

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL -

- INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI NUCET - FUNCȚIUNE MIXTĂ - INSTITUȚII și SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI LOCUIRE", comuna Nucet, satul Cazaci, str. DN71, județul Dâmbovița, CF 71655.

BENEFICIAR:

STROIE ELENA ROXANA, cu domiciliul în comuna Nucet, satul Cazaci, str. Principală, nr. 465, telefon 0724,027,590, județul Dâmbovița,

AMPLASAMENT:

comuna Nucet, satul Cazaci, str. DN71, județul Dâmbovița, CF 71655.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. DATA MAP S.R.L., str. A.I. Cuza, nr. 34A, Crevedia, județul Dâmbovița.

DATA ELABORĂRII:

MARTIE - 2020

2. SITUATIE EXISTENTĂ

DATE DE IDENTIFICARE TEREN:

comuna Nucet, satul Cazaci, str. DN71, județul Dâmbovița, CF 71655.

AMPLASARE :

Parcela studiată este situată în extravilanul comunei Nucet, conform extras de carte funciara nr. 71655. Terenul nu se afla în zona de protecție a monumentelor istorice cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.

ARII PROTEJATE

Cea mai apropiată arie naturală protejată este la distanță de aproximativ 150 ml.

Numele sitului: LACURILE DE PE NUCET ILFOVULUI

Cod sit: ROSPA 0124 LA SUD

Cea mai apropiată arie naturală protejată este la distanță de aproximativ 19.0 km.

Numele sitului: BUCSANI

Cod sit: ROSCI 0014 LA SUD

SUPRAFATA MASURATA : 11.518 mp

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI : arabil extravilan.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Suprafata studiata in prezentul PUZ, de 11518 mp, este proprietate privata a d.nei STROIE ELENA ROXANA, conform act alipire nr. 2622/02.09.2019.

Pe terenul studiat nu există construcții, terenul fiind liber de sarcini.

NU exista riscuri naturale in zona studiata si cele invecinate.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : Nc. Cad. 1393 - DCL 417(DJ711B) - hotar pe o lungime de 359.34ml

EST : DN71 - hotar pe o lungime de 31.07ml

SUD : Nc. Cad. 1342 - hotar pe o lungime de 362.32ml

VEST : Nr. cad.71096 - DE 101 - hotar pe o lungime de 30.98m

ACCESSE : Accesul pe parcelă se va realiza din DJ 711B

SERVITUTII :

Terenul este grevat de servitutii, inclusiv cele pentru pastrarea zonelor de protectie fata de drumuri, in sensul OG 43/1997.

Servitutii:

- a. Terenul adiacent pe latura de est, pe DN71 nu va putea fi construit pe o lungime de 22mp (marginea exterioara a zonei de siguranta) pana la marginea zonei drumului (care este amplasata la 1,5m de la marginea exterioara a santurilor pentru acest DN71, situat la nivelul terenului!). S-a avut in vedere la stabilirea distantei de 22m si modernizarea DN71 la 4 benzi conform sectiunilor propuse.

Nota: Terenul afectat supus servitutiilor impuse pe DN71 cf. OG 43/1997 - anexa 1, este pana la distanta de 32m din ax DN71 spre vest.

- b. Terenul adiacent tot pe latura de est spre DN71 este afectat si de reseaua LEA 110KV pentru care s-a impus o restrictie de construire de 18.00m din axul imaginar al liniei ce uneste cei 2 (doi) stalpi de inalta tensiune. Aceasta servitute se afla in interiorul zonei de protectie astfel ca este implicit ca nu poate fi construit.

- c. Terenul adiacent DE101 (NC71096) aflat in partea de vest, necesita pentru modernizare, realizarea profilului cu 2 benzi de 3,5m, 2 trotuare de 1,0m si santuri de 1 m latime de o parte si de alta a acostamentului drumului de 0,75cm pe fiecare parte a lui;

In acest sens, beneficiarul va ceda in momentul modernizarii drumului 2m din proprietate (cca 62mp) pe toata lungimea acestei laturi a limitei de proprietate catre UAT - Nucet.

