



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

PR. NR 454/2022

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R.
V2 ÎN ZONĂ DE SERVICII ȘI DOTĂRI

ADRESĂ OBIECTIV : Loc. Baia Mare, Str. EUROPA nr. 25A, 25B, 99 Jud. Maramureș
INIȚIATORI : DI. SURDUC IONUȚ

cu dom. în Baia Mare, Str. Bobâlna nr. 11A, Jud. Maramureș
și soția SURDUC RODICA – DANA,

cu dom. în Baia Mare, Str. Petofi Șandor nr. 59, Jud. Maramureș
DI. BUD NICOLAE – VIOREL

cu dom. în Sat Recea (com. Recea), Str. Izvorul Rece nr. 8,
Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAI A MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1. Solicitățile temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiarul solicită studierea condițiilor de amplasare și edificare pentru construcții destinate zonei de servicii și dotări (servicii comerciale, prestări servicii, spații administrative ale societăților comerciale, depozitare și/sau mică producție nepoluantă).

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 17/ 30.08.2022, eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G./P.U.Z. aprobate pentru zona studiată.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită – pentru terenul studiat- schimbarea zonificării funcționale din zona V2 - “zonă cu spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice” - stabilită conform P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat cu H.C.L. 174/2009, în zonă de servicii și dotări.

Se analizează astfel:

- organizarea circulației în incinte și platforme carosabile, circulație pietonală;
- reglementări ale parcelelor construibile: aliniere față de stradă și zonele de interdicție de construire, respectiv față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- se stabilesc soluțiile prin care se asigură branșarea la utilitățile prezente în zonă.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Amplasamentul se află în partea sudică a municipiului Baia Mare, în Unitatea Teritorială de Referință Zona Industrială Sud. Zona cuprinde câteva obiective de importanță locală și anume: Hale

“Romdii2”, Depozitele, S.C. “TRANSLIVANIA INVEST H.I.” S.A., S.C. “Italsofa” S.A., S.C. ARAMIS.S.A. etc.

Din acest ansamblu funcțional fac parte și obiectivele de care se ocupă prezenta documentație și care sunt de mai mică amploare. Din punct de vedere arhitectural și urbanistic se urmărește încadrarea în ansamblul general al zonei.

Terenul studiat se află în zonă reglementată prin P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat prin HCL 174/2009 pentru obiectivul "ZONĂ INDUSTRIALĂ SUD" cuprinsă între Bd. București - str. Mărgeanului - str. Fabricii - Calea Ferată - str. Europa - beneficiar MUNICIPIUL BAIA MARE - proiect nr. 32/2008, întocmit de S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. : V2 - Subzona spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice;

Suprafața totală a zonei reglementate, conform extraselor cadastrale, este de 5200 mp.

Inițiatorii prezentului plan urbanistic au în proprietate terenurile din loc. Baia Mare, str. Europa notate în:

- C.F. nr. 118212 cu nr. CAD. 118212 – cu suprafața de 1100 mp – teren intravilan;
- C.F. nr. 131640 cu nr. CAD. 131640 – cu suprafața de 1449 mp – teren intravilan;
- C.F. nr. 131641 cu nr. CAD. 131641 – cu suprafața de 51 mp – teren intravilan;
- C.F.nr. 131658 cu nr. CAD. 131658 – cu suprafața de 2578 mp – teren intravilan.
- C.F.nr. 131659 cu nr. CAD. 131659 – cu suprafața de 22 mp – teren intravilan.

Pe terenul cu nr. C.F. 118212 se află construită o anexă (vestiar) cu regim de înălțime P edificată în anul 2020, cu suprafața construită rezultată din C.F. de 60 mp

Terenurile sunt împrejmuite și accesul la teren se realizează – pentru proprietatea D-lui Bud Nicolae – din drumul de acces spre S.C. Transilvania Invest H.I. S.A. Baia Mare, iar pentru proprietatea D-lui Surduc Ionuț și soția prin drum colector existent, paralel cu str. Europa.

