

MEMORIU P.U.Z.

**COMPLEX INDUSTRIAL
INTEGRAT PENTRU TRATAREA
DESEURILOR**

ILFOV, COMUNA GANEASA, TARLAUA4, PARCELA 20, NR. CAD. 1287/1

FOAIE DE GARDĂ:

NUMĂR PROIECT:	49 din aprilie 2019
DENUMIREA LUCRĂRII:	COMPLEX INDUSTRIAL INTEGRAT PENTRU TRATAREA DESEURILOR
FAZA:	Plan Urbanistic Zonal
LOCALITATEA:	ILFOV, COMUNA GANEASA, TARLAUA 4, PARCELA 20, NR. CAD. 1287/1
BENEFICIAR:	S.C. SUPERCOM S.A.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.
COLECTIV DE ELABORARE :	

SEF PROIECT:

arh.urb. Aurelia Huluba

PROIECTAT:

arh.urb. Aurelia Huluba

urb. Ana Maria Durla



Cuprins:

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL Error! Bookmark not defined.

CAPITOLUL I - INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației	3
1.2. Obiectul lucrării.....	3
1.3. Surse documentare.....	4
CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:	6
2.1.Evoluția zonei.....	6
2.2.Încadrarea în localitate:	6
2.3.Elemente ale cadrului natural	7
2.4.Circulația	9
2.5.Ocuparea terenurilor.....	10
2.6.Echipare edilitara.....	10
2.7.Probleme de mediu.....	12
2.8.Optiuni ale populației:	13
CAPITOLUL III –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:	13
3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare:	13
3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General:	13
Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat.....	13
Oportunitatea investitiei	14
3.3.Valorificare cadrului natural:	15
3.4.Modernizarea circulației:.....	15
3.5.Zonificare funcționala:reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici:	15
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:	20
Alimentarea cu apa potabilă	20
Canalizarea apelor uzate	21
Canalizarea apelor pluviale	21
Alimentare cu energie termică și gaze naturale.....	21
Alimentare cu energie electrică	21
Telecomunicații	21
3.8.Protectia mediului:	22
3.9.Obiective de utilitate publica:	24

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

	Plan Urbanistic Zonal – COMPLEX INDUSTRIAL
DENUMIREA LUCRĂRII:	INTEGRAT PENTRU TRATAREA DESEURILOR
BENEFICIAR:	S.C. SUPERCOM S.A.
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L
DATA ELABORĂRII:	Aprilie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea funcțiunii de regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 175.500mp .Suprafață care a generat P.U.Z. - ul, compusă din terenuri situate în JUDETUL ILFOV, COMUNA GANEASA, TARLAUA 4, PARCELA 20, NR.CAD.1287/1 in proprietatea SC SUPERCOM SA. conform contractului de schimb imobiliar nr.2706/2007 autentificat de notar public Gabriela Ivan .

In contextul unor preocupari crescande pentru imbunatatirea calitatii mediului, concomitent cu reducerea resurselor de combustibili fosili, identificarea si punerea in aplicare a unor noi tehnologii de sortare, tratare mecano-biologica si transfer a desurilor a devenit o prioritate in special in randul tarilor dezvoltate realizarea investitiilor cu acest obiect de activitate.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei infrastructuri, imprejmuire teren, utilitati care permit tehnologiilor de sortare, tratare mecano-biologica si transfer a desurilor avand ca si componente cladiri si amenajari pentru aceste procese. Realizarea obiectivelor propuse este justificată din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premise de dezvoltare, zona de productie si depozitare cunoaste actualmente o tendinta de extindere in special in aceasta zona adiacenta unei circulatii principale, si anume DN2.
2. Terenul este amplasat in apropierea Drumului National 2, accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din drumul de exploatare De26.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca din Romania

4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Zona se afla in extravilan .Folosinta actuală a terenului este de arabil.

1.3. Surse documentare

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :

- Planul de Amenajarea a Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT între anii 1994-2001;

- -Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBAN PROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;

- Studiu privind probleme ale dezvoltării urbane în teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale orașelor mari : cazul București – elaborat de URBAN PROIECT între anii 1996-1998;

- Studii de circulație în zona , cu legături în cadrul zonei periurbane București și județele limitrofe (1997);

- Plan Urbanistic General al Comunei Ganeasa– aprobat de către Consiliul Local Ganeasa

- Studiul geotehnic

- Ridicare topografica-elaborator ing. de specialitate

• Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate ;

- Informatii obtinute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov

- Date culese de proiectant de pe teren.

• Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră.

• Metodologia utilizată

Proiectul are la bază :

Metodologia utilizată este în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare prin Legea nr. 289/2006, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 190/2013
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
 - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
 - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
 - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 actualizată privind autorizarea executării construcțiilor
- Codul Civil actualizat .
- H.G. 48/2013, H.G. 1000/2012 și OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului actualizat;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);

- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu,
- Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului,H.G.48/2013 si H.G.1000/2012

CADRUL LEGISLATIV PRIVIND INVESTITIA:

Hotărârea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor prevede obligativitatea pentru Statele Membre ale Uniunii Europene de reducere a cantitatilor de deșuri biodegradabile depozitate :

- la 75% din cantitatea total generat în 1995–pâna în 2010;
- la 50% din cantitatea generat în 1995 – pâna în 2013;
- la 35% din cantitatea generat în 1995 – pâna în 2016.

Directiva 2001/77/EC privind promovarea producerii de electricitate din surse regenerabile poate stimula producerea de energie din deșuri.

Obiectivul – generarea de 20% din energia necesara pâna în 2020, folosind surse regenerabile.

Strategia UE privind schimbrile climatice tinta - reducerea cu 20% a emisiilor de gaze cu efect de sera pâna în 2025.

Managementul deșeurilor poate participa cu 10% la atingerea tinte – 45 milioane tone Co2.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1.Evolutia zonei

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de sud a comunei Ganeasa, la cca.1200 m față de drumul national 2.Terenul se afla in extravilanul comunei. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z.-ul se face prin sud prin drumul de exploatare 26 .Terenul este situat la limita teritoriala dintre comuna Ganeasa si Afumati .Conform P.U.G.aprobat pentru comuna Ganeasa terenul se afla in extravilan agricol,iar pentru comuna Afumati pentru zona adiacenta amplasamentului se propun functiuni de servicii ,depozitare si productie.