Nota: Prin aprobarea prin HCL la UAT Nucet a prezentului PUZ si pentru ca PUZ-ul este realizat la cerinta beneficiarului STROIE ELENA ROXANA s-a dat si acordul implicit pentru cedarea acestei suprafetei!

- d. In coltul ce delimiteaza proprietatea spre Vest (lot 1), la intersectia celor 2 (doua) drumuri DJ 711 si DE101 se afla un stalp de inalta tensiune ce sustine reseaua :LEA110kv si care face inflexiunea retelei ce vine din satul Cazaci si care merge spre nord. Acest stalp si reseaua impune o interdictie de construire la 18ml din axul retelei.

- e. Servitutea fata de terenul studiat impune si amplasamentului DN711B la Nord - adiacent proprietatii cf. OG 43/1997 - s-a mentinut aliniamentul la 18m fata de axul DJ711B. Se va obtine avizul DGIL - jud. Dambovita pentru amplasarea constructiilor preconizate prin PUZ pentru acest drum.

Obiectivul: „**INSTITUȚII DE SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI LOCUIRE - FUNCȚIUNE MIXTĂ**”, amplasat conform planului de reglementari urbanistice mobilare, respecta CODUL CIVIL și distanțele față de vecinătăți, precum și zona de amplasare spre drumul comunal, în sensul OG 43/1997. Zona mixta (locuire, servicii și producție/depozitare) acceptată prin PUG-ul UAT Nucet, preluată în PUZ-ul prezent fără modificări de indicatori urbanistici.

3. ORGANIZAREA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind realizarea obiectivului denumit: „**INSTITUȚII DE SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI LOCUIRE - FUNCȚIUNE MIXTĂ**” iar autoritatea publică locală a condiționat, prin Certificat de urbanism nr. 36/11.02.2020, autorizarea construirii de elaborarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General, aprobat prin HCL Nucet nr. 23/14.05.2018.

Zona studiată este reprezentată de un teren agricol extravilan în suprafața totală de **11.518 mp**, identificat cu **carte funciara nr. 71655**, situat în comuna Nucet, sat Cazaci, teren ce are acces din 3 drumuri ce îl înconjură la N, E și V, respectiv DJ 711B, DN 71; DE101.

4. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Parcela studiată fiind situată în extravilanul satului Cazaci, dar adiacent DN71, oferă posibilități foarte mari de dezvoltare. Zona studiată prezentând un așa mare potențial de dezvoltare urbană, fiind ulterior inclusă în intravilanul comunei Nucet, sat Cazaci, în zona cu funcțiunea mixta - institutii și servicii de interes general și locuire - cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, oferă proprietarilor posibilitatea investirii și dezvoltării unor activități economice.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale și rețele edilitare (energie electrică medie și joasă tensiune, gaze naturale, alimentare cu apă și telefonie).

Obiectivul propus ce se va realiza la inițiativa investitorului privat, va aduce o contribuție financiară importantă la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă (cca 20 locuri de muncă) la finalul investițiilor preconizate în etapele de dezvoltare și realizare.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea investiției propuse, va influența favorabil dezvoltarea economică a localității prin valorificarea superioară a terenului amplasat la DN 71, dar și sub aspect urbanistic - arhitectural față de aspectul actual al zonei.

5. DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

Pe terenul de 11.519mp se vor amplasa construcții cu funcțiunea de „**INSTITUȚII și SERVICII (industrie și depozitare) DE INTERES GENERAL și LOCUIRE - FUNCȚIUNE MIXTĂ**”, cu următoarele caracteristici constructive :

- Fundații izolate și continui din b.a.
- Structura b.a.

- Inchideri exterioare zidarie GVP de 30, 25, 12,5cm – pentru locuire si panouri sandwich pentru hale – servicii industrie si depozitare;
 - Suprafata construita preconizata – cca 2.472mp din care cca 576 mp pentru 4 locuinte
 - Suprafata desfasurata – cca 3.844mp din care cca 1360 mp pentru 4 locuinte
 - Inaltimea la streșină 8,0 ml hale si 8,0 ml pentru locuinte
 - Înălțimea la coama 12,00 ml, din care pentru locuinte max 12 ml

In soluția propusă mai jos se vor realiza următorii indicatori urbanistici :

POT - masurat	= 0 %	CUT - masurat	= 0,0
POT - max. admis locuire (Li)	= 30 %	CUT - max. admis locuire	= 0,5(Li)
POT - max. admis IS+ID	= 50 %	CUT - max. admis IS	= 0,8
		CUT - max. admis ID	= 0,6

Descrierea functiunilor convenite cu beneficiarul obiectivului: Constructii P+1 locuinte si P-P+1 pentru institutii+servicii+industrie/depozitare.

In conformitate cu POT si CUT calculat pe functiunii, pe teren, criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica sunt:

- ❖ orientarea fata de punctele cardinale fata de vecinatati dar si fata de DJ711B si DN71 Bucuresti – Targoviste.;
- ❖ facilitatea realizarii accesului autoturismelor către noua investitie;

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE"** cuprinde zona mixta de locuire, prestari servicii si industrie/depozitare (zona edificabilului), zona pentru realizarea accesului principal cu amenajarile aferente, zona drumurilor si amenajărilor aferente.

- **ZONA PROPRIU-ZISĂ - a intregului amplasament este mixta - ZONA UNITĂȚII DE PRESTĂRI SERVICII, INDUSTRIE, DEPOZITARE (IS + ID) si ZONA DE LOCUIRE (L)** - zone ocupate de constructii si amenajarile exterioare aferente (alei de circulatie rutiera si pietonala, parcaje, spatii verzi ambientale, platforme gospodaresti, utilitati), sunt descrise pe zone distincte cu indicatorii proprii astfel:

ZONA „Li”- LOCUINTE max - P+1+M

S.teren - zona Li = 3.000 mp

- 4 loturi denumite: Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4 de 750mp fiecare

- 4 locuinte P+1+M si garaje pe fiecare lot cu urmatoarele caracteristici constructive:

Sc parter locuinta (max P+1+M)	= 120 mp
Sc garaj	= 24 mp
Total	= 144 mp
Sc etaj	= 120 mp
Sc mansarda	= 76 mp
Sc desfasurat	= 340 mp

- Calculul indicatorilor urbanistici pe lot:

$$\text{POT propus} = \frac{\text{SC (144mp)} \quad 144}{\text{S.teren (750mp)} \quad 750} = 19,2\%$$

POT max admis = 30%

$$\text{CUT propus} = \frac{\text{Sd (340mp)} \quad 340}{\text{S.teren (750mp)} \quad 750} = 0,45$$

CUT max admis = 0,5

H max la coama = 12,0 m

H max la streasina = 8,0 m

Spatii verzi = 50%

Circulatii (alei carosabile, trotuare, alei pietonale) = 20%

Nota: Parcarile (garajele) sunt amplasate pe loturile 1, 2, 3, 4.

ZONA IS" - INTITUTII SI SERVICII - P+1

S teren - zona IS - P+1

Denumit LOT 5 - pentru constructie P+1 cu urmatoarele caracteristici constructive:

Sc parter = 450mp

Sc etaj = 450mp

S desfasurat = 900 mp

- Calculul indicatorilor urbanistici pe lot:

$$\text{POT propus} = \frac{\text{SC (450mp)} \quad 450}{\text{S.teren (1870mp)} \quad 1870} = 24\%$$

POT max admis = 50%

$$\text{CUT propus} = \frac{\text{Sd (900mp)} \quad 900}{\text{S.teren (1870mp)} \quad 1870} = 0,48$$

CUT max admis = 0,6

H max la coama = 12,0 m

H max la streasina = 8,0 m

Spatii verzi = 20%

Circulatii (alei carosabile, trotuare, alei pietonale) = 30%

Nota:

Parcarile pentru aceasta zonificare sunt realizate astfel:

- Autoturism = 5 locuri
- Camionete, camioane sub 3,5 to = 2 locuri

ZONA MIXTA - „IS”- INTITUTII si SERVICII si „ID” - INDUSTRIE si DEPOZITARE

S teren - zona „IS”+ „ID” - pentru constructii P - P+1 = 3735,68 mp

Denumit LOT 6 - cu urmatoarele caracteristici constructive:

