

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	P.U.Z. – CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII SI SUPERMARKET, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE
Inițiator:	S.C. DEDEMAN S.R.L.
Proiectant general:	S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Amplasament:	LUGOJ, STR. TIMIȘOAREI NR. 139-141
Nr. proiect / data:	229/ 2016
Faza:	P.U.Z.

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z. s-a elaborat la comanda inițiatorului S.C. DEDEMAN S.R.L. în vederea reglementării modului de realizare a unui magazin pentru materiale de construcții, amenajări interioare și bricolaj, respectiv a unui magazin tip supermarket, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, pilon publicitar, panouri de direcționare și reclamă, reclame fațadă, cabină poartă, copertine cărucioare, amenajări rafturi exterioare acoperite, împrejmuire, spații verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune, organizare de șantier și eventuale operațiuni cadastrale pe amplasamentul din Lugoj, str. Timișoarei nr. 139-141. În vederea elaborării P.U.Z. s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 587 din 12.12.2016.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Lugoj – UTR 11.

Precizari privind amplasarea investitiei raportat la calea ferata

Limita de proprietate a DEDEMAN SRL este situata la o distanta de 30m fata de axul CF. Terenul este liber de constructii astfel ca in zona de protectie a CF pentru situatia existenta nu exista niciun obiectiv.

Prin acest PUZ se instituie o zona de retragere a zonei construibile de 22m fata de DN si 46,75m fata de ax CF pentru UTR1 (magazin materiale de constructii) si 73,15m fata de ax CF pentru UTR2 (supermarket). Investitia propusa se suprapune partial pe zona de protectie de 100m din axul liniei CF. Cel mai apropiat corp de cladire este magazinul de materiale de constructii (la cca. 56m) si sera exterioara a acestuia (amplasata la o distanta de 46,82m fata de axul CF). Cladirea propusa pentru supermarket este in afara zonei de protectie (cca. 138m fata de ax CF).

Intre zona de protectie de 100m si cea de 46,75m stabilita prin PUZ se suprapun partial urmatoarele elemente constructive (ilustrate in plansele atasate):

- magazin materiale de constructii (la cca. 56m) + sera (la cca. 47m);
- platforme parcare pentru ambele magazine;
- rafturi exterioare pentru depozitare marfa ale magazinului de materiale de constructii;
- retele de incendiu si hidranti exteriori pentru ambele constructii;
- rezerve de incendiu si statii de pompe pentru ambele constructii;
- retele ape pluviale pentru ambele constructii;
- camine de bransament apa pentru ambele constructii;
- spatii verzi si accese rutiere si pietonale pentru ambele constructii;
- amenajare giratie (centrul giratiei este la cca. 32m fata de ax CF);
- totem reclama (amplasat la cca. 40m de ax CF).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În prezent amplasamentul este liber de construcțiile aparținând fostei incinte industriale «Lugomet». Societatea «Lugomet» a fost înființată în anul 1977, având ca obiect de activitate producția mașinilor de ridicat și transportat. Activitatea s-a redus treptat până la încetarea activității de producție. La momentul autorizării lucrărilor de demolare, clădirile erau fără nicio excepție în stadii avansate de degradare. Se impunea asanarea terenului, dezafectarea clădirilor în pericol de prăbușire și viabilizarea amplasamentului în concordanță cu cerințele socio-economice și urbanistice, astfel că proprietarul a demarat procedurile necesare pentru demolarea fondului construit pe zona studiată și pregătirea terenului pentru o nouă investiție.

Zona are un deosebit potențial de dezvoltare, fapt evidențiat prin numeroase reconversii de acest tip avizate de către municipalitate pe fosta platformă industrială de nord, în imediata vecinătate.

2.2. Incadrarea în localitate:

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Lugoj, str. Timișorii nr. 139-141, în partea de nord a orașului. Sunt asigurate toate premisele pentru realizarea obiectivului propus, sub aspectul poziției, accesibilității și al dotărilor tehnico-edilitare.

Vecinătățile actuale ale parcelei sunt:

- Nord – construcții industriale (SILCOM) ;
- Est – str. Timișorii;
- Sud – construcții industriale (Rieker);
- Vest – construcții industriale (Lugomet).