1.3.SURSE DOCUMENTARE :

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999
- P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat cu H.C.L. 174/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Parcelele studiate au categoria de folosință curți – construcții și pășune, pe terenul cu nr. C.F. 118212 se află construită o anexă (vestiar) cu regim de înălțime P edificată în anul 2020, cu suprafața construită rezultată din C.F. de 60 mp.

2.1.2.Characteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității:

-zonă cu terenuri agricole și foste unități agro industriale, fără fond construit pe parcelele studiate.
-zonă adiacentă drumului de centură – Str. Europa – a orașului Baia Mare;
-la sudul parcelelor studiate se află o linie electrică de medie tensiune 20 Kv, față de care se păstrează zona de protecție, conform avizului de specialitate;

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Strategia de dezvoltare a localității are ca direcție principală dezvoltarea echilibrată a teritoriului, rezolvarea circulațiilor, organizarea zonei ca făcând parte din strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Baia Mare care prevede dezvoltarea zonei sudice cu activități preponderent de servicii, mică producție nepoluantă, depozite și servicii conexe.

Zona constituie un areal cu potențial economico-comercial care printr-o reamenajare adecvată poate deveni un spațiu atractiv din punct de vedere economic și urbanistic cu funcționalitate la nivelul cerințelor zilelor noastre.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general:

Terenul se află în zonă reglementată prin P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat prin HCL 174/2009 pentru obiectivul "ZONĂ INDUSTRIALĂ SUD" cuprinsă între Bd. București - str. Mărgeanului - str. Fabricii - Calea Ferată - str. Europa - beneficiar MUNICIPIUL BAIA MARE - proiect nr. 32/2008, întocmit de S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. : V2- Subzona spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajari sportive publice;

Accesul la teren se realizează – pentru proprietatea D-lui Bud Nicolae – din drumul de acces spre S.C. Transilvania Invest H.I. S.A. Baia Mare, iar pentru proprietatea D-lui Surduc Ionuț și soția prin drum colector paralel cu str. Europa.

Terenurile din proprietatea inițiatorilor se află în partea sudică a municipiului Baia Mare, str. Europa, în zona halelor S.C. Transilvania Invest H.I. S.A. Baia Mare și S.C. Romdil.COM S.R.L.

-la est: drum de acces la complex hale S.C. TRANSILVANIA INVEST H.I. S.A. BAIA MARE;

-la vest: S.C. ROMDIL COM. S.R.L.

-la sud : complex de hale S.C. TRANSILVANIA INVEST H.I. S.A. BAIA MARE;

-la nord : drum colector, str. Europa- varianta de ocolire a orașului Baia Mare.

Amplasamentul se află într-o zonă în care se găsesc importante spații de producție și servicii: S.C. ITALSOFA S.A., S.C. ARAMIS S.A., ROMDIL S.A., etc..

Adiacent drumului de centură se află rețele utilitare: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, canalizare menajeră și alimentare cu apă .

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igniș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzaiba și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

2.3. CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Terenul este adiacent drumului de centură a orașului (Str. Europa), în tronsonul aflat între intersecția cu DN1 și intersecția cu DJ182B. Accesul la teren se realizează actualmente din drum colector paralel cu str. Europa, și din drum de acces existent către incinta S.C. TRANSILVANIA INVEST H.I. S.A. Baia Mare.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

În relația cu localitatea, amplasamentul studiat se află în zona de sud a acesteia, în apropiere de drumul ocolitor – str. Europa- și este ușor accesibil.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri și construcții inițial de tip agroindustrial în care se desfășoară actualmente activități de depozitare, mică producție nepoluantă și servicii. Pe latura vestică se găsește drumul de acces la o astfel de incintă – proprietatea a S.C. Transilvania Invest H.I. S.A. Baia Mare. Pe latura estică, terenurile se învecinează cu proprietatea S.C. Romdil S.A.

