

Nr. proiect:

2/2024

Lucrare:

TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL, COM. SĂCĂDAT, JUD. BIHOR

Beneficiar

S.C. BROEVER ROMANIA S.R.L

Proiectant:

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MAKAR JULIA, ORADEA

Faza:

PUZ și RLU

Volumul 1

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 55 DIN 04.06.2024
ARHITECT ȘEF,

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiții:

TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL

Amplasamentul:

LOCALITATEA SĂBOLCIU NR. 259/A, COMUNA SĂCĂDAT, JUDEȚUL BIHOR

Beneficiarul investiției:

S.C. BROEVER ROMANIA S.R.L. (fost S.C. BESSER FURNITURE S.R.L), cu sediul în Săbolciu nr. 259/A, com. Săcădat, jud. Bihor, CIF:10949852, NR ORC J05/799/1998

Elaboratorul studiului:

MAKAR JULIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ, ORADEA, str. Evreilor deportați nr.14/209, CIF 22248652

1.2. Obiectul PUZ

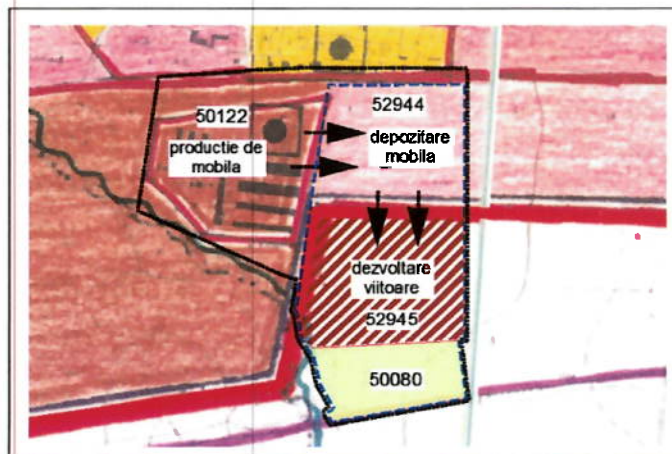
Solicitări ale temei-program

Planul urbanistic zonal are ca obiectiv stabilirea condițiilor de amplasare și funcțiunilor pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile de echipare și servire edilitară, de circulație și de mediu în zona reglementată.

Prezenta documentație urmărește stabilirea unui plan director și de control al dezvoltării pentru zona situată în localitatea Săbolciu din comuna Săcădat, delimitată cu linie întreruptă pe plansele aferente PUZ, în vederea extinderii unei platforme industriale existente.

Deși Certificatul de urbanism nr.24 din 29.03.2022 a fost eliberat în vederea constituirii unui parc industrial, intenția beneficiarului, formulată în tema program, a fost de-a extinde platforma industrială proprie, deja existentă – fabricarea de mobilă – în scopul construirii unei hale de depozitare pentru produsele finite. De asemenea, a dorit asigurarea construibilității și pe celelalte parcele adiacente, aflate în proprietate.

Planul urbanistic zonal a fost întocmit în conformitate cu această temă program.



Prezentul studiu s-a realizat pentru suprafața de teren de 166.400 mp, incluzând:

– patru imobile cadastrale adiacente, aflate în proprietatea beneficiarului – SC BROEVER ROMANIA S.R.L (fost SC BESSER FURNITURE SRL), după cum urmează:

- Lotul 0 – nr. cad. 50122 –suprafața din acte 50.468 mp – curți și construcții – platformă industrială funcțională (fabrica de mobilă SC CLASS FURN SRL)
- Lotul 1 – nr. cad. 52944 –suprafața din acte 37.565,00 mp. arabil în intravilan
- Lotul 2 – nr. cad. 52945 –suprafața din acte 47.057,00 mp, arabil în extravilan
- Lotul 3 – nr. cad. 50080 –suprafața din acte 20.208,00 mp, arabil în extravilan

– terenul în suprafață de 8.542 mp, aferent drumului public (DN1 / E60) – nr cad 52971 – situat de la limita nordică a grupului de imobile menționate,

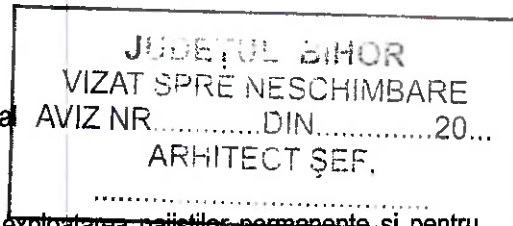
– fâșia de teren dintre drumul național și imobilul cu nr. cad.50122, în suprafață de 2.560 mp, aparținând domeniului public al UAT comuna Săcădat.