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare. Din punct de vedere climatic, zona Lugojului se încadrează în climatul temperat continental moderat, cu influențe din vestul și sudul continentului, caracterizat prin ierni blânde și veri răcoroase. Influențele submediteraneene se fac simțite prin amplitudini termice relativ mici și apariția celui de-al doilea maxim în regimul precipitațiilor (toamna). Foarte frecvente sunt aici masele de aer ciclonal, care, venind din regiunea Mării Mediterane și Mării Adriatice, provoacă dezecheturi și topirea timpurie a zăpezii din timpul iernii. Din analiza regimului temperaturii aerului la Stația Meteorologică Lugoj s-a constatat că temperatura medie anuală este de 10,6⁰C. Morfologic, teritoriul municipiului Lugoj aparține Câmpiei înalte a Lugojului și Dealurilor Lugojului. Situat în zona de contact a acestor unități, orașul s-a dezvoltat pe terasa inferioară a Timișului, pe ambele maluri ale acestuia. Unitatea de relief în care se află Lugojul este Câmpia Lugojului, ce pătrunde adânc în zona dealurilor piemontane. Altitudinea medie a zonei este de 124 m deasupra nivelului mării. Cea mai mare parte a terenului pe care este așezat localitatea are un relief plat, cu câteva ridicături care nu depășesc însă 2-3 m altitudine relativ față de suprafața terasei. În NV câmpiei se află Dealurile Lugojului, care fac trecerea spre Munții Poiana Ruscă. La sud de albia Timișului, teritoriul Lugojului se întinde până la lunca inundabilă a Cernaborei, cel mai apropiat afluent local al Timișului.

2.4 Circulația:

Accesul existent este realizat în nord-estul amplasamentului, din str. Timișoarei – drum național cu 2 benzi pe sens. Profilul străzii este de 14m. Drumul este realizat din îmbrăcăminte asfaltică. Apele pluviale de pe drumul public sunt preluate prin guri de scurgere și evacuate în rețeaua municipală de canalizare. Prin prezenta documentație vor fi analizate implicațiile elementelor noi apărute asupra circulației rutiere:

- amenajarea unor locuri de parcare pe terenul studiat, aferentele obiectivelor propuse;
- modificarea accesului existent pentru asigurarea traficului cu relații de dreapta;
- crearea unui acces principal la str. Timișoarei, în partea de sud-est, prin intermediul unei girații, soluție propusă de Poliția Rutieră;
- reglementarea acceselor din parcela aflată în co-proprietate (Dedeman – Lugomet);
- amenajarea unei zone de aprovizionare, în partea de nord și vest a terenului studiat.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat PUZ însumează o suprafață de 37.566 mp, fiind compusă dintr-o parcelă de 35.521 mp înscrisă în CF 410844, aparținând inițiatorului Dedeman, respectiv dintr-o parcelă de 2.045 mp, înscrisă în CF 410656 aflată în co-proprietate Dedeman – Lugomet SA. Concomitent, s-au analizat tronsoane adiacente din arterele publice de circulație pentru stabilirea soluțiilor de acces. În prezent terenul este liber și la dispoziția inițiatorului pentru demararea obiectivului propus.

POT existent = 0%

CUT existent = 0.

2.6 Echiparea edilitară existentă

Terenul existent are acces la toate rețelele de utilități din zonă. Alimentarea cu apă poate fi asigurată dintr-o conductă D=200mm, amplasată la cca. 6m față de limita de proprietate la stradă. Canalizarea menajeră și pluvială este prezentă în vestul amplasamentului, fiind rețeaua care deservea întreaga incintă industrială. Rețelele de energie electrică și gaz sunt de asemenea prezente în zonă, fiind necesare inițierea studiilor de specialitate pentru branșamentele viitoare, în colaborare cu deținătorii acestor rețele.

2.7 Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Necesitatea de a revitaliza terenuri ne-utilizate, în stadiu avansat de degradare este un obiectiv major al oricărei administrații. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe str. Timișoarei. Nu sunt evidențiate valori de patrimoniu, potențial balnear sau turistic necesare a fi afectate sau protejate în zonă, funcțiunea propusă fiind una adecvată poziției și necesităților obiective ale orașului.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Municipiului Lugoj, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația locală, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și/sau dezbateri publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conversia funcțională propusă pentru terenul studiat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor necesități urbane a ultimilor ani, fapt evidențiat prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă. Propunerea de față conturează de fapt o zonă mixtă comercială – industrială, cu accent pe funcțiunea de comerț - servicii. Interferențele sunt posibile tocmai prin transformările care au avut loc în ultimii ani în sectorul industrial, prin care acestea și-au diminuat semnificativ capacitățile de producție și și-au adaptat politicile economice în funcție de piața reală.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG, terenul este situat în UTR 11 – platforma industrială Calea Timișoarei. Prezenta documentație are rolul de a stabili reguli de construire în acest areal, în relație directă cu reconversia propusă. La data realizării PUG-ului - 1997, funcțiunea dominantă era industria.

