

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTORUDCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	S.C. CALCE S.R.L.
DENUMIRE LUCRARE:	P.U.Z. CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, DEPOZITARE DE AGREGATE, CÂNTAR ȘI DOUĂ CLĂDIRI DE BIROURI
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. SÎTANDREI, SAT PALOTA, nr.cad. 56388
PROIECTANT:	B.I.A. COVĂCESCU E.A.RALUCA, ORADEA, str. Cometei, nr. 2, CUI 32550797
NUMĂR PROIECT:	96/2017
FAZA:	P.U.Z. – AVIZE ȘI A.I.
DATA:	MAR. 2017

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în comuna Sîntandrei, sat Palota, nr.cad.56388, îl reprezintă realizarea investiției: **CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, DEPOZITARE DE AGREGATE, CÂNTAR ȘI DOUĂ CLĂDIRI DE BIROURI** pe baza datelor de temă generale furnizate de beneficiar și a datelor existente în documentații de urbanism aprobate, și anume:

- păstrarea funcțiunii reglementate prin P.U.G. Sîntanderi (unități industriale, depozitare) și oținerea avizelor în vederea efectuării lucrării propuse

Pentru zona studiată, conform P.U.G. comuna Sîntandrei, sat Palota, este încadrată în U.T.R.

2 zona funcțională cu unități industriale și depozitare

- zona funcțională cu unități industriale și depozitare
- regim de înălțime max. : S+P+M
- retragere de la stradă: conf. Cod Civil
- retrageri laterale: stânga, dreapta, spate: conf Cod Civil
- se va asigura distanța minimă între clădiri conform actelor normative în vigoare
- parcaj – la 100 – 1000 m² activitate de producție 1 loc la 150 mp (conf. anexei R.G.U.)
- rangul localității: V
- P.O.T. MAX. = 50 %
- C.U.T. MAX. = 1.5

S-au obținut:

- certificat de urbanism sub nr.63/10.03.2017, emis de Primaria Comunei Sîntandrei

Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. comuna Sîntandrei – U.T.R. 2

Lista studiilor și documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.Z.

- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității (sat) Sîntandrei, în partea vestică (la ieșirea din satul Sîntandrei) cu destinația de unități industriale și depozitare.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri libere pentru parcelare și cu accesibilitate prin continuare la o stradă: în partea vestică este str. Câmpului - drum comun.

Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația de unități industriale și depozitare

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este plat, amplasat într-o zonă colinară. Nu este cuprins în areal natural protejat.

2.3. Circulația

Amplasamentul studiat are front la o stradă situată în partea vestică (str. Câmpului) la care are atât acces pietonal cât și auto. Profilul transversal actual al str. Câmpului este de 12.00 m.

2.4. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat (parceta nr. cad.56388) – 2500.00 m² / teren fără construcții
- S. total zonă propusă pentru studiu = 35680.00 m²
- Spații verzi organizate = 0%, terenurile fiind cu destinație arabil în intravilan – conf. CF
- Pentru U.T.R. 2 Zonarea funcțională a comunei Palota reglementează următoarele:
 - POT maxim: 50% / CUT maxim: 1.50
 - Parcaj obligatoriu pe lot: – la 100 – 1000 m² activitate de producție 1 loc la 150 mp (conf. anexei R.G.U.)
 - Profil stradal: 12.00 m
 - Regim maxim de înălțime S+P+M

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

destinație	existent (mp/%)			
teren studiat din care: ≈	zona studiată		CAD. 56388	
	35680	100%	2500	100%
construcții	0	0%	0	0
alei/accese/platforme	4325	12.12%	0	0
circulații(drumuri de incinta)				
din care:				
drum public	4325	12.12%	0	0
teren liber de construcții/ zonă verde	31355	87.88%	2500	100%
P.O.T. max	0%		0%	
C.U.T. max.	0		0	

2.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

- rețea alimentară cu apă - lotul nu este afectat/deservit de rețele de apă
- rețea canalizare menajeră - lotul nu este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrică - lotul este cu acces la rețeaua electrică în fața parcelei
- rețea termică – lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie

2.6. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursă de poluare de nici un fel.

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate. Zona seismică este E, coeficientul de calcul seismic K_s=0,12 și perioada de colț T_c = 0,7 sec.

Nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologic.

2.7. Opțiuni – puncte de vedere ale populației, administrației locale – proiectantului

Proiectantul consideră că realizarea intervențiilor urbanistice este realizabilă și oportună în condițiile în care nu există cheltuieli publice în rezolvarea problemelor, se respectă funcțiunea de bază – zonă rezidențială, se asanează zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv unități industriale și depozitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi P.U.G.