Reglementările PUZ se referă în primul rând la două parcele neconstruite (loturile 1, 2) care vor constitui, împreună cu incinta fabricii de mobilă, o platformă industrială comună, precum și la realizarea unui acces unic din/în drumul național DN1/E60.

1.3. Surse documentare

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative – cu modificările aduse actelor oficiale:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea lucrărilor de construcții și instalații
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările aduse actului oficial
- LEGEA nr. 55 / 16.03.2006, privind siguranța feroviară
- LEGE nr. 107 din 25 septembrie 1996, legea apelor
- OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Ordin nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viață al populației



S-a folosit, de asemenea, Planul Urbanistic General al localității Săbolciu și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Teritoriul administrativ al comunei Săcădat este situat pe Valea Crișului Repede, la est a Municipiului Oradea, la o distanță de 19 km pe calea ferată Oradea-București și la 20 de km pe DN1 Oradea-Cluj Napoca. Se învecinează cu următoarele unități administrativ teritoriale: comuna Ineu (N), comuna Copăcel (S), comuna Tileagd (E) și comuna Oșorhei din Zona Metropolitană Oradea (V). Localitățile componente ale UAT comuna Săcădat sunt: Săcădat-reședință de comună, satul Săbolciu și satul Borșa.

Traficul rutier major se desfășoară pe șoseaua DN1 (drumul european E60) care traversează comuna, separând localitățile Săcădat și Borșa de satul Săbolciu. Teritoriul comunei este traversat și de o linie de cale ferată, cu o stație în satul Săcădat și o haltă în satul Săbolciu.

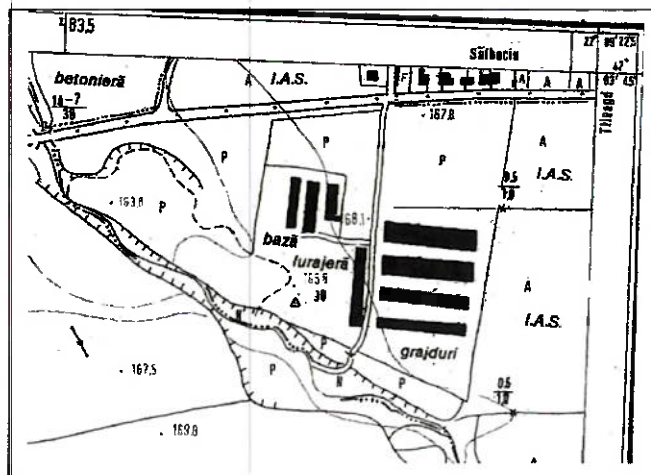
După 1950, pe cursul Crișului Repede s-a construit hidrocentrala de la Săcădat, satul Săbolciu, cu rol important în aprovizionarea cu energie electrică și apă a municipiului Oradea, contribuind și la regularizarea debitelor Crișului Repede.

Economia este specifică zonei rurale colinare, în care predomină cultura plantelor, nelipsind, însă, nici industria (fabricarea mobilei) sau serviciile în domeniul turismului și al agrementului (centrul de echitație care asigură terapie cu cai).

Zona studiată

Terenurile situate între drumul național și calea ferată au fost utilizate de-a lungul timpului ca teren arabil și pășune. În anii 1960-'80 au funcționat aici o bază furajeră și grajdurile întreprinderii agricole de stat din comună.

Dezvoltarea zonei a început în urmă cu două decenii, după ce incintele vechiului IAS defuncționalizat au fost achiziționate de SC Besser Furniture SRL (devenit SC Broever SRL). Pe una din parcele a fost edificată o importantă unitate economică – fabrică de mobilă – care asigură peste 500 de locuri de muncă și contribuie substanțial la veniturile bugetului local.