2.2.Încadrarea în localitate:

- **Poziția zonei față de localitate**

Teritoriul analizat în Planul Urbanistic Zonal are o formă neregulată și o suprafață de aproximativ 78810.5 mp rezultată din acte și se găsește amplasat în Județul Ilfov, Comuna Ganeasa, în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

Est : proprietate privata

la Nord : drum de exploatare

la Sud: drum de exploatare

la Vest: proprietate privata

Lotul cuprins în P.U.Z. se găsește pe un teren în prezent aflat în extravilanul comunei Ganeasa.

Terenul care a generat documentația este în suprafață de: 175.500 mp

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Relieful comunei este de campie, facand parte din Campia Vlasiei, orientata NV-SE, cu altitudine de 80-85m, cu o panta redusa sub 3 grade pe directia NS si o fragmentare slaba.

Aceasta campie este formata din campuri tabulare care prezinta covozi si vaiugi, dintre care una este mai mare avand aspectul unei vai seci, cu versanti putin abrupti, slab erodati, avand directie V-E.

Acest relief de campie se dezvolta pe o structura geologica si petrografica ce e caracteristica Campiei Romane.

- **Reteaua hidrografica:**

Regimul fluviometric

Regimul fluvial este în strânsă interdependență cu celelalte elemente ale complexului de factori fizico-geografici. Cantitatea medie anuală de precipitații înregistrează valori cuprinse între 520-550 mm. Pe anotimpuri repartitia cantitatilor de precipitații este: iarna 16%, primăvara 26%, vara 36%, toamna 22 %.

Valorile maxime absolute de precipitații au fost următoarele: 750,5 mm – 940 mm. Valorile minime absolute de precipitații au fost 230 – 290 mm.

Regimul eolian

Din observațiile și măsurătorile făcute, rezultă că vânturile dominante din această regiune, atât ca frecvență cât și ca tărie sunt cele din N-E și E (Crivățul) urmate de cele din S-V și V (Austrul). Vitezele medii anuale oscilează între 3,2 -3,5 m/sec. Vânturile din N-E și E pot atinge viteze maxime de 100-120 km/ oră. În cursul anului se remarcă o ușoară creștere a frecvenței vântului de N-E iarna (peste 23%) cu excepția lunii ianuarie când scade frecvența vântului de N-E sub această limită, dar crește frecvența vântului de S-V (până la 24%). Vara scade frecvența vânturilor de N-E și S-V, dar crește cea a vânturilor de N, E și S-E.

- **Clima**

În ce privește dinamica generală a atmosferei, dominante sunt masele de aer de origine polar-maritimă și continentală (din sectorul Estic) care dețin 60,3 %, urmate de cele de origine tropical-maritim și tropical-continental, cu 15,8 %. Din această frecvență a maselor de aer rezultă influențe continentale, oceanice și mai estompat cele submediteraniene. Câmpul Otopeni-Cernica se încadrează în ceea ce S. Mehedinți numea climat getic. Acest tip de climat se caracterizează prin patru anotimpuri cu particularități specifice.

Regimul termic

Vara este anotimpul cel mai călduros, cu temperaturi medii lunare de 21-26 0 C. Temperaturile zilnice pot atinge 35-40 0 C, înregistrându-se cele mai multe zile tropicale. Iarna temperaturile medii lunare oscilează între -2,7 0 C și 0,2 0 C. Valorile zilnice pot ajunge pâna la -10...-20 0 C. Uneori cad zăpezi abundente și se produc viscole iar alteori survin zile călduroase, ca urmare a advecțiilor de aer maritim tropical.

Primăvara este în general scurtă, cu contraste termice evidente le la o zi la alta și cu salturi termice mari interlunare. Temperaturile medii lunare variază între 5 și 17 0 C.

Toamna are tendință de prelungire spre iarnă, uneori este relativ uscată, cu temperaturi medii lunare între 18 și 5,6 0 C.

Mediile termice anuale sunt cuprinse între 10 și 11 0 C. Temperaturile maxime absolute oscilează între + 42,2 0 C și 42,6 0 C, iar minimele absolute între -30 0 C și -30,2 0 C.

Din analiza datelor existente și indicate mai sus se pot reține următoarele aspecte:

- frecvența medie a zilelor de iarnă este de 29-30 zile;
- frecvența medie a zilelor de îngheț este de 97-105 zile;
- frecvența medie a zilelor de vară este de 114-117 zile;
- frecvența medie a zilelor tropicale este de 42-45 zile;
- înghețurile timpurii și târzii apar în a doua jumătate a lunii octombrie, începutul lunii noiembrie, iar ultimele înghețuri se înregistrează în perioada 29 martie-1 aprilie;

• Conditii geotehnice

Din analizele făcute în această zonă a rezultat existența solurilor argilo-iluviale, solurile brunroșcate de pădure.

Acestea sunt soluri slab acide, cu conținut redus argilo-iluvial caracterizate prin culoarea brună-ruginie datorată în primul rând prezenței pe toată adâncimea profilului a oxizilor de fier liberi, slab hidratați.

Aceste soluri se dezvoltă sub etajul forestier. Prezintă un profil morfologic de tipul A-B-t(B)-C-D cu grosimi cuprinse între 140-190 cm. Au o fertilitate naturală moderată din cauza unui procent mai scăzut de humus și substanțe nutritive.

Solurile brun-roșcate de pădure podzolite sunt soluri de pădure moderat acide, argilo-iluviale, cu un orizont podzolit de culoare gălbui-brună sau puternic împestrițată cu pete

gălbui-albicioase și gălbui-brune. Orizontul (B) e de culoare brun-roșcată din cauza prezenței oxizilor de fier liberi. Profilul de grosimi cuprinse între 150-175 cm. Cuprinde următoarele orizonturi: A1-A2-Bt-(B)-C-D. Aceste soluri sunt utilizate pentru fondul forestier.