Sc parter „ID” = 600mp

Sc etaj „ID” = 600mp

S desfasurat „ID” = 1.200 mp

S construit „IS” = 450mp (corp 1) + 396mp (corp2) = 846 mp

S desfasurat „IS” = 900 mp (corp 1) + 948mp (corp 2) = 1.584 mp

S construit „IS”+ „ID” = 1.446 mp

S desfasurat „IS”+ „ID” = 2.784 mp

Calculul indicatorilor urbanistici pe lot:

$$\text{POT propus} = \frac{\text{SC (ID + IS)}}{\text{S.teren}} = \frac{1.446}{3735,68} = 39\%$$

POT max admis = 50%

$$\text{CUT propus} = \frac{\text{Sd (IS + ID)}}{\text{S.teren}} = \frac{2784}{3735,68} = 0,75$$

CUT max admis = 0,8

H max la coama = 12,0 m

H max la streasina = 8,0 m

Spatii verzi = 20%

Circulatii (alei carosabile, trotuare, alei pietonale) = 30%

Nota:

Parcarile pentru aceste functiuni sunt realizate astfel:

- 5 locuri - parcare autoturisme
- 4 locuri- parcare autoutilitate si autocamioane sub 3.5 to

SUPRAFAȚA PARCELEI STUDIATE S = 11.518 mp astfel:

- Pentru locuinte = 4 loturi = 3.000 mp (mediu - 750 mp/lot)
- Pentru IS + ID = rest teren = 8.518 mp

La întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire se va avea în vedere obligativitatea ca toate amenajările aferente fiecăreia dintre funcțiunile specifice stabilite în PUZ (zona ocupată de construcții, zona pentru accese, alei, parcaje, zona verde ambientală și de protecție, platforme gospodărești, utilități), să fie dimensionate și distribuite conform normelor minime prevăzute în Anexele 2 - 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Edificabilul (suprafața edificabilă) reprezintă suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcțiile în condițiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși.

Amplasarea si orientarea constructiilor

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel:

a). Aliniamentul

S-a propus astfel;

- la 50 ml fata de limita proprietatii spre Est (DN 71)- modernizat la 4 benzi;
- la 12 ml fata de limita proprietatii spre Nord (DJ711B);
- la cca 10 ml fata de limita proprietatii spre Vest (DE 101).

b). Regimul de aliniere

- la distanta de min 32,00m fata de axul DN 71 Bucuresti - Targoviste (ce se modernizeaza pe 4 benzi);
- la distanta de 2,00 m fata de parcelele învecinate către Sud pentru functiunile „L”;
- la distanta de 5ml fata de parcelele învecinate catre sud pentru functiunile IS. ID de pe loturile 5 si 6;
- la distanta de min. 18,00ml din axul DJ711B;
- la distanta de 16 ml din axul din DE 101.

Regimul de aliniere – pe zone functionale:

1) pentru ZONA “Li”- LOT 1, LOT 2, LOT 3, LOT 4.

- 6,0ml fata de hotarul spre Nord (DJ 711B)
- 2,0ml fata de hotarul spre Sud (NC 1342)
- 5,0ml fata de hotarul spre Vest (DE101)
- Lot 4 - 4,0ml fata de lot 5(est) cu functiunea IS

2) pentru ZONA “IS”- LOT 5

- 6,0ml fata de hotarul spre Nord (DJ 711B)
- 11,0ml fata de Lot 4 (Li) spre Vest

Nota: se realizeaza distant intre constructia ferestrelor locuintei amplasata pe LOT 4 – IS de pe LOT 5 si o distant de 15m ceea ce rezolva compatibilitatea Li – IS impusa de ORD MS 119/2014.

- 5,0ml fata de lot hotarul spre LOT 6 (Est)
- 5,0ml fata de hotarul spre Sud (NC 1342)

3) pentru ZONA MIXTA “IS + ID”- LOT 6

- 6,0ml fata de hotarul spre Nord (DJ 711B)
- 2,0ml fata de hotarul spre Sud (NC 1342)
- 15,0ml fata de hotarul spre Vest (Lot 5)
- 50,0ml fata de hotarul spre Est (DN71)
- Respectandu-se zona de siguranta a DN71, de 22 ml masurat de la marginea acostamentului si santului (acolo unde exista!), dar si zona de protectie a retelei LEA 110 KW de 18m de la proiectia ultimului fir al retelei spre teren.

4) pentru ZONA TEREN CE SE CEDEAZA in interesul UAT, com NUCET

- in vederea realizarii profilului strazii DE101 (NC71096) cu profilul de 2 benzi circulatie si trotuare de 1,5m realizarii profilului pe 4 benzi, acostament, sant si 1,5ml pana la limita proprietatii in vederea realizarii zonei de siguranta de 150,00mp.

c). Regimul de înaltime

Regimul de înaltime este P+1, max P+2 pentru funcțiunile de IS + ID amplasate pe loturile 5,6 și max P+1, P+1+M pentru locuințele amplasate pe loturile 1, 2, 3, 4.

d). Organizarea circulației

Terenul de 11.518 mp pe care s-a studiat prezentul PUZ este flancat pe 3 laturi (Est, Nord, Vest) de 3 (trei) drumuri, astfel:

- DN 71 - București - Targoviste - drum modernizat cu 2 benzi de 3,5m, acostamente de 1,0m și santuri de 1,0m.

Nota: acest drum național (la est) existent va fi modernizat prin extinderea la 4 (patru) benzi de 3,5m, cu acostamente de 1,0m și santuri de preluare a apelor meteorice de 1,0m.

Nu se face acces la terenul studiat din acest drum.

- DJ 711B - DN 71 - spre sat Cazaci (comuna Nucet) vecin la Nord pe o lungime de 359,34m drum modernizat cu 2 benzi de circulație de 3,5m și acostamente de 0,7m și santuri de 0,80m de preluare a apelor meteorice.

Accesul pe cele 6 loturi se face din acest drum județean. Accesul pe lotul 6 de pe Drumul Județean se face la cca 70 m de intersecția cu DRUMUL NAȚIONAL.

- DE 101 (NC 71096) - drum comunal nemodernizat (pietruit) de cca 5,5m lățime cu profil variabil ce se propune a se moderniza în timp la 2 benzi de circulație de 3,5m cu acostament de 0,5m de o parte și alta cu trotuare de 1,5m și sant de descarcare a apelor meteorice amenajat numai pe partea dreaptă a lui, spre vest.

Accesele pe loturi se face cu racordarea la DJ711B cu raze de acces de min.6m.

Circulația interioară în special pentru „IS” și „ID” de pe loturile 5 și 6 se face pe strazi de profile de min. 7 m (cu 2 benzi de 3,5m).

Nota: s-a avut în vedere ca accesul pe lotul 5 și 6 să nu coincidă cu ieșirile din incintă.

Pentru a evita ieșirile din incintă a automobilelor cu spatele s-au asigurat la toate circulațiile din incintă - supralargiri și pentru eventualele întoarceri ale automobilelor.

Organizarea circulației în incintă a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor,
- asigurarea razelor de rotație pentru acces și ieșire ($r + \text{minc } 6\text{m}$),
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar
- asigurarea razelor de rotație în incintă astfel ca și vehiculele mai lungi să se poată înscrie în curbele proiectate

Indici și indicatori urbanistici maximi de densitate a construcției propuși prin studiu:
Procentul de ocupare a terenului POT = $SC/ST \times 100$
POT max propus locuire = 30 %
POT max propus IS + ID = 50 %
Coefficientul de utilizare a terenului CUT = SD/ST
CUT max propus locuire = 0,5
CUT max propus ID = 0,8
CUT max propus IS = 0,6

Nivelul mediu	CUT / POT	RH max = P+1; P+2 - pentru IS+ID RH max = P+1+M - pentru locuire
Inaltimea maxima la cornișă		HmaxCornisa = 8,00 m - pentru IS+ID HmaxCornisa = 8,00 m - pentru locuire
Inaltimea maxima la coamă		HmaxCoama = 12-14 m - pentru IS+ID HmaxCoama = 12 m - pentru locuire

**CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI
ȘI CATEGORIILE DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE**

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Energia electrica este asigurata pentru activitatile si functiunile celor 6 loturi (locuire, prestari servicii, institutii, industrie si depozitare) dintr-un post trafo (Pt) amplasat pe coltul de NV al LOTULUI 1 in imediata vecinatate a stalpului retelei de 110 kw amplasat la intersectia DJ711B cu DE101 pe proprietatea beneficiarului. De la acest post trafo printr-o retea subterana se asigura consumurile pentru tensiunile de 220V si 360V la constructiile de locuinte (lot 1, 2, 3, 4) si IS + UD (loturile 6,7).