• Potențial de dezvoltare

Datorită accesibilității pe DN1 și apropierii de municipiul Oradea, în concordanță cu strategia de dezvoltare a comunei, arealul dispune de un potențial pentru dezvoltarea în continuare a zonei industriale, ca și a unor unități de servicii de interes general în proximitate.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată adiacent drumului național DN1/E60, pe partea stângă, în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate. În partea sudică, zona se învecinează cu linia de cale ferată care traversează localitatea pe direcția Est-Vest. Din punct de vedere urbanistic, perimetrul se află **parțial în intravilan** (incluzând un tronson de arteră rutieră, o zonă pentru unități industriale și agricole și zonă pentru instituții și servicii de interes general), **parțial în extravilan** (terenuri agricole până la linia de cale ferată)

Zona reglementată:

- **Situația juridică:** terenul alcătuit din cele trei imobile aferente obiectivului care a generat PUZ (nr. cad. 52944, 52945, 50080) se află în proprietatea SC BROEVER ROMANIA S.R.L., CIF:10949852
- **Suprafața totală a terenului:** 104.830 mp
- **Forma terenului (cele trei parcele adiacente pe direcția N-S)** este aproximativ dreptunghiulară, având latura lungă perpendiculară cu drumul public
- **Terenul este neconstruit și neîmprejmuit.**
- **Vecinătăți:**

La Nord – Drum Național DN1 / E60 București–Oradea ; (nr. cad. 52971)

La Sud – linia de cale ferată L300 București–Episcopia Bihor, în interstata c.f. Tileagd – Oradea Est, în intervalul km 634+936 - 635+ 172, pe partea dreaptă în sens kilometric (nr. cad. 52018)

La Est – imobilul cu nr. cad 50122 aflat în proprietatea privată a SC Broever România SRL,

– terenuri agricole cu folosința pășune și un tronson al văii Medeș, aflate în proprietatea în proprietatea publică a UAT comuna Săcădat

La Vest – teren arabil TP1058 aflat în proprietatea privată a lui Dulca Dumitru

- **Încadrarea în prevederile PUG:**

Perimetrul intravilan al zonei studiate face parte din UTR 1 și se încadrează în zona IS - zonă de instituții și servicii de interes general, subzona funcțională IS1c – subzonă de servicii publice, comerț, turism, mică industrie, eventual locuințe cu funcțiuni complementare.

Utilizările admise sunt: unități de instituții și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluante, zone de locuințe cu funcțiuni complementare, zone de agrement și sport, zone verzi amenajate;

Utilizările admise cu condiționări stipulează că pentru orice amplasament cu alte funcțiuni se impune condiția existenței unui P.U.D. sau P.U.Z.;

Utilizările interzise sunt: unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice, amplasarea de unități industriale, agricole sau de depozitare care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre drumul național DN1 sau zona de Cale Ferată. Astfel de unități vor fi retrase față de circulațiile majore și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;

Se impune interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cu soluționarea problemelor de utilități specifice necesare activităților respective și obținerea avizelor de la organele specializate și a studiilor de impact.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relieful, flora și fauna**

Săcădat are un relief de șes pe lunca râului Crișul Repede, cu coline domoale în zona satului Săcădat și satul Borșa.

Vegetația este una de stepă, plantele ierboase cele mai răspândite fiind graminoidale iar dintre arbuști porumbacul și măcieșul. La cultura plantelor cele mai răspândite sunt grâul, secara, orzul, ovăzul, porumbul, floarea – soarelui, cartoful etc. Animalele specifice zonei sunt vulpea, iepurele, dihorul, șoarecele de câmp, cârțița, iar dintre păsări amintim cioara, vrabia, ciocârlia, potârnichea, prepelița, coțofana și fazanul.

Zona studiată, situată pe partea stângă a drumului național, are un relief plan, ușor înclinat pe direcția NE-SV. Cu excepția fabricii de mobilă (imobilul cu nr cad 50122) terenul din sud de drumul național este neconstruit și acoperit de vegetație spontană joasă.

- **Clima**

Întreaga zonă este situată la limita a doua subprovincii climatice: clima de stepă și clima de dealuri, fiind caracterizată de o climă temperat-continentală, cu slabe influențe oceanice dinspre vest, cu veri nu prea călduroase (media lunii iulie 21°C) și ierni blânde (media lunii ianuarie – 2°C), cu temperaturi medii anuale în jur de 10,6°C.

Vânturile dominante sunt preponderente pe direcția N-S și de la V la E.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de 610l/mp, alternând perioade cu ploi abundente și perioade secetoase.

- **Geologia**

Din punct de vedere geologic, zona aparține structurii geologice majore depresionare a Câmpiei Pannonice, în care succesiunea geologică este dată de complexul argilelor și nisipurilor pannoniene, de culoare cenușiu-albastru-verzui, peste care se dispun discordant formațiuni recente - depozite de tranziție și depozite din structura teraselor joase. Stratele formațiunii acoperitoare (depozitele de terasă și depozitele de tranziție), sunt în discontinuitate de sedimentare cu depozitele pannonianului și mulează paleorelieful rocii de bază.

Depozitele rocii de bază, mammo-argilele tipice de culoare cenușie cu tinte albastre cu carbonați secundari fin diseminați în masa rocii, sau recristalizați în faciesuri locale sau pe plane de disociație sau de contracție, atribuite pannonianului, au grosime de ordinul sutelor de metri și sunt definite de omogenitate din punct de vedere structural și textural, cu diferențieri granulometrice mici, de la argile și argile cu praf la prafuri cu argilă. Structural, stratele formațiunii de bază sunt orizontale, iar formațiunea acoperitoare are grosimi variabile și reflectă morfologia actuală a terenului.

GEOMORFOLOGIC – din punct de vedere geomorfologic, satul Săbolciu se situează pe terasa de luncă a Crișului Repede. Sunt prezente straturi aluvionare alcătuite din argile și nisipuri. Terenul din amplasament și zona înconjurătoare se încadrează în terasele aluvionare ridicate ale râului Crișul Repede.

GEOLOGIC – structura geologică constă din mame și nisipuri pliocene, peste care s-au depus pietrișuri cu bolovaniș și nisip, iar peste acestea s-au format sedimentații argiloase, prăfoase, nisipoase, în unele zone cu umpluturi neomogene.

Pământurile din zona studiată sunt depozite recente, post-tectonice, de vârstă pleistocen-cuaternară, fiind pamanturile prăfoase nisipoase pe alocuri argiloase

HIDROGEOLOGIC – nivelul hidrodinamic al apelor subterane este întâlnit în zonă sub adâncimea de -2,00 m, față de cota terenului natură, fiind strat freatic cantonat în stratul de bolovaniș cu pietriș și nisip, in situ, a cărui grosime este de cca 2,0 m. Sub acest strat acvifer se intercepțează stratul de mamă cenușie albastruie pliocenă de consistență tare, strat impermeabil.

HIDROLOGIC – apele de suprafață sunt tributare râului Crișul Repede. Regimul hidrografic nu este prezent în zona apropiată de acest teren, există însă, un șant pe latura estică dar în afara acestei incinte, ce are rolul de a colecta apele din ploi amonte de drumul național pe acest tronson de teren.

Caracteristicile geofizice conform NP 100-1/2014 sunt:

- accelerația gravitațională ag IMR=100 ani = 0,15 g
- perioada de colț Tc (sec.) = 0,7
- zona seismică de calcul E

Conform zonarii seismice a României- STAS 11100/ 1-93, zona este încadrat la gradul 7 pe scara Richter

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/88, este de -0,80 m.

- **Solul**

Aluviosol, stagnic moderat, gleic moderat, pe depozite fluviale, lut nisipos mediu / lut nisipos grosier

2.4. Circulația

• Circulația rutieră

Accesul în UAT Săcădat se realizează prin intermediul drumului european E60 București-Oradea-Borș (DN1), artera majoră de circulație rutieră inclusiv pentru localitatea Săbolciu.

Zona studiată include un tronson al drumului național (nr cad 52971), aflat la limita nordică a perimetrului aferent obiectivului care a generat PUZ.

Drumul național are un profil regulamentar, având lățimea platformei de 9,00 m, lățimea părții carosabile de 7,00 m, benzi de încadrare de 0,50 m lățime fiecare în cadrul acostamentelor de 1,00 m, șanțuri trapezoidale în taluza natural pe ambele părți ale drumului. Zona drumului de peste 19 m lățime include și zone verzi de lățime variabilă și canale pluviale în taluz natural cu lățimea cuprinsă între 1–3 m. În zona studiată, profilul transversal al drumului național cuprinde trotuar doar pe partea dreaptă (zonă de locuințe).

Se menționează că, în suprafața cadastrală a DN1 (nr. cad. 52971) este inclusă doar platforma drumului.

Parcelele studiate fiind situate între indicatoarele de intrare/ieșire în/din localitate, în prezent accesul în incinta platformei industriale existente (nr.cad. 50122) se realizează cu racord simplu la drumul național. În actualul perimetru împrejmuit al fabricii de mobilă este amenajată o rețea de drumuri de incintă, cu platforme de manevră și locuri de parcare.

• Circulația feroviară

Partea sudică a perimetrului studiat este situată în zona de siguranță și, implicit, în zona de protecție a infrastructurii feroviare a liniei c.f. 300 București–Episcopia Bihor, în interstația c.f. Tileagd–Oradea Est, în intervalul km 634+936 – 635+172, pe partea dreaptă în sens kilometric.

Linia c.f 300 București–Episcopia Bihor (nr cad 52018) este linie interoperabilă, neelectrificată, cale simplă, în aliniament, rambieu h = 0,50 m. Ea urmează a fi modernizată – devenind linie dublă, electrificată. În vederea realizării lucrărilor de modernizare, s-a aprobat un culoar de expropriere în favoarea CNCF „CFR” S.A., culoar ce traversează extremitatea sudică a zonei studiate (imobilul cu nr. cad. 50080).

Cabluri și instalații CFR în zona studiată:

- S.C.B. - la dist. max. de 10 m fata de axul liniei c.f. și la o adancime de 0,8 m;
- T.T.R./F.O. - cablu F.O. si cablu 4x4x0,8 la o dist de – 8÷14 m fata de axul liniei c.f. si la o adancime de 1 m;
- E.L.F. - nu sunt.

2.5. Ocuparea terenurilor

– Drumul care delimitează dinspre nord zona studiată aparține domeniului public de interes național (DN1/E60).

– Teren liber, neconstruibil (care include șanțul drumului și canalul pluvial) între limita cadastrală a drumului public, partea stângă și limita cadastrală nordică a incintei industriale existente se află în proprietatea publică de interes local.

– Suprafețele de teren aflate în proprietatea privată a beneficiarului, care intră în alcătuirea zonei studiate sunt:

- Lot 0 – intravilan construit – incintă industrială monofuncțională, potrivit funcțiunii urbane stabilite prin PUG (IDA)
- Lot 1 – intravilan neconstruit (teren arabil) – cu funcțiune urbană dedicată instituțiilor și serviciilor (IS)
Este de menționat faptul că, în suprafața cadastrală a acestui imobil (37.565 mp, nr. cad. 52944) sunt incluse atât șanțul aferent drumului public, cât și un tronson al canalului pluvial.
- Lot 2 – extravilan neconstruit – cu folosința de teren arabil
- Lot 3 – extravilan neconstruit (teren arabil) – limitrof liniei de cale ferată L300 Oradea-Episcopia Bihor, fiind situat aproape în întregime în zona de protecție a căii ferate.

Asigurarea cu spații verzi

Spatiul verde este prezent în zonă sub forma peisajului rural tradițional – terenuri arabile și vegetația spontană de la marginea drumului public, dar și a vegetației joase incluse în amenajarea incintei industriale existente.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată dispune de rețele de utilități publice – alimentare cu energie electrică și comunicații electronice, alimentare cu apă și canalizare.

Perimetrul obiectivului care a generat PUZ nu dispune de echipare edilitară, dar există posibilitatea extinderii rețelelor de incintă de apă și canalizare pe platforma industrială limitrofă.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

- Arealul nu se află în zonă cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) sau în zonă de protecție a cursului de apă.
- Zona studiată nu se află în arie naturală protejată, în zonă nu există monumente istorice sau situri arheologice.

Studiul arheologic care a stat la baza obținerii avizului DJC confirmă faptul că, în zona studiată nu au fost identificate materiale arheologice sau complexe arheologice. În urma cercetărilor de suprafață (periegeze) și săpăturilor efectuate s-a concluzionat faptul că perimetrul cercetat nu a fost afectat anterior de lucrări de construcții, iar terenul nu conține complexe sau artefacte arheologice. Din punct de vedere stratigrafic s-a constatat, în general, cu diferențe de la o secțiune la alta, că sub stratul vegetal de culoare negru-marونی, cu grosimea de 0,20-0,25 m, apare un strat pământ marونی între 0,20-0,50 m, urmează la 0,50-0,75 m sol marونی gălbui, fără vestigii arheologice, urmat de stratul steril arheologic, stratul de argilă/nisip/pietris.