Pe baza rezultatelor obținute în laboratorul geotehnic rezultă următoarele:

-terenul de fundație este constituit la partea superioară sub stratul de sol vegetal din (pe primii 6,00-10,00 m):

□ argile prăfoase și prafuri argiloase încadrate în clasa pământurilor bune și medii de fundare (conform STAS 3300/1-85).

Primul strat litologic face parte din terenurile medii de fundare, iar cel de-al doilea strat face parte din terenurile bune de fundare.

Varietatea litologică a terenurilor interceptate în studiile anterioare de pe perimetrul Comunei Ganeasa (relativ mică cu intervale de concentrare a argilelor poate conduce la pământuri cu contracții și umflări mari și foarte mari), și mai ales prezenta lipsa apei subterane la cote mici, încadrează perimetrul cercetat în terenuri bune de fundare.

- **Riscuri naturale**

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeană de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică „8” (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu $KS = 0,20$ și $TC = 1,5$ sec.

Amplasamentul viitoarei stații nu este supusă la riscuri naturale previzibile.

2.1.Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației**

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord a comunei la o distanță de 1200 m față de Drumul Național 2. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z.-ul se face prin sud prin drumul de exploatare 26 (profil existent de 5,5 metri) ce debusează în D.N.2.

Studiul își propune să răspundă la următoarele probleme:

- Profilele transversale corespunzătoare ale arterelor stradale existente
- Asigurarea parcarilor în interiorul parcelei.

- **Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor noi**

Reglementările de circulație constau în lăgirea drumului de acces D26 la un profil de 8m și reglementări cu ajutorul marcajelor rutiere, precum și prin amplasarea tuturor

indicatoarelor de circulație, în vederea desfășurării unei circulații în condiții de siguranță, confort și securitate.

Lucrarile de reglementare a circulației prin marcaje rutiere constau în delimitarea benzilor de circulație, direcțiilor de mers, prin săgeți, a spațiilor interzise, asigurând o orientare a circulației cât mai bună, conf. STAS 1848 / 1995.

Reglementarea circulației prin marcaje sunt foarte importante pentru dirijarea și orientarea vehiculelor în trafic, în scopul asigurării condițiilor de siguranță a circulației.

2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona**

Zona se afla în extravilanul comunei Ganeasa. Terenul fiind arabil. Potrivit Planului Urbanistic General al comunei Ganeasa- aprobat de către Consiliul Local Ganeasa- pentru zona din proximitatea terenului precum și pentru zona situată în intravilan este reglementat ca zona de servicii, producție și depozitare.

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G. Ganeasa adiacenta terenului zona se va dezvolta cu zone de servicii, producție și depozitare.

2.6.Echipare edilitara

- **Alimentarea cu apă potabilă**

Comuna Ganeasa dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă, care însă nu acopera întreaga comună. Majoritatea gospodăriilor se alimentează cu apă potabilă din puturi individuale de tip rural, care exploatează pânza freatică aflată la 8-15 m adâncime.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

În momentul de față primăria comunei Ganeasa are planuri în derulare în ceea ce privește sistemul de canalizare, însă nu este extins pe toate străzile din comună, cele mai multe dintre gospodării folosind încă sisteme individuale- bazine vidanjabile

- **Alimentare cu energie termică**

Alimentarea cu căldură a imobilelor din comuna Ganeasa este realizată în general în sistem local.

Pe terenul studiat nu există capacități de producere a agentului termic și nici rețele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Comuna Ganeasa dispune de rețea de distribuție a gazelor naturale.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Localitatea este alimentată din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național.

Liniile de medie tensiune ce deservește localitățile sunt de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale localităților. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de beton destinați rețelelor de joasă tensiune. Zona studiată în P.U.Z. este în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune

• Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații a Comunei Ganeasa se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

• Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- situația precară a căilor de comunicație la nivel local,
- populație redusă și îmbătrânită la nivelul comunei,

În mod special în zona studiată disfuncționalitățile specifice sunt :

- starea drumurilor, care nu corespund atât din punctul de vedere al îmbrăcămînții cât și din punctul de vedere al profilului transversal.

În contextul unei continue creșteri demografice, precum și a limitării spațiilor destinate depozitării deșeurilor, dintre care doar o mică parte îndeplinesc condițiile ce se impun din punct de vedere al protecției mediului și sănătății populației, managementul deșeurilor a devenit o reală problemă de mediu nu numai pentru autoritățile guvernamentale locale, dar și la nivel național și global

Uniunea Europeană a stabilit ținte clare privind reducerea cantității de deșeuri organice depozitate la gropile de gunoi, cu 65% până în anul 2014. Unele state europene chiar au interzis complet depozitarea deșeurilor organice netratate.

2.7.Probleme de mediu

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al comunei Ganeasa este apreciata ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

• Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto în special de-a lungul marilor artere.

La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport local și unitățile cu profil agro-zootehnic.

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

• Calitatea apei

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se refera în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

• Sursele de apă

Conform studiilor hidrotehnice în zonă se găsesc două straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apă nepotabilă și slab agresivă față de mediu (6- 8 m);
- unul de adâncime medie interceptat în foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat în orizontul de nisip cu pietriș, a cărui apă se încadrează în limitele de potabilitate, fiind slab agresivă față de metale.

• Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activității turistice, în special în perioadele de vârf, și se manifestă prin depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere provenite de la unitățile agro-turistice, comerciale, cât și de la turiștii individuali, pe soluri și în zone cu vegetație din jurul apelor sau al pădurilor, destinate agrementului.

Există de asemenea posibilitatea degradării malurilor râului din cauza lucrărilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

În cazul analizat, pentru realizarea unui cadru construit cu funcțiunea aceasta, va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, atâta timp cât se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

2.8. Opțiuni ale populației:

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului comunelor din județul Ilfov

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume :

- modernizarea și amenajarea drumurilor existente,
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor impuse de lege,
- crearea de noi locuri de munca la nivelul comunei.

CAPITOLUL III –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare. Pentru terenul în cauză, nu este cerut nici un studiu de fundamentare prin CU.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic Zonal:

Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu de producție au fost:

- amplasamentul este situat în extravilan iar tendința de dezvoltare în această zonă este de zonă de producție și depozitare;
- sunt premise ca în viitorul apropiat să se extindă rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații ;
- cu toate că actualmente situația drumurilor este precară, sunt posibilități de modernizare a lor
- accesibilitate favorabilă.

-obiectul propus se afla la o distanță mai mare de 1000 de metri față de zonele destinate locuirii individuale/colective.

-in **zona de studiu** (având suprafața de aproximativ 391 ha) delimitată în planșa Zona de studiu- studiu de oportunitate, astfel:

- la sud-vest DNE2, De2
- la nord-vest De 168
- la nord- est De220
- la sud-est De 31;

se va reglementa o subzonă cu un caracter industrial în care sunt acceptate funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea propusă.

Oportunitatea investitiei

A. Din punct de vedere urbanistic investitia este sustinuta de mai multe argumente, si anume :

Necesitatea **reducerii poluarii**,

Necesitatea **reducerii timpilor de operare** de catre firmele de salubritate,

Necesitatea **reducerii distantei catre depozitare** se justifica amplasamentul propus pentru functiunea studiata.

Planul urbanistic general al Comunei Ganeasa – aprobat de catre Consiliul Local Ganeasa prin hotărâre de Consiliu Local, reglementează suprafața de teren situata in extravilan, ca zona arabila .

In Romania, deseurile municipale sunt colectate de municipalitati, in general fara o separare la sursa si sunt depozitate la gropile de gunoi. Avand in vedere obligatiile pe care tara noastra trebuie sa le indeplineasca in ceea ce priveste reciclarea si valorificarea deseurilor, apare din ce in ce mai imperios necesitatea schimbarii acestei practici si introducerea unui sistem de colectare selectiva. Sistemele de tratare si transfer au devenit din ce in ce mai populare, in special in marile centre urbane. La nivel mondial exista numeroase programe de colectare selectiva a deseurilor municipale, in particular hartie, aluminiu, sticla, plastic si unele materiale periculoase precum baterii si produse clorurate (uleiuri, materiale solide contaminate). Aceste programe de colectare selectiva, care au inceput deja sa functioneze si in Romania, contribuie progresiv la reducerea cantitatii de deseuri solide care ar ajunge la gropile de depozitare.

Exista la ora actuala numeroase modalitati de eliminare a deseurilor municipale biodegradabile, cu sau fara valorificare energetica, dintre care cel mai frecvent utilizate sunt urmatoarele :

• **Autoclavarea**, se aplica in special deseurilor medicale si este un proces de pre-tratare a acestora in vederea sterilizarii, inainte de depozitarea finala. Consta in tratarea cu abur a deseurilor intr-o incinta presurizata confectionata din otel. Se obtine un material floconos steril;

• **Compostarea**, se aplica pentru deseurile organice din gradinarit si pentru resturile alimentare si consta in descompunerea deseurilor in prezenta microorganismelor aerobe. Pentru asigurarea unor conditii de compostare optime trebuie urmariti unii parametrii precum temperatura, umiditatea masei organice, concentratia de oxigen, porozitatea materialului, continutul de carbon si de azot din deseul.

• **Tratarea mecano-biologica**, care este un proces de pre-tratare a deseurilor inainte de eliminare sau re-procesare. Scopul principal il reprezinta separarea fluxului de deseuri in mai multe parti componente pentru a da posibilitatea de reciclare si recuperare ulterioara.

• **Depozitarea** este metoda de eliminare cel mai putin agreata, avand in vedere spatiile mari de depozitare necesare, impactul asupra mediului (sol, ape subterane, aer) si mirosului dezagreabil generat. Aceasta metoda nu implica recuperarea materialelor

B. Din punct de vedere economic exista argumente care sa sustina investitia propusa prin prezentul P.U.Z. , si anume:

- modernizarea și amenajarea drumurilor existente,
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor impuse de lege,
- crearea de noi locuri de munca la nivelul comunei.

3.3. Valorificare cadrului natural:

În apropierea zonei studiate există la o distanță de 10,00 km zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Rețeaua Natura 2000:

Lacul și Pădurea Cernica (cod:ROSCI0308)

Lacul și Pădurea Cernica (cod:ROSPA0122)

Zona Lacului Cernica este caracteristica padurilor de sleau cu specii forestiere sudice (mediteraneene), paduri care au devenit din ce în ce mai reduse, datorit exploatarilor forestiere.

Zonele stuficole fixate și libere, precum și padurea asociată, oferă acesteia arii calitatea de sit ornitofaunistic de o valoare deosebit pentru Câmpia Română. În această zonă au fost semnalate 118 specii de pasări, din care o parte se regăsesc pe Directiva Pasări, restul având statut legal de protecție (prin lege și/sau protejate de alte convenții și acorduri internaționale). Există doar câteva specii de pasări care nu au un statut legal de protecție. În plus, mai există și alte specii protejate de faună, ce se regăsesc și pe Directiva Habitare.

În zona imediat apropiată amplasamentului sunt elemente naturale, precum păduri, lacuri sau cursuri de apă care însă nu necesită aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție întrucât se află la o distanță considerabilă.

Prin realizarea construcțiilor propuse se va încerca și crearea unui ambient plăcut la nivelul obiectivului construit, atât volumetric rezolvată cât și prin păstrarea unor spații verzi într-un procent cât mai echilibrat.

3.4. Modernizarea circulației:

Soluția de circulații propuse este astfel: accesul în zonă va fi realizat prin drumul D.e. care are un prospect existent de 5,5 metri. Pornind de la cerința Legii nr. 43/1995 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, pentru D.e 160 profilul se va reglementa la 11 m, cu un carosabil de 5,00 m, o rigolă carosabilă de scurgere a apelor pluviale de 1 m, un spațiu verde de 1 m și un trotuar de 1 m pe fiecare parte.

3.5. Zonificare funcțională: reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Prin planul urbanistic zonal se prevede reglementarea unei funcțiuni de industrie și depozitare în suprafață de 175.500 mp în scopul realizării unui **COMPLEX INDUSTRIAL INTEGRAT PENTRU TRATAREA DESEURILOR**. Terenul studiat va alcatui două subzone funcționale: Subzona unităților industriale, procesare și depozitare, Subzona spațiilor verzi

plantate.(Vegetatie de protectie). Terenul va fi reglementat cu functiunea de Industrie si depozitare Id.

Prin Planul Urbanistic Zonal de față urmarim :

- modul de ocupare al terenului să fie în conformitate cu normele în vigoare;
- crearea de spații verzi de protecție;
- dezvoltarea zonei in conformitate cu strategia de dezvoltare a zonei, si planurile de dezvoltare.

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea de industrie.Conform cerințelor functionale și comenzii beneficiarului, ansamblul se va realiza in doua etape:

1.in prima etapa se va urmari realizarea unei infrastructuri care detine constructii pentru tratare mecano-biologica si sortare a deseurilor nepericuloase cu capacitatea de 12 tone pe ora Va cuprinde următoarele dotări/construcții:

-construcții S+P+2, cu înăltime maximă la cornișă = 12,00 m(masurata de la cota drumului de acces)

2.in a doua etapa se va urmari dezvoltarea zonei conform P.U.Z. ,

Se va urmari realizarea urmatoarelor obiective:

- 1.statie sortare si valorificare deseuri din constructii
- 2.depozit deseuri nepericuloase
- 3.statie sortare deseuri
- 4.platforma colectare deseuri
- 5.zona administrativa –birouri
- 6.complex tratare ape uzate
- 7.unitate de tratare mecano-biologica

Exemple de obiective similare autorizate aflate in exploatare de catre S.C. SUPERCOM S.A. la nivel national

Obiectiv similar Hunedoara -Barcea Mare -Linie Sortare

Capacitate linie de sortare 50.000 t/an - Obiectiv realizat prin POS MEDIU







**Obiectiv similar Tratare Mecano-Biologica a deseurilor pentru reducerea volumului
Capacitate 100.000 t/an Obiectiv realizat prin POS MEDIU -Alba Iulia -Hunedoara -
Barcea Mare**



Detaliu zona intrare utilaje



Detaliu zona captare / filtrare aer





3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare:

Alimentarea cu apa potabilă

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă menajera a personalului angajat în activitățile de servicii;
- udatul spațiilor verzi;
- curățarea drumurilor de incinta.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura din sursa proprie prin realizarea unui put forat. Rețeaua de distribuție a apei potabile se va dezvolta pe toată trama stradală a zonei studiate.

Soluția de alimentare cu apă se va aviza de către A.N.Apele Române și Agenția de protecție a mediului. Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate către stația de epurare și ulterior folosită pentru udarea spațiilor verzi. Soluția de canalizare se va aviza de către A.N.Apele Române și Agenția de protecție a mediului.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole. Apele provenite din zonele betonate, carosabile și de garare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Nu este cazul

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează Comuna Afumați. Pentru noii consumatori se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului, și în continuare în sistem L.E.S. pe trasa stradală propusă în cadrul ansamblului, până la zona destinată construcțiilor. Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametri impuși de standardele naționale ;
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deserveste ;
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat ;
- puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde pe toate construcțiile ce necesită astfel de dotări.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua TELEKOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de TELEKOM .

3.8. Protecția mediului:

Impactul investiției asupra mediului se imparte în :

- Impact ce are loc în timpul realizării ansamblului propus;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt însă, temporare. În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, se vor stabili în urma elaborării unor studii de impact asupra mediului de către firme autorizate în acest sens.

- **Poluarea aerului :**

Halele de proces sunt prevăzute cu sisteme de captare a emisiilor.

- **Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la nivelul ansamblului ansamblu sunt :

- semnalizarea acustică;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

Activitatea se desfășoară în incinte închise pe platforme betonate, apa reziduală rezultată în urma procesului de curățare a gazului de sinteză este colectată, tratată chimic și mecanic, după care este reintrodusă în procesul tehnologic.

Poluarea solului

- **Deseurile**

Faza de construcție a ansamblului

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) e posibil să rezulte din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fitinguri etc.).

Alte deseuri care pot rezulta :

- deseuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Ganeasa. Se va avea in vedere reducerea cantitatii de deseuri si re folosirea acolo unde este cazul, precum si reciclarea deseurilor.

Faza de exploatare a ansamblului

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie transferate catre reciclatori in cel mai scurt timp, in baza unui contract de prestari servicii. Prioritatile trebuie sa fie reducerea cantitatii de deseuri si re folosirea materialelor ; pentru deseurile ramase, acestea vor fi sortate si evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Ganeasa, catre platforme de depozitare a deseurilor, sau preferabil, catre platforme de reciclare.

• Afectarea biodiversitatii

In timpul exploatarii constructiilor se vor avea in vedere urmatoare :

-nu se vor distruge sau perturba eventualele cuiburi de pasari sau ale altor animale salbatice aflate pe terenul din proprietate

-nu vor fi ucise sau capturate eventualele animale salbatice care ar putea ajunge accidental pe terenul proprietate

• Arii protejate

În apropierea zonei studiată există la o distanță de 10 km zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Rețeaua Natura 2000:

Lacul și Pădurea Cernica (cod:ROSCI0308)

Lacul și Pădurea Cernica (cod:ROSPA0122)

Zona Lacului Cernica este caracteristica padurilor de sleau cu specii forestiere sudice (mediteraneene), paduri care au devenit din ce în ce mai reduse, datorit exploatarilor forestiere.

Zonele stuficole fixate si libere, precum si padurea asociata, ofera acesteia arii calitatea de sit ornitofaunistic de o valoare deosebit pentru Câmpia Româna. În aceasta zona au fost semnalate 118 specii de pasari, din care o parte se regasesc pe Directiva Pasari, restul având statut legal de protectie (prin lege si/sau protejate de alte conven ii si acorduri internationale). Exista doar câteva specii de pasari care nu au un statut legal de protectie. În plus, mai exista si alte specii protejate de fauna, ce se regasesc si pe Directiva Habitate.

• Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii

Conform datelor oferite de studiul geotehnic teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 6 m) ;

- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor ;

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent ansamblului va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta ansamblului, cu rol de infrumusetare a zonei ;
- plantatii de protectie de-a lungul arterelor de circulatie și o zona de protectie de 15m perimetrala .

3.9.Obiective de utilitate publica:

Pentru zona propusă a fi reglementata cu functiunea de industrie si depozitare Id, - aceasta avand o suprafata de 175.500 mp- s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (loturile pe care vor fi amplasate instalatiile pentru deseurilor)
- terenuri aflate în domeniul public al comunei (drumurile existente) – existente la limita proprietății

In faza de proiectare nu au fost semnalate loturi ce for fi afectate de servituți, însă în viitor, o dată cu succesiunea terenurilor sau obținerea autorizației de construcție este posibil ca acestea să fie necesare.

Servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui alt imobil având proprietari diferiți.

Servituțiile pot fi: - de trecere;

- de vedere;

- privind picătura streșinilor;

- privind granițuirea și îngrădirea proprietăților învecinate.

Servitutea de trecere. Un teren pentru a fi construit este obligat să aibă un acces (direct sau prin servitute) de minim 3 m la o circulație publică.

Servitutea de trecere pe locul vecin care potrivit art. 616 - 619 Cod Civil, constă în dreptul proprietarului lotului fără acces la o circulație publică să ceară vecinului său dreptul spre trecere spre calea publică pentru folosirea fondului, cu îndatorirea de a-l despăgubi pentru pagubele ce i le-ar produce.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de:

- a păstra o distanță de 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate.
- a pastra o distanta de minim 1,10 metri fata de fereastra vecinului, in cazul a două construcții lipite ce aparțin a doi proprietari diferiți pe acelasi lot.

Servitutea privind picatura stresinilor prevazuta de art. 615 Cod Civil, este obligatie impusa celui care construiește o casa de a-si face streasina în asa fel încât apele rezultate din ploii sa se scurga pe terenul sau sau în strada si nu peterenul vecinului

Granițuirea și îngrădirea proprietăților învecinate

Proprietarul îl poate obliga pe vecinul său să contribuie la granițuirea proprietății lipite de a sa. Cheltuielile se suportă în proporție egală.

Categorii de costuri

Costuri suportate de investitorii privați

Costurile de proiectare, de avizare și aprobare cât și costurile de construcție ale ansamblului vor fi suportate de către beneficiarii. În această etapă intră și asfaltarea străzilor din zona de studiu ce ulterior vor fi transferate către domeniul public al primăriei și amenajarea spațiilor verzi cu caracter public. Partial cadrul de acces-drumul- este realizat în baza Autprizatiei de Construire nr 03 din 25.02.2016 emisa de către Primaria comunei Ganeasa. Orice alta noua lucrare după caz va fi asumată de beneficiarul investiției.

Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costurile pentru întreținerea străzilor nou propuse ce vor fi trecute în domeniul public al primăriei cât și a spațiilor verzi publice vor reveni autorităților locale.

CAPITOLUL IV – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Obiectivul propus nu se înscrie în propunerile Planului Urbanistic General al comunei Ganeasa, întrucât terenul pe care se propune investiția este situat în extravilanul comunei Ganeasa, motiv pentru care a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față.

In contextul unor preocupări crescânde pentru îmbunătățirea calității mediului, punerea în aplicare a unor noi tehnologii de tratare și transfer a deșeurilor a devenit o prioritate în special în rândul țărilor dezvoltate.

Ținând cont de ponderea ridicată a fracțiunii biodegradabile din deșeurile municipale și județene solide, sortarea în vederea reciclării și tratarea mecano-biologică a devenit o opțiune eficientă pentru reducerea volumului deșeurilor depozitate și implicit a contaminării factorilor de mediu, precum și pentru asigurarea unor surse de energie nepoluantă.

Deși este o investiție inițiată de un dezvoltator privat aceasta va fi corelată în linii mari cu planul județean de gestionare a deșeurilor ilfov.

Realizarea ansamblului se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza S.O. avizat și a PUZ-ului avizat și aprobat) :

- realizarea documentației de investiție pentru obiectivul ansamblului pe baza unui program dezvoltat ;

- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise- pentru zona de studiu extinsa si pentru zona de protectie impusa de DSP – a conditiilor de functionalitate prevazute si anume functiuni complementare si compatibile cu functiunea propusa ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

Arh.urb.Aurelia Huluba

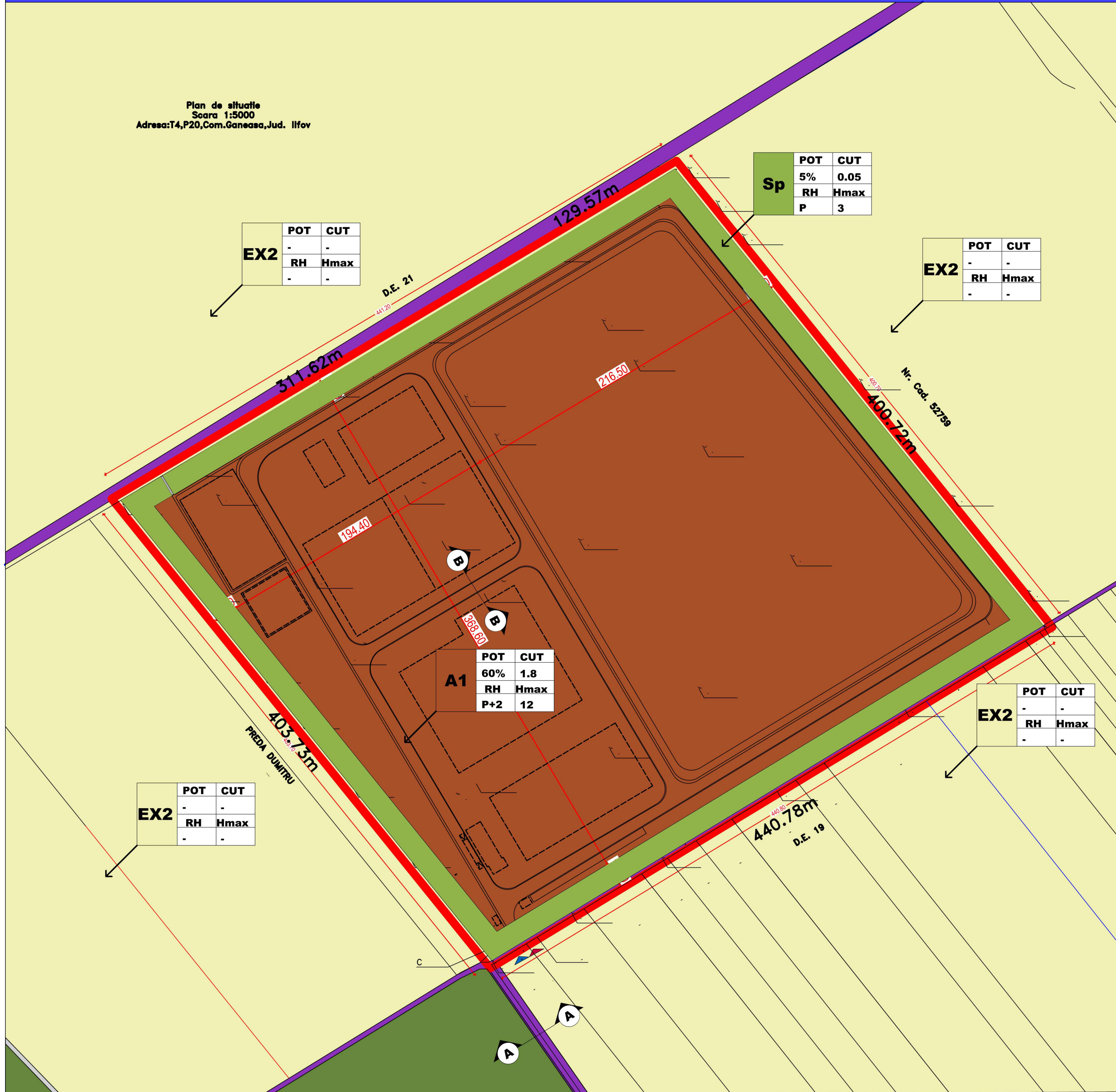




Plan Urbanistic Zonal- faza Studiu de Oportunitate

Judet Ilfov, Comuna Ganeasa
Tarlaua 4, Parcela 20
Nr. Cadastral 50310

Plan de situatie
Scara 1:5000
Adresa: T4, P20, Com. Ganeasa, Jud. Ilfov



EX2	POT	CUT
	-	-
EX2	RH	Hmax
	-	-

Sp	POT	CUT
	5%	0.05
	RH	Hmax
	P	3

EX2	POT	CUT
	-	-
EX2	RH	Hmax
	-	-

A1	POT	CUT
	60%	1.8
	RH	Hmax
	P+2	12

EX2	POT	CUT
	-	-
EX2	RH	Hmax
	-	-

EX2	POT	CUT
	-	-
EX2	RH	Hmax
	-	-

Legenda

1. Limite

— Limită zonă ce a generat PUZ

— Limita Zona Studiata

— Aliniament

— Zona Edificabil

2. Circulatii

— Circulație carosabilă

— Circulație pietonală

— Circulație neasfaltata

— Parcari supratereane

▲ Acces auto

▲ Acces pietonal

3. Zonificare functionala

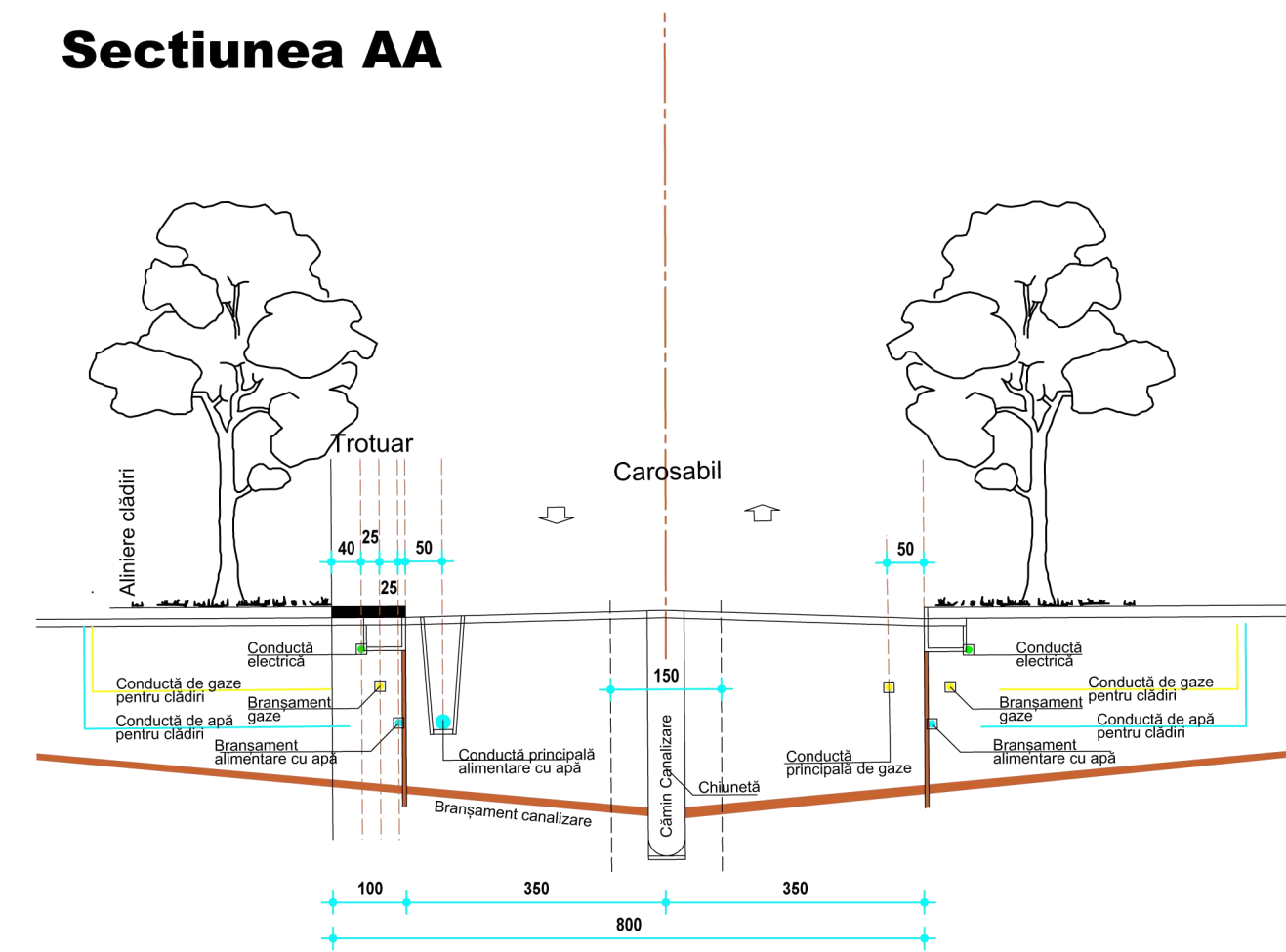
— A1-Zona unitati industriale, procesare si tratare