Amplasamentul se afla într-o zonă a orașului în care se găsesc importante spații de producție și servicii: S.C. ITALSOFA S.A., S.C. ARAMIS S.A., ROMDIL S.A., etc..

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente pe terenul cu nr. C.F. 118212 se află construită o anexă (vestiar) cu regim de înălțime pe parter edificată în anul 2020, cu suprafața construită rezultată din C.F. de 60 mp, celelalte parcele sunt libere de construcții.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Pe terenul cu nr. C.F. 118212 se află construită o anexă (vestiar) cu regim de înălțime P edificată în anul 2020, cu suprafața construită rezultată din C.F. de 60 mp. Terenurile sunt împrejmuite.

2.4.5.Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Drumul de centură (Str. Europa) asigură accesul direct la proprietate. În zonă se află rețele utilitare de la care se pot asigura bransamentele necesare. Zona limitrofă nu este dotată cu clădiri și servicii de interes public, preponderent fiind prezente investiții private, din sfera serviciilor comerciale, de depozitare sau de producție.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenurile proprietate privată având categoria de folosință curți – construcții și pășune (fâșie păstrată strict pentru traseu edilitar- rețea electrică), iar cel aflat în domeniul public fiind zonă de circulații și zonă verde adiacentă.

2.4.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau in zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, eroziune, zone inundabile, etc.)

2.4.8.Principalele disfuncționalități:

Folosința actuală a terenului situat în intravilan, aflat conform Planului Urbanistic General aprobat în “ zona V2- spații verzi publice cu acces limitat de folosință specializată, “respectiv prin P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat cu H.C.L. 174/2009,. “zona cu spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice”, nu permite realizarea de construcții de tipul solicitat :

hale depozite și producție/servicii, deși dezvoltarea fondului construit din zonă este în această direcție.

Prin documentația de urbanism actuală se propune modificarea funcțională a zonei studiate din U.T.R. V2 în zonă de servicii și dotări integrându-se astfel funcțional zonei adiacente sudice, cu respectarea indicilor de ocupare a terenului și a gradului de ocupare a acestuia indicat de către beneficiar (Municipiul Baia Mare).

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – În vecinătatea zonei studiate, pe latura sudică, există rețea electrică de media tensiune – 20 Kv și post de transformare. În vecinătatea nordică, se află și rețea de joasă tensiune, așadar există posibilitatea finalizării bransamentelor necesare în arealul studiat.

ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE – Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare este pozată în zona terenurilor studiate, la limita nord-estică, în vecinătatea drumului colector, respectiv drumul de acces lateral-spre est.

REȚEA DE GAZE NATURALE – Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe latura nordică a drumul de centură, rețea din care se vor putea realiza bransamentele necesare - dacă este cazul.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia.

Datorită faptului că amplasamentul studiat se află în intravilan, el are implicații directe asupra cadrului urbanistic, propunerile s-au făcut ținând cont de această situație, urmărindu-se o compoziție legată de configurația și structura cadrului natural și a cadrului construit cel mai apropiat.

Prin soluțiile și propunerile viitoare, amenajările vor ține cont de necesitatea amplasării de spații care să asigure necesarul cerut de funcțiunea desfășurată privind ponderea de zone verzi prin zone inierbate, și plantări cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști .

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse înregistrate de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zona. Obiectivele cuprinse în PUZ sunt construcții destinate activităților care nu sunt generatoare de riscuri tehnologice în zonă.

Amplasamentul studiat și soluțiile propuse corespund din perspectiva dezvoltării durabile (din punct de vedere al protecției sănătății oamenilor, protecției mediului, precum și al siguranței construcțiilor și apărării interesului public).