Astăzi, după aproape 20 de ani, se constată reducerea activităților productive și adaptarea acestora la nevoile de piață, concomitent cu o tendință accentuată de refuncționalizare în direcția comerțului și serviciilor.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu vreun potențial care s-ar impune a fi valorificat. Fondul plantațiilor existente pe terenul recent achiziționat nu este semnificativ din punct de vedere peisager sau al speciilor plantate. În acest sens se propune asanarea completă a acestui teren și planificarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusa, sporind gradul de atractivitate al întregului ansamblu.

3.4 Modernizarea circulației

În cadrul proiectului sunt propuse câteva modificări necesare asigurării unui trafic fluent pentru clienți și aprovizionare, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă și a locurilor de parcare aferente centrului comercial. Din punct de vedere al traficului, sunt prevăzute următoarele măsuri:

- amenajarea unor parări pentru clienți, în incintă, care vor deservi ambele obiective comerciale;
- amenajarea unei intersecții în "T", în zona accesului existent, care să permită accesul și ieșirea din incintă cu relații de dreapta; intrarea dinspre Timișoara se va face de pe banda din dreapta, existentă, ajustată la gabaritele necesare;
- amenajarea unui acces principal de tip girație, în sud-estul amplasamentului, înainte de Rieker; girația se va executa parțial pe domeniul public, parțial pe terenul Dedeman, suprafețele private afectate fiind propuse pentru cedare la domeniul public.
- accese de aprovizionare din parcela aflată în co-proprietate, parcelă care asigură totodată și accesul Lugomet SA la terenul său din vestul amplasamentului.

Soluțiile propuse asigură relații de circulație pentru clienți în toate direcțiile, fără a genera conflicte de trafic. Parcajele în incinta vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. De asemenea se vor alege soluții optime pentru circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri.

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

Funcțiunea propusa zonei studiate va fi **comerț și servicii**. Suprafața de teren studiată va fi zonificată în 4 unități teritoriale de referință (UTR-uri), după cum urmează:

UTR 1

Suprafața: 23.125 mp

Destinația: zonă de comerț și servicii – magazin de materiale de construcții și dotări aferente:

- parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- circulații auto și accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilitate.

Bilanțul suprafețelor raportat la UTR1					
	Existent	%		Propus	%
Suprafata UTR1	23.125 mp	100 %	Suprafata UTR1	23.125 mp	100 %
Suprafață construită la sol	0 mp	0%	Suprafață maximă ocupată la sol de cladiri	13.875 mp	60,00%
Suprafață teren neamenajat	23.125 mp	100 %	Suprafață min. platforme, drumuri, parcări, etc.	2.312 mp	10,00%
Suprafață spații verzi amenajate	0 mp	0%	Suprafață minimă spații verzi amenajate*	6.938 mp	30,00 %
POT / CUT	0 % / 0		POT max. / CUT max.	60 % / 2,4	

* spațiile verzi vor fi amenajate în întreaga incintă care a generat PUZ

Indici urbanistici	
Existent	Propus (valori maxime)
POT = 0%	POT max. = 60 %
CUT = 0	CUT = 2,4
Regim de inaltime: -	Regim de inaltime maxim: S+P+2E

UTR 2

Suprafața: 5.397 mp

Destinația: zonă de comerț și servicii – supermarket:

- parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- circulații auto și accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

Bilanțul suprafețelor raportat la UTR2					
	Existent	%		Propus	%
Suprafata UTR1	5.397 mp	100 %	Suprafata UTR2	5.397 mp	100 %
Suprafață construită la sol	0 mp	0%	Suprafață maximă ocupată la sol de cladiri	3.777,90 mp	70,00%
Suprafata platforme, drumuri, parcuri, etc.	0 mp	0%	Suprafata platforme, drumuri, parcuri, etc.	1.349,25 mp	25,00%
Suprafață spații verzi amenajate	0 mp	0%	Suprafață minimă spații verzi*	269,85 mp	5,00 %
POT / CUT	0 % / 0		POT max. / CUT max.	70 % / 2,8	