— Sp-Spatii plantate- perdea verde de protectie

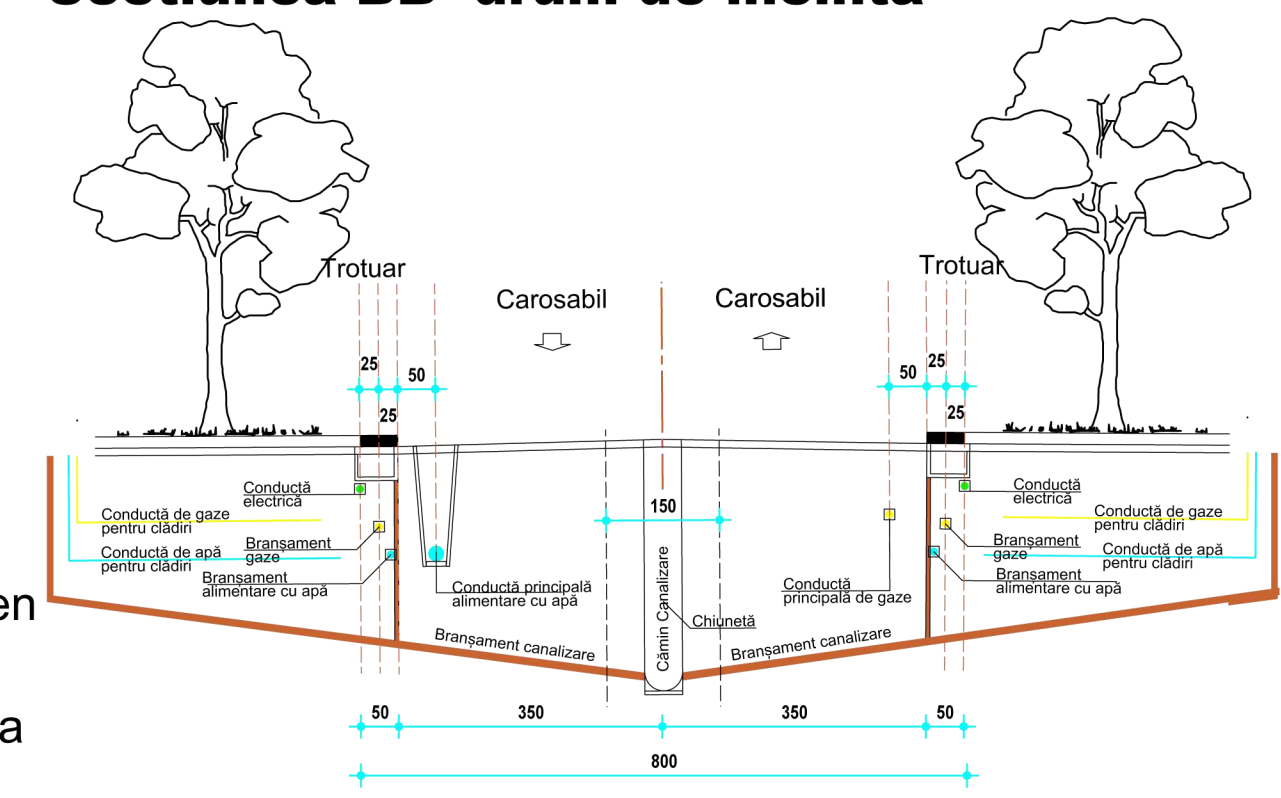
3. Circulatia terenului

— Terenuri care se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

Sectiunea AA



Sectiunea BB- drum de incinta



Indicatori propusi

A1- Subzona unitatilor industriale, procesare si depozitare
POT max. propus - 60%
CUT max. propus - 1.8 adc/mp teren
Rh max - 12 m
avand in componenta sa si subzona de servicii si birouri si subzona unitatilor tehnico-edilitare

Sp- Subzona de spatii verzi de protectie-centura de protectie perimetral avand 15 m perimetral
POT max. propus - 5%
CUT max. propus - 0.05 adc/mp teren
Rh max - 3 m

Nr. Pct.	Specificatia	Suprafata (mp)
1	Subzona A1	151 300,9
2	Circulatii carosabile	13 464,4
3	Circulatii pietonale	4 224,8
4	Spatii verzi	11 161,5
5	Suprafata construita	29 764,3
6	Subzona Sp	24 199,1
7	Platforme betonate	1 199,3
8	Spatii verzi	22 999,8
9	Suprafata totala	175 500



©COPYRIGHT: Prezenta plansa cu toate elementele si informatiile conexe, este proprietatea intelectuala a S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L. Fara acceptul scris al S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L., ea nu poate fi reprodusa (copiata), imprumutata sau refolosita in afara partii de proiect careia i se adreseaza. Beneficiarul va suporta material sau penal (dupa caz) consecintele nerespectarii prevederilor legii privind drepturile de autor si drepturile conexe nr. 8/1996.

S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L. J40/12172/13.09.2019 CUI 35253014			BENEFICIAR: S.C. SUPERCOM S.A.		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA: 1 : 2000	TITLU PROIECT: Complex industrial integrat pentru tratarea deseurilor	PROIECT NR.: 111/2018
SEF PROIECT	arb.urb. Aurelia Huluba		DATA: 10.2019	TITLU PLANSA: Plansa reglementare	FAZA S.O.
PROIECTAT	urb. Durla Ana Maria				PLANSANR.