Măsurătorile topografice pun în evidență un teren format dintr-o parcelă cadastrală având o suprafață totală de 2500.00 m².

Pentru o amenajare coerentă este strict necesar amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor U.T.R.2. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.2. Modernizarea circulației

Modernizarea drumurilor în zona studiată nu este necesară deoarece drumurile sunt deja modernizate. Strada Câmpului are un profil stradal de 12.00 m cu două benzi de circulație, trotuar și spațiu verde pe ambele părți ale carosabilului.

În ceea ce privește parcajele, se vor asigura la 100 – 1000 m² activitate de producție 1 loc la 150 mp (conf. anexei R.G.U.) în funcție de viitoarea destinație funcțională a lotului identificat.

3.3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul S.O. propune realizarea unei investiții de tip construire stație de betoane, depozitare agregate, cântar și două clădiri de birouri, conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2..

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

destinație	propus (mp/%)			
teren studiat din care: ≈	zona studiată		CAD. 56388	
	35680	100%	2500	100%
construcții	17840	50%	1250	50%
alei/accese/platforme circulației(drumuri de incinta)	10704	30%	750	30%
din care: drum public	10704	30%	750	30%
teren liber de construcții/ zonă verde	7136	20%	500	20%
P.O.T. max	50%		50%	
C.U.T. max.	1.5		1.5	

3.4. Descrierea propunerii de proiect

3.4.1. Stație de betoane, depozitare de agregate, cântar și două clădiri de birouri

- Stație de preparare betoane tip IME
- 4 padocuri pentru depozitarea agregatelor
- Două clădiri de administrative
- Decantor ape tehnologice îngropat

- Groapă septică
- Puț forat
- Rețele și racorduri exterioare de utilități
- Drumuri, platforme și parcaje
- Zonă verde

3.4.2. Descrierea instalației și fluxului tehnologic

Conform temei de proiectare, din punct de vedere funcțional, dotarea obiectivului esre corespunzătoare specificului activității și cuprinde:

- stație de betoane, capacitate de 80 mc/ora cu 2 silozuri de ciment capacitate de 90t/buc
- platformă betonată pentru trafic greu; parcuri pentru automalaxoare (3 locuri); parcuri pentru autoturisme (5 locuri)
- 4 padocuri pentru depozitare de agregate pe sorturi: nisip, pietriș cu granulație 4-8mm, 8 – 16mm și 16 – 32mm
- platforme și pereți de beton armat monolit
- decantor ape tehnologice îngropat 7,00x6,50x3x70m; S=45.50 m²
- puț forat care asigură un debit de 250l/min.
- cântar cu capacitate 60 t, dimensiuni 3,00 x 18,00 mm
- două clădiri administrative

Prezentare stație de betoane TIP IME

- Productivitate: 80 mc/h
- Buncăr de agregate – 4x20 mc
- Silozuri de ciment: 2 silozuri capacitate 90t/buc
- Complet automatizată
- Încărcare cu agregate: cu încărcător frontal, cu o rampă pe partea din spate (tip TZ)

Descriere:

Stațiile de betoane marca IME au fost concepute pentru a produce toate mărcile de betoane existente pe piață, de la beton rutier la toate clasele de betoane superioare aditivat și până la șape. Stația de betoane este o instalație complexă pentru prepararea și livrarea betoanelor (compuse din ciment, agregate, apă și aditivi), care are în componență depozitare și dozare. Depozitul de agregate este un buncăr de agregate tip buzunar TZ. Acesta este împărțit în 4 buncăre de 20 mc fiecare, acestea fiind încărcate dintr-o singură parte.

- Dozarea agregatelor, a cimentului și a apei se execută cu ajutorul cântăririi;
- Sistemul de comandă și control este complet automatizat;
- Cabina de comandă este amplasată la sol;
- Malaxorul este destinat producerii betonului de calitate, cu un consum redus de energie;
- Silozurile de ciment sunt echipate conform normelor europene referitoare la siguranța în muncă și protecția mediului înconjurător.

3.5. Utilități și alte dotări de interes sanitar

3.5.1. Alimentarea cu energie electrică - energia electrică va fi preluată din rețeaua SC Electrica SA din zonă, prin intermediul unui bransament electric.

3.5.2. Instalații de alimentare cu apă

Sursa de apă: va fi executat un foraj de apă.

Apa va fi utilizată astfel:

- Apa tehnologică (apa înglobată în beton, apa spălare automalaxor transport beton și alte utilaje)
- Apa menajeră utilizată la grupuri sanitare

Stația de preparare a betonului necesită un consum de apă tehnologică de 250l/min. și un consum menajer de aprox. 0.3 m³/h. Apa va fi furnizată prin racord la forajul din incintă printr-o conductă de oțel zincat montată îngropat sub adâncimea de îngheț.

Evacuarea apelor uzate se realizează astfel: apele uzate menajere sunt evacuate la fosa vidanjabilă, apele pluviale (potențial curate) sunt colectate de pe platforme și dirijate către zonele înierbate din incintă și prin rigole la rețeaua pluvială stradală. Apele tehnologice rezultate din activitatea specifică

(spălat platforme, malaxor, cife) se colectează într-un decantor cu capacitatea de 190 m³, după decantare cca. 12 ore, apa purificată (aprox. 80% din restituții) este refolosită în procesul de preparare a betoanelor. În conformitate cu procesul tehnologic materialul (nămolul) decantat se va evacua mecanic și după uscarea naturală va fi transportat la groapa de gunoi prin contract cu o firmă specializată.

3.5.3. Rețele de canalizare - rețeaua de canalizare stradală – până la extinderea acesteia se va face un bazin vidanjabil în incintă.

Colectarea apelor meteorice: apele pluviale colectate de pe clădire și de pe căile de acces vor fi dirijate spre zonele înierbate din incintă și, prin rigole către rețeaua pluvială stradală.

3.6. Protecția mediului

3.6.1. Protecția calității apelor

Instalațiile locale de preepurare a apelor: apele impurificate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și decantoare înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate, perimetrul stației, suprafața spațiilor de parcare vor fi dirijate prin pante și rigole colectate către un separator de hidrocarburi, iar din separator apa curată va fi dirijată către bazinul decantor prin intermediul unei conducte din polipropilenă.

3.6.2. Protecția aerului

Activitățile specifice nu induc noxe și substanțe poluante.

Emisiile cuprind în principal praf de ciment și particule fine de agregate minerale utilizate la prepararea betonului; emisiile de particule de ciment pot reprezenta aprox. 1 ‰ din cantitatea manipulată. Pentru reducerea pierderilor de ciment și încadrarea concentrațiilor de particule materiale în aer în reglementările legale s-au filtre la silozurile de stocare de ciment.

În cazul stației de betoane, în cartea tehnică se menționează conținutul de praf rezidual la nivelul aerului curat. Acesta este de <0,005g/m³ și este asigurat de filtre cu suprafața de 4 m².

Silozurile de ciment sunt prevăzute cu filtre ecologice, conform normelor europene în vigoare. La partea superioară a fiecărui siloz există un filtru de praf cu suprafața filtrantă de 4 m² format din cartușe de filtrare poliester și un sistem de curățare a filtrelor prin vibrare care se vor schimba conform mentenanței.

Măsuri de protecție a aerului:

- stația de preparare betoane sigură dozarea componentelor și transferul direct în automalaxoare în care se realizează amestecul componentelor;
- transportul de la silozuri la dozatorul pentru ciment din dotarea stației se realizează cu transportor cu șnec prevăzut cu carcasă metalică, împiedicând evacuarea pulberilor în aer;
- pentru limitarea emisiilor de pulberi de la operațiile de alimentare a silozurilor pentru ciment sunt prevăzute cartușe filtrante cu randament de reținere de 98%, la o instalație de reținere sunt cuplate 2 silozuri

Concluzii:

- principalele surse dirijate generatoare de particule asociate stației de preparare betoane, silozurile de ciment, sunt prevăzute cu sisteme eficiente pentru controlul emisiilor;
- concentrațiile de poluanți estimate în emisiile de la sursele dirijate sunt conforme cu valorile limită prevăzute de legislația în vigoare.

3.6.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Principalele surse de zgomot și vibrații sunt mijloacele de transport care se deplasează în incinta complexului; pornirea și traficul autovehiculelor, funcționarea echipamentelor și utilajelor din dotare, manipularea materialelor, zgomotul produs de operațiile aferente activităților auxiliare se manifestă pe un perimetru restrâns.

3.6.4. Protecția împotriva radiațiilor – nu este cazul

3.6.5. Protecția solului și a subsolului

Suprafețele din incintă sunt betonate în cea mai mare parte, diminuând astfel riscul de poluare a solului și subsolului. Sursele potențiale de contaminare a solului sunt: traficul auto și eventual disfuncționalități ale sistemului de canalizare.

Măsurile adoptate pentru asigurarea protecției solului și subsolului sunt: inspecții periodice de control ale rețelei interioare de canalizare pentru prevenirea avariilor; impermeabilizarea

suprafețelor utilizate pentru depozitarea de materiale; întreținerea permanentă a zonelor plantate. Încinta este astfel organizată funcțional încât desfășurarea activității să se încarce în spațiile proiectate în funcție de specific (depozitare, recepție/sortare, spații de manevră etc.).

3.6.6. Protecția sistemelor terestre și acvatice – nu este cazul

3.6.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Amplasamentul investiției se găsește la distanță față de obiective de interes public, monumente istorice și de arhitectură, diverse așezăminte, zone de interes național.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile rezultate din activitatea specifică desfășurată în construcție nu vor constitui o sursă de poluare. În etapa de funcționare vor fi generate următoarele categorii de deșuri: deșeuri menajere – se vor colecta în pubele, pe categorii și vor fi preluate de o firmă specializată (pe baza unui contract); nămolul rezultat din operațiunile de întreținere a rețelei de canalizare (întreținere/decolmatare) – vor fi evacuate de către o firmă specializată (pe baza unui contract); deșeurile menajere – vor fi colectate în pubele special acoperite și așezate pe o platformă de beton de unde vor fi preluate de către o firmă specializată (pe bază de contract).

Prin modul de gestionare a deșeurilor se va urmări reducerea riscurilor pentru mediu și populație și limitarea cantităților de deșeuri eliminate prin evacuarea la rampa a deșeurilor.

3.6.9. Gospodărirea substanțelor toxice

În activitatea ce se preconizează a se desfășura nu sunt utilizate substanțe toxice și periculoase.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile A.I. nu contrazic prevederile P.U.G. și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

Etapa imediat următoare avizării A.I., este consultarea populației, documentația urmând procedura de avizare și aprobare legală în vigoare.

Întocmit,
arh. Raluca E. Covăcescu

BENEFICIAR:	S.C. CALCE S.R.L.
DENUMIRE LUCRARE:	P.U.Z. CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, DEPOZITARE DE AGREGATE, CÂNTAR ȘI DOUĂ CLĂDIRI DE BIROURI
AMPLASAMENT:	BIHOR, COM. SÎTANDREI, SAT PALOTA, nr.cad. 56388
PROIECTANT:	B.I.A. COVĂCESCU E.A.RALUCA, ORADEA, str. Cometei, nr. 2, CUI 32550797
NUMĂR PROIECT:	96/2017
FAZA:	P.U.Z. – AVIZE ȘI A.I.
DATA:	MAR 2017

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U., Baza legală a elaborării și Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru teritoriul care face obiectul P.U.Z. și anume:

- nr. cad. 56388 Sîntandrei
- strada Câmpului
- păstrarea funcțiunii de pe parcelă și anume unități industriale cu depozitare - conf. P.U.G. (utilizări permise: unități de producție industrială, agricolă, agroindustrială, depozite; utilizări permise cu condiții: unități industriale, agroindustriale, depozite, agricole care prin studii urbanistice <P.U.D. și P.U.Z.> necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autorități competente; utilizări interzise: unități care prezintă pericol de poluare peste limitele admise pentru sol, aer și apă; unități care prezintă pericol de risc tehnologic; amplasarea de unități care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie).

Ele întăresc și detaliază reglementările cuprinse P.U.Z. și au la bază următoarele de autoritate:

1. Plan Urbanistic General Sîntandrei și Regulamentul General de Urbanism al Localității Sîntandrei
2. Zonarea funcțională a localității Sîntandrei

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și:

- Decizia Agenției de Protecție a Mediului

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Rămâne în responsabilitatea exclusivă a beneficiarului obligația de a realiza pe cheltuiala proprie soluția de realizare a drumului /aleii private cât și a demersurilor legale pentru transferul în domeniul public a terenului propuse prin documentația tehnică pe baza căreia s-a elaborat regulamentul zonal de urbanism.

Accesele auto și pietonal la lotul propuse se fac din drumul existent str. Câmpului cu profil transversal de 12.00 m.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

lot	Supr.	min. față	min.spate	min. lateral stanga	min. lateral dreapta
1	2500	Conf. Cod Civil Str.Câmpului	0.60 m	0.60 m	0.60m

- regim de înălțime – max.S+P+M
- parcarile la sol vor respecta OMS 537/1996

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U04 – Plan reglementări urbanistice

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta:

- Aviz instituții și servicii publice interesate

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Zonele verzi vor ocupa min. 20% din suprafața terenului pentru fiecare lot.

Împrejurimile vor fi amplasate la limita de proprietate – către drumurile publice vor fi transparente, iar către vecinătăți private pot fi opace. Înălțimea maximă a împrejuririi = 2,40m

3. ZONIFICARE FUNCționalĂ

- lot 1 cu suprafața de 2500 m², având destinația de construire stație de betoane, depozitare de agregate, cântar și două clădiri de birouri.

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 1.50

Intocmit,
arh. Raluca E. Covacescu