* spațiile verzi vor fi amenajate în întreaga incintă care a generat PUZ

Indici urbanistici	
Existent	Propus (valori maxime)
POT = 0%	POT max. = 70 %
CUT = 0	CUT = 2,8
Regim de inaltime: -	Regim de inaltime maxim: S+P+2E

UTR 3

Suprafața: 6.999 mp

Destinația: circulații auto și accese, parcaje, platforme și alei pietonale, dotări tehnico-edilitare, spații verzi, sisteme publicitare, construcții provizorii, case-poartă, etc. Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

UTR 4

Suprafața: 2.045 mp

Destinația: circulații auto și accese, parcaje, platforme și alei pietonale, dotări tehnico-edilitare, spații verzi, sisteme publicitare, construcții provizorii, case-poartă, etc. Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

NECESAR DE SPAȚII VERZI

Suprafața totală de spații verzi necesar a fi amenajată în cadrul proiectului este generată doar de UTR 1 și 2, având în vedere funcțiunea acestora. UTR 3 și 4 nu generează necesar de spații verzi însă pe aceste suprafețe, prin soluțiile de mobilare de la fazele ulterioare de proiectare, pot fi amenajate spații verzi.

UTR	Suprafața UTR	Procent spații verzi	Suprafața spații verzi
1	23.125 mp	Min. 30%	6.937,50 mp
2	5.397 mp	Min. 5%	269,85 mp
3	6.999 mp	-	-
4	2.045 mp	-	-
			TOTAL = 7.207,35 mp

MODALITATEA DE DISTRIBUIRE A SPAȚIILOR VERZI

Având în vedere conceptul de mobilare urbanistică, amenajarea spațiilor verzi se va face pe întreaga suprafață care a generat PUZ (deci pe toate unitățile teritoriale propuse, nu numai pe UTR 1 și 2 - cele care au generat procentele necesare). Se poate observa astfel că prin actuala propunere de mobilare este asigurată suprafața minimă de spații verzi. Orice altă propunere de mobilare este posibilă în condițiile respectării planșei de reglementări urbanistice, respectiv ca cele 7.207,35mp să fie amenajați pe toate cele patru UTR-uri care formează incinta care a generat PUZ.

UTR	Spații verzi amenajate
1	1.776,25 mp
2	534,23 mp
3	4.059,39 mp
4	844,92 mp
TOTAL = 7.214,79 mp	

Amplasarea construcțiilor pe parcelă și înălțimile maxime admise

UTR 1

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele:

- amplasarea construcțiilor față de limita de vest va respecta o retragere de min. 2m;
- pentru limita laterală din nord se va putea construi până la limita cu UTR 4;
- pentru limita laterală din sud se va putea construi până la limita cu UTR 3;
- față de limita la strada Timișoarei se impune o retragere de min. 22m de la bordura carosabilului existent, dictată de fâșia de protecție impusă de DN – limita UTR 3;

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc. Regimul de înălțime propus maxim este S+P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m.

UTR 2

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele:

- amplasarea construcțiilor față de limita de vest, se va face cu respectarea unei retrageri de min. 2m;
- amplasarea construcțiilor față de limita de sud, se va face cu respectarea unei retrageri de min. 2m;
- pentru limita laterală din nord se va putea construi până la limita cu UTR 3;
- față de strada Timișoarei se va construi până la limita cu UTR 3;

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă va avea în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc. Regimul de înălțime propus maxim este S+P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m.

UTR 3 și UTR 4 sunt zone neconstruibile, cu excepțiile enumerate anterior. Pe aceste suprafețe pot fi amenajate căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, case poartă, fumoaie, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul existent este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul "2.6 Echiparea edilitară" și sunt create premise pentru dezvoltări viitoare. Având în vedere natura investiției sunt necesare breviar de calcul și dacă este cazul, consultări cu deținătorii de rețele pentru stabilirea soluțiilor de extindere a capacităților existente. Trebuie menționat faptul că prezentul PUZ are rolul de a iniția aceste consultări și de a obține acorduri de principiu urmând ca proiectele de specialitate să fie elaborate la fazele următoare de proiectare. Se vor realiza devierile sau eliberările de amplasament pentru rețelele ce afectează parcela aflată în studiu, dacă este cazul.

Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Lugoj, rețea administrată de s.c. MERIDIAN 22 s.a., existentă la cca. 12 m față de limita de proprietate la strada Timișoarei.

Canalizare menajeră

Canalizarea propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al

municipiului Lugoj, rețea administrată de s.c. MERIDIAN 22 s.a., prin rețeaua din incinta LUGOMET. În vestul amplasamentului, pe un drum din incinta LUGOMET, paralel cu strada Timișoarei, există un canal menajer D=400 mm. Acest canal deservește toate unitățile de pe strada Timișoarei care au făcut parte din incinta LUGOMET. Canalul la ieșirea din incinta LUGOMET se descarcă în canalizarea stradală, apele urmând a fi tratate la stația de epurare Lugoj.

Canalizare pluvială

Apele de ploaie din incintă sunt colectate de rețeaua de canalizare pluvială îngropată și apoi descărcate în canalizarea pluvială din incinta LUGOMET, de unde sunt evacuate în râul Timiș. Canalizarea din incinta LUGOMET este din tuburi de beton D=1000 mm. Pentru colectarea apelor pluviale din incintă sunt prevăzute două rețele independente pentru ape pluviale pure și impure. Apele pure, considerate convențional curate, colectate de pe construcții sunt descărcate direct, iar apele pluviale de pe platforme și drumuri, considerate impure sunt trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și apoi descărcate în canalizarea pluvială din incinta Lugomet.

3.7 Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform anexei 1 din HG 1076/2004):

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a restructura zona studiată și ai atribui un caracter comercial. Pentru protecția mediului, se vor respecta normele în vigoare cu privire la apele uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot și noxe din traficul rutier. PUZ-ul de față propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare urbanistică a orașului, în deplin acord cu normele de protecție a mediului. Amplasamentul în suprafață de 37.566 mp este situat într-o zonă de interes socio-urbanistic, care necesită un concept de reconversie funcțională.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de corelarea intereselor private cu cele ale cetățeanului și ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public. Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orașului oferind zonei studiate funcțiuni concordante cu alte planuri de acest tip implementate în zonă.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate

a problematicei 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, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai cotidian. Implementarea planului ar rezolva aspectul de anacronism existent în prezent în aria amplasamentului, devenind un punct de atracție și pentru alți investitori, prin spațiile devenite disponibile, dar mai ales pentru cetățenii municipiului care beneficiază de primul magazin de acest tip din oraș.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002). Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele uzate epurate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare orășenească cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002. În zona parcarilor, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

Aerul

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute realizarea unor spații verzi.

Solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului pe amplasamentul studiat. Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție;
- Surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi potențiale teoretic 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 menajere, infiltrații intempestive de produse petroliere. În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier;
- Realizarea unei platforme betonate pentru zonele de descărcare marfă;
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje;
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu amenajări horticoale și cu plantații de arbuști.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe

amplasamentul studiat nu va reprezinta o sursă semnificativă de poluare.

Zgomotul și vibrațiile

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcții-montaj aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

Radiațiile

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

Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se prevăd următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere;
- Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor. Deșeurile vor fi colectate selectiv.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Nu se vor comercializa sau depozita substanțe toxice sau periculoase pe amplasamentul studiat.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscul este unul obișnuit, nu sunt evidențiate probleme speciale. Vor trebui respectate

legislația de mediu în toate domeniile activității propuse, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI, etc.

e) marimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și marimea populației potențial afectate);
Nu este cazul.

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

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu sunt identificate caracteristici naturale speciale sau ca parte din patrimoniu cultural. În cadrul proiectului vor fi prevăzute instalații omologate, cu randament mare și cu valori ale emisiilor în atmosferă, aflate în limitele prevăzute de lege. Nu se poate pune în discuție folosirea terenului în mod intensiv.

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

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt necesare operațiuni juridice care să reglementeze modul de utilizare a parcelei înscrisă în CF 410656, aflată în co-proprietate, astfel încât ambii proprietari să aibă dreptul de a utiliza parcela respectivă.

3.9. Protecția Civilă

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local Lugoj, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- întocmire DTAC și obținere AC pentru construirea centrului comercial și pentru servicii, a amenajărilor și dotărilor aferente, în incintă;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizarea circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului Lugoj.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu