se propun 42 loturi cu suprafete variate, intre 400,00 mp – 5.897,98 mp destinate unitatilor agro-industriala cu un regim de inaltime maxim (S) +P+1E, inaltime maxima a constructiilor de 12 m, POT maxim 55% si CUT maxim 1,1, respectiv :
 - 31 parcele ce vor servi ca zona agro-industriala,
 - 5 parcele pentru foraje de apa potabila ce vor fi date in folosinta Aquatim
 - 6 parcele pentru spatii verzi amenajate,
 - 2 parcele pentru dotari edilitare.
2. Pe parcelele rezultate procentul minim de spatii verzi va fi de 20%.
3. Locurile de parcare din incinta necesare functiunilor se vor calcula conform normativelor in vigoare.
4. Se vor rezerva suprafetele necesare de teren in vederea asigurarii prospectelor finale ale strazilor propuse.

Amplasarea constructiilor pe parcele

In momentul de fata terenul este liber de constructii.

Prin aceasta documentatie se propun urmatoarele:

a) Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectand urmatoarele conditii:

- cladirile se vor putea amplasa pe limita de proprietate laterala doar daca acestea se realizeaza in sistem cuplat cu cladirea de pe parcela vecina
- cladirile se vor putea realiza independent cu conditia ca distantele cladirilor fata de limitele laterale pe care nu le ating sa fie cel putin egala cu 3 m intr-o parte si cel putin 2 m in cealalta parte
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena in OMS nr. 119/2014 si a distantelor de siguranta in caz de incendiu impuse de P 118/1998

b) Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelelor va respecta urmatoarele conditii:

- cladirile principale se vor amplasa la o distanta de cel putin 10 m fata de limita posterioara, conform plansei de Reglementari Urbanistice
- fata de strazile propuse se impune un aliniament de 5,00 m
- constructiile anexe se vor amplasa la cel putin 4 m fata de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m.

c) pe parcelele aflate in vecinatatea baltii amenajate in zona de Sud a amplasamentului se impune amenajarea unei zone de protectie de 10 m in care se vor amenaja spatii verzi si este interzisa amplasarea oricarui tip de constructie.

d) se prevad si alte zone de protectie in care este interzisa amplasarea constructiilor, fata de urmatoarele obiective din zona:

- 50 m fata de axul drumului national DN59
- 20 m fata de axul drumului Ghiladului DC 101
- 5 m fata de canalele existente langa amplasament
- 5 m fata de axul mahistralei de apa Aquatim
- 20 m fata de axul magistralei de gaz

– 12 m fata de axul LEA 20 kV

d) Indicii urbanistici propusi sunt:

P.O.T.=max.55%

C.U.T.= max. 1,1

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pe teren exista in momentul de fata o retea de alimentare cu energie electrica de 20KV ce trece paralel cu drumul Ghiladului DC 101 si o retea de gaz amplasata paralel cu DN 59. De asemenea terenul este traversat de o magistrala de apa potabila aflata in proprietatea Aquatim, asa cum a fost prezentat la capitolul "Situatie existenta". Trebuie mentionat faptul ca prezenta documentatie are rolul de a initia consultarile cu furnizorii de utilitati si de a obtine un acord de principiu cu privire la investitiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

Daca este cazul, se vor realiza devierile sau eliberarile de amplasament pentru retelele ce afecteaza parcela aflata in studiu si se propune amplasarea acestora pe domeniul public. In faza urmatoare se vor obtine Certificate de Urbanism in baza carora sa poata fi elaborate documentatiile tehnice necesare obtinerii Autorizatiilor de Construire pentru fiecare domeniu in parte.

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Pentru alimentarea cu apa potabila se propune realizarea unei extinderi a retelei de apa potabila a orasului Deta in lungime de 1480 m. Iar retea de apa din Parcul industrial se va realiza in sistem inelar , urmand ca din aceasta retea sa se realizeze bransamentele fiecarei parcele in parte.

Conductele vor fi din PE-ID si vor fi pozate subteran, la o adancime de minim 1,1 m.

CANALIZAREA

Se propune realizarea canalizarii in sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

CANALIZAREA MENAJERA

Apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare ale fiecarei parcele vor fi preluate de retea de canalizare ape uzate menajere interioara a acestor parcele si conduse catre caminul de racord. Din acest camin prin intermediul a unui racord de canalizare stradala apele uzate menajere vor fi deversate in retea de canalizare a Parcului Industrial. Aceasta retea de canalizare de ape uzate menajere se va descarca intr- extindere a retelei de

canalizare ape uzate ale orasului Deta. Avand in vedere faptul ca apele uzate menajere nu se vor putea scurge gravitational pana in reseaua orasului Deta, pe una din parcelele edilitare prevazute in proiect se va prevedea o statie de pompare apa uzata.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzatoare, retelele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu camine de vizitare amplasate la o distanta de maxim 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevad camine de vizitare in punctele de schimbare a directiei, de intersectie cu alte canale si in puncte de schimbare a pantelor. Reteaua de canalizare va fi pozitionata obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip cca. 15 cm, iar in lateral de 20 cm.

Caminele de vizitare, care permit accesul la canale in scopuri supravegherii si intretinerii acestora, pentru curatirea si evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor, vor fi realizate din beton armat monolit sau prefabricat, conform STAS 2448-82. Ele vor fi acoperite cu capace de fonta carosabile vor fi protejate prin hidroizolatie. Retelele sistemului de canalizare se vor realiza din materiale agrementate in acest scop.

CANALIZAREA PLUVIALA

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare vor fi colectate prin intermediul santurilor drumurilor si prin unor guri de captare ape pluviale.

Apele pluviale colectate de pe parcelele propuse vor fi preluate de reseaua de canalizare ape pluviale interioara a acestor parcele si conduse la caminul de racord canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe parcarile propuse vor fi colectate separat si vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi amplasate pe fiecare parcela, inainte de a fi deversate in reseaua stradala.

Retelele sistemului de canalizare pluviale se vor realiza din materiale agrementate in acest scop.

La executie se vor respecta distantele minime intre utilitati conform normelor in vigoare la data realizarii proiectului.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Sistemul de alimentare cu gaze naturale propus pentru acest obiectiv este realizarea unei extinderi a retelei de gaze naturale a orasului Deta cu conducte PE-ID pentru gaze naturale din zona Halei de turnare Aluminiu din apropiere. In zona Parcului Industrial propus reseaua de gaze naturale se va realiza in sistem inelar tot cu conducte PE-ID pentru gaze naturale iar din aceasta retea se vor realiza bransamentele pentru fiecare parcela in parte.

Conductele vor fi pozate subteran la o adancime de minim 1,1 m.

La executie se vor respecta distantele minime intre utilitati conform normelor in vigoare la data realizarii proiectului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Conform Studiului de Fezabilitate intocmit de SC MELVIN SRL in 2011 solutia de alimentare cu energie electrica a Parcului Industrial propus prin prezentul PUZ presupune realizarea a 11 puncte de conexiune 20kV + post trafo in anvelopa de beton 20/0,4kV-630kVA racordate prin intermediul unei canalizari subterane la statia 110/20 kV Deta. Punctele de conexiune + posturile de transformare se vor amplasa pe terenul beneficiarului, cu acces direct din domeniul public.

Beneficiarul va obtine acordurile proprietarilor de terenuri, in original, autentificate de un notar public, pentru ocuparea sau traversarea terenurilor afectate de instalatia de racordare.

Distributia electrica in parcul industrial

Investitorii ce vor activa in parcul industrial vor avea posibilitatea de a se racorda la sistemul electroenergetic national fie pe joasa tensiune (prin utilizarea posturilor de transformare 20/0,4 kV propuse), fie pe medie tensiune din punctele de conexiune.

Racordarea la reseaua electrica a parcului industrial se va realiza de catre concesionar pe baza unui proiect tehnic avizat de catre furnizorul de energie electrica si a avizului de principiu emis de concedent. Pentru puteri instalate mai mari sunt necesare investitii proprii realizate de concesionari.

3.7 Protectia mediului

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

1.Characteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

Initiatorii prezentului P.U.Z. au avut intentia de a elabora un proiect pentru reconversia unui teren amplasat in intravilanului extins al orasului Deta, intr-un amplasament cu functiune agro-industriala nepoluanta, avand in vedere ca aceasta functiune este indicata si in PUG.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G.-ul localitatii, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii durabile;

Dezvoltarea durabilă a asezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub

toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și funcțiuni agro-industriale nepoluante (inclusiv căi de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare-alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropoc, cu toate caracteristicile aferente.

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 prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din suprafața totală a terenului și de minim 20% de spațiu verde în interiorul fiecărei parcele cu destinație industrială.

Astfel suprafața de spațiu verde amenajat este de 41.164,55 mp reprezentând 20,08 % din suprafața terenului studiat.

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 locuințe învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și 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 golii canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice

- Înainte de golirea apelor pluviale în rețeaua de canalizare stradală, acestea vor trece prin separatoare de hidrocarburi.

Aerul

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

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor

Solul

-se va evita contaminarea solului cu deseuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

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

PROTECTIA CALITATII 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.

PROTECTIA 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 rutiere 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.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR:

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR:

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI:

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare. În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE:

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

GOSPODARIREA DESEURILOR:

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii desfasurate sunt:

- Deseuri menajere si asimilabile celor menajere;
- Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor, clientilor si personalului zonelor de agrement si servicii) si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipienti separati si sunt preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE:

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

- 17 01 06* amestecuri sau fractii separate de beton, cărămizi, tigle sau contaminate cu substante periculoase
- 17 02 04* sticla, materiale plastice sau lemn cu continut de sau contaminate cu substante periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu continut de gudron de huilă
- 17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substante periculoase
- 17 05 03* pamânt si pietre cu continut de substante periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu continut de substante periculoase
- 17 09 03* alte deseuri de la constructii si demolări (inclusiv amestecuri de deseuri) cu continut de substante periculoase

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

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipienti în timpul manipulării (stocării) si 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 si securizate

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea

deseurilor sau de gospodarirea apelor);

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodarirea deseurilor sau a apelor uzate menajer / pluviale se va realiza in deplina concordanta cu legislatia in vigoare.

2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea , durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidentiatae zone posibil a fi afectate de activitatile propuse. Activitatile ce urmeaza a se desfasura in functiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protectie mediului.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- (I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**
- (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;**
- (iii) folosirea terenului in mod intensiv;**

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

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.

Regimul juridic

În planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate.

În momentul de față înreaga suprafața studiată, de 205.000 mp este în proprietatea Statului Român, a Consiliului Local Deta și a Orasului Deta

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal este necesar ca o suprafață de 44.783,00 mp destinați realizării drumului și rețelelor edilitare să treacă din proprietatea privată a beneficiarului, în proprietatea publică a statului.

3.9. Protecția Civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.

Potrivit legii, se vor realiza adaposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită, la sol, mai mare de 150 m² și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:

- a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
- b) clădiri pentru activități financiar-bancare;
- c) clădiri pentru afaceri și comerț;
- d) clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă;
- e) clădiri pentru activități de ocrotire a sănătății și de asistență socială;
- f) clădiri pentru activități industriale și de producție;
- g) clădiri pentru activități turistice, destinate cazării;
- h) clădiri și construcții speciale pentru transporturi;
- i) clădiri și construcții speciale pentru telecomunicații;
- j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje.

4. CONCLUZII – MASURI 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 stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al orașului Deta;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Certificatele de Urbanism care vor fi eliberate pentru construirea obiectivelor propuse vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al orasului Deta.

Intocmit
arh. Bianca Luca