Contorizarea consumurilor se face independent, pe fiecare functiune pe cele 6 loturi.

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă se face din rețeaua stradala aflata pe DJ711B ce provine de la gospodaria de apa Ilfoveni, aflata paralel cu DN71 si care merge pentru alimentarea satului Cazaci.

Din aceasta retea se fac 6 bransamente in 6 camine de apometre pentru alimentarea cu apa a celor 6 loturi pentru functiunile de Li, IS si ID.

De la caminele de apometre unde se masoara consumurile, se fac rețelele incintei spre consumatorii de pe cele 6 loturi (4 loturi de locuinta P+1+M si 2 loturi pentru servicii, institutii, industrie si depozitare).

INCALZIREA

Deoarece pe DN71 în dreptul terenului pentru care s-a realizat PUZ-ul prezent, dar și în lungul DJ711B, nu se afla rețele de gaze, Incalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va face izolat, pentru fiecare obiectiv în parte, cu centrale termice pe lemne (sau paleti), dar va fi abordată și soluția cu energie solară, cu panouri fotovoltaice la fața de construire, ca răspuns la cerințele actuale de folosire a energiilor regenerabile.

CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Indepărtarea apelor uzate menajere de la consumatorii casnici în cazul locuințelor de pe loturile 1, 2, 3, 4 se descarca printr-un sistem de rețele interne spre fosele vidanjabile de cca 25 mc amplasate în incinta, conform planșei - reglementari urbanistice - utilități.

Consumatorii industriali deversează apa uzată și de la grupurile sanitare de la construcțiile ce asigură instituțiile și serviciile de pe loturile 5 și 6 într-un sistem de canalizare (conduțe + camine) și de aici spre fosele vidanjabile de cca 50mc amplasate conform planșei reglementari urbanistice - utilități. Apele pluviale de pe platformele incintei ce poate antrena și particule de produse petroliere vor fi conduse liber prin rigole spre fosele vidanjabile, înainte trecând prin separatorul de hidrocarburi.

SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPȚIE TV, INTERNET

Toate obiectivele de pe cele 6 loturi cu funcțiuni diferite se vor racorda la rețeaua de telefonie subterană aflată pe DJ 711B. Pentru asigurarea serviciilor telefonice și internet, beneficiarii vor încheia contracte de furnizare cu unul dintre detinatorii de rețele existente în zonă.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației. Ca urmare investitorul nu are responsabilități directe în acest domeniu, el va trebui doar să asigure condițiile de aplicare a programelor și proiectelor dezvoltate de administrația locală. Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale se va amenaja un punct de pre-colectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu cosuri metalice, puștele sau containere, pe categorii de deșuri;

- Colectarea și transportul deșeurilor inclusiv cele rezultate din procesul tehnologic se face de către firme specializate, beneficiarul urmând să încheie astfel de contracte.

7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția mediului natural și construit (aer, apă, sol, subsol), vegetație forestieră și acvatică, rezervații și monumente ale naturii, respectiv așezări umane și bunuri materiale create de om), reprezintă un obiectiv de importanță majoră în dezvoltarea durabilă a societății.

Aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public". Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural și construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului din puțul existent, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusă prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Activitatea de procesare nu necesită deversarea unor deșeuri sau produse secundare în acviferele temporare de suprafață sau subterane.

Singura sursă potențială de poluare a acviferelor poate rezulta din antrenarea de către apele din precipitații a produselor petroliere (combustibili sau lubrifianți de la utilaje, autoturisme, sau autovehicule de transport marfă) scurse accidental pe zona amplasamentului.

Pentru reducerea riscurilor unor astfel de accidente, reviziile și reparațiile se vor face conform graficelor și specificațiilor tehnice la sediul societății, iar alimentarea cu combustibil se va face numai în locuri special amenajate în acest scop și numai de personal instruit, astfel încât să prevină scurgerea și împrăștierea produselor petroliere. Sistemul de canalizare a apelor meteorice va fi prevăzut cu separatoare de hidrocarburi și deznisipator.