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au contatat asemenea riscuri.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura stabilitatea terenului, evacuarea

controlată a apelor meteorice spre canalizare pluvială sau emisar, respectiv protecția mediului înconjurător.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarului, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei s-a realizat prezenta documentație ce conturează punctul de vedere al elaboratorului, coroborat cu analiza situației existente, exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusă pentru avizare. S-au formulat prevederi de organizare și dezvoltare economică a zonei - obiectivele principale ale demersului prezentei documentații.

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

Proiectul va genera locuri de muncă, va duce la fixarea forței de muncă locale. El va oferi un cadru asanat și organizat cu spații și echipamente moderne.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente.

Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999 și P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat cu H.C.L. 174/2009, zona este cuprinsă în UTR zona V2 - "zonă cu spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice".

Această funcțiune este incompatibilă cu direcția de dezvoltare a zonei, prin urmare prezenta documentație propune modificarea utilizării ei în cea de hale de depozitare/servicii comerciale sau mică producție nepoluantă și spații administrative conexe.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Orice intervenție umană în cadrul natural trebuie să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. De aceea beneficiarii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural întrucât terenul este aproximativ plat, fără plantații specializate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Organizarea circulației în incinte se face actualmente din drumul colector de acces și din drumul de acces la incinta S.C. Transilvania Invest H.I. S.A. Baia Mare. Aceste accese se păstrează și nu se solicită intervenții constructive suplimentare care să afecteze traseul drumului ocolitor- str. Europa.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, așa cum s-a menționat anterior, zona studiată va avea ca dominantă funcțiunea de hale cu spații administrative.

Volumele propuse trebuie să fie simple, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente .

Se propun de asemenea amenajări ale acceselor, aleilor, parcărilor și a spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv.

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate și cuprinde parcelele înțiatorilor : SURDUC IONUȚ și soția SURDUC RODICA-DANA și BUD IOAN VIOREL, respectiv drumul colector existent și drumul de acces la SC Hoffer SA.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilesc următoarele zone și indici de ocupare și utilizarea terenului:

POT maxim= 50%, CUTmaxim = 1.5 ,

Funcțiunea zonei studiate, definită în unitate teritorială de referință – U.T.R. - este:

-UTR -SD – zonă servicii și dotări

Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :

Regim de înălțime P, P+2, Hmax = 12m,

G.O. - grad de ocupare a terenului maxima = 80%

S.V. - suprafețe spații verzi minim = 20%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă: Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea nr. 1737/20.10.2022. Racordarea la rețelele de apă și canalizare se vor realiza în baza proiectelor de specialitate, din traseele existente în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă este posibilă pentru viitoarele obiective ce se vor realiza din punctul de transformare P.T. pentru curent trifazat de joasă tensiune, existent pe amplasament, pe teren de sub nr. CAD .131641

Alimentare cu gaze naturale:

Existența rețelei de alimentare cu gaz în această zonă face posibilă racordarea tuturor obiectivelor, dacă va fi cazul. Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă pe latura nordică a străzii Europa.

Gospodărie comunală:

Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Platformele menajere se vor amplasa în interiorul incintelor conform Planului de Reglementari Edilitare. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în incinta obiectivelor propuse și deșeurile, selectate separat pe categorii, se vor evacua prin contract cu regia de salubritate locală: materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

Se va asigura accesul pentru colectarea mecanizată a deșeurilor obligatoriu din interiorul incintelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia.

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor productive, depozitare și eventual de prestări servicii ce nu prezintă riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislația în vigoare.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, și, evident, o utilizare, o exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate și întreținute.
- Să nu facă nici un fel de concesie în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație , sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori s arbusti pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL:

BILANȚ TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Unitati de depozitare, productie si sp.administrative aferente	2600 mp	50%
2	Spatii verzi amenajate in incinta si adiacente circulatiilor majore	1040 mp	20%
3	Circulatie carosabila , pietonala si platforme	1560 mp	30%
4	TOTAL	5200 mp	100.0

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.



Întocmit: arh. CRĂCIUN Oxana N.



Coordonat: arh. Urb. FLORESCU Oksana