Proiectul de investiții ce se realizează conform condițiilor din prezentul PUZ, respectă prevederile Legii nr. 107/1996 - legea apelor și H.G. nr. 964/2000 - privind aprobarea Planului de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole.

Datorită soluțiilor constructive adoptate și modului de colectare a deșeurilor, obiectivele ce urmează a se înființa nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu - apă. Nu se fac evacuări de ape uzate într-un receptor natural sau pe terenurile vecine.

PROTECȚIA AERULUI

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier și de activitățile ce se vor desfășura în spațiile comerciale și funcțiunile de servicii, producție, depozitare, activități nepoluante.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor propuse sunt :

Surse staționare nederijate - nu există.

Surse stationare dirijate:

- emisiile de poluanți antrenate de gazele de ardere de la centralele termice.

Principalii poluanți specifici arderii gazului petrolier lichefiat sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NOx). Surse mobile - autoturismele și autoutilitarele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO₂, hidrocarburi nense C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcuri.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute măsuri de diminuare a noxelor în aer prin realizarea de spații verzi cu capacități de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Întreaga activitate 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 (autoridicătoare greutăți), 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. 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 se pot desfășura activități generatoare de zgomot.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI

În perioada de execuție a investiției nu există surse 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. În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- a) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- b) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

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.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Vegetația spontană a zonei studiate este reprezentată preponderent din plante ierboase iar în acest perimetru nu au fost identificate zone de habitat al animalelor sălbatice care să fie perturbate.

Impactul major asupra vegetației din vecinătatea amplasamentului s-ar putea manifesta numai pe parcursul lucrărilor de execuție (lucrări de excavații și terasamente, pregătire, transport și manipulare materiale de construcție) prin difuzarea prafului generat, în arealul natural învecinat.

Impactul asupra vegetației va fi diminuat prin adoptarea unor măsuri de limitare a zonei de imprastiere, prin umectarea periodică a zonelor utilizate pentru transportul materialelor și a spațiilor de lucru, iar după finalizarea construcției, prin implementarea programului de reconstrucție ecologică.

PROTECȚIA AȘEZĂRIILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Amplasamentul studiat arată că sunt respectate normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației conform Legii nr. 119/2014 -cu modificările și completările ulterioare. În zona perimetrului studiat și în apropierea acestuia nu sunt locuințe sau alte funcțiuni, primele locuințe ale satului Cazaci și Ilfoveni fiind la cca 1 km.

Starea de sănătate a populației (conform datelor statistice existente) este, în general foarte bună și nu va fi afectată de realizarea investițiilor preconizate prin PUZ-ul prezent.

GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deșeurile reciclabile se vor colecta și valorifica conform prevederilor Ordonanței nr. 33/1995. Deșeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice de plastic și vor fi transportate și depozitate în locurile special amenajate de către firme specializate.

Managementul deșeurilor rezultate ca urmare a activităților desfășurate :

- Deșeurii menajere și asimilabile celor menajere ;
- Deșeurii din procesul tehnologic
- Deșeurii de ambalaje

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. OUG 78/2000 cu modificările și completările ulterioare transpune în legislația națională Directiva nr. 75/442 privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 194 din 25 iulie 1975, Directiva nr. 91/689 privind deșeurile periculoase, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 377 din 31 decembrie 1991, și Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2006/12/CE privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 114/9 din 27 aprilie 2006". Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

Deoarece lucrările de construcții ce se vor executa sunt destinate locuirii, comerțului, mici industriei și depozitarii, se vor lua măsuri speciale pentru prevenirea accidentelor ce pot duce la împrăștierea unor substanțe toxice sau periculoase în mediul înconjurător.

LUCRĂRI DE REFACERE/ RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

In urma realizării acestei investiții nu se produc lucrări de distrugere a mediului înconjurător.

De asemenea, nu va fi acceptata eliminarea niciuni arbore existent cu valoare dendrologica. **Această documentație este întocmită pentru conformarea cu cerințele de prevenire și control a poluării, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 152/2005, modificată și completată de Legea nr. 84/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, astfel încât să ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.**

Intocmit,
Arh. Dumitru Barbu