- Conform avizului emis de ANIF Bihor, **arealul care include perimetrul studiat este situat în amenajarea Crișul Repede mal stâng Tileagd – cod 714, desecare cu evacuare gravitațională, aflată în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de IF Bihor. Amenajările specifice se află în afara zonei studiate.**

- În cadrul zonei nu s-au semnalat probleme care să constituie riscuri naturale și nu există obiective generatoare de poluare care pun în pericol sănătatea populației.

Sursele principale de poluare sunt: emisiile în aer și zgomotul rezultat din traficul rutier de tranzit sau gazele rezultate din arderea combustibililor pentru încălzirea locuințelor.

Colectarea deșeurilor menajere se rezolvă în cadru organizat la nivel de localitate, prin contract cu o societate specializată.

2.8. Opțiuni ale populației

Unitățile economice aflate în proprietatea SC BROEVER ROMÂNIA SRL se află în fruntea primelor 10 firme din comuna Săcădat în ceea ce privește cifra de afaceri, profitul, precum și numărul de angajați. Extinderea platformei industriale înseamnă nu numai dezvoltarea afacerii investitorului privat, dar și dezvoltarea economică a comunei.

Făcând parte din strategia generală de dezvoltare a comunei, inițiativa privată de dezvoltare a activității economice servește inclusiv interesele colectivității.

Opțiunea populației este favorabilă dezvoltării urbanistice a zonei prin investițiile economice promovate de SC Broever Romania SRL, ținând cont de creșterea numărului de locuri de muncă, ca și de faptul că incinta se află relativ izolat de zonele de locuit și nu afectează în nici un fel vecinătățile.

Potrivit legii, propunerea de extindere a platformei industriale a fost supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** organizate de Primaria comunei Săcădat și prin anunțuri publicate în presa locală. Proprietarii care au terenuri învecinate cu amplasamentul studiat nu au avut obiecții cu privire la realizarea obiectivului propus prin acest PUZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Strategia de dezvoltare locală a comunei Săcădat prevede încurajarea activităților investiționale – activități de producție și de servicii.

Conform planului urbanistic general al localității Săbolciu, parțial, perimetrul reglementat face parte din intravilan și este destinat funcției de servicii. Prezenta documentație propune modificarea acesteia în funcțiuni industriale, incluzând în perimetrul reglementat ca atare lotul adiacent, prin scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan a suprafeței de 47.057 mp, cu toate reglementările ce decurg din aceasta. Proiectul va fi corelat cu studiile și documentatiile existente, atât cele de urbanism, cât și cele topografice și geotehnice. Se vor asigura, de asemenea, toate elementele necesare protecției mediului înconjurător.

3.2. Valorificarea cadrului natural

După finalizarea lucrărilor de construire, spațiile neconstruite și neamenajate pentru circulație vor fi plantate, fiind puse la dispoziția clienților.

3.3. Modernizarea circulației

- **Circulația rutieră**

Zona studiată este accesibilă din drumul public – DN1/E60 – modernizat, cu profil transversal și îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare, din care se realizează accesul în incinta actuală perin racord simplu.

Pentru deservirea rutieră a platformei industriale mărite se propune realizarea unui nou acces auto de intrare/iesire în/din obiectiv, situat la km **610+844** pe partea stângă a drumului național.

Accesul se va realiza cu pene de racordare, cu benzi suplimentare (bandă de decelerare/accelerare) și cu buzunar de stocaj pentru virajul la stânga pe direcția de circulație Cluj-Napoca–Oradea și vor fi prevăzute trei insule denivelate de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea în/din obiectiv.

Accesul auto (penele de racordare, benzile de decelerare/accelerare și buzunarul de stocaj) se vor realiza cu același tip de îmbrăcăminte rutieră și cu un sistem echivalent cu cel existent pe drumul național. Acoperirea rostului dintre drumul existent și lucrarea nouă se va realiza cu geogridurile.

Scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va asigura prin pantele transversale și longitudinale, după care apele se vor colecta prin intermediul sistemului de canalizare pluvială. Șanțul aferent drumului public ca și șanțul care colectează apele pluviale de pe terenurile agricole limitrofe drumului național vor fi parțial relocalizate în zona accesului. Pentru traversarea șanțului și canalului pluvial și asigurarea continuității scurgerii apelor în lungul drumului se va realiza o rigolă carosabilă.

În interiorul incintei mărite, la platforma carosabilă destinată parcajelor de la intrarea în incintă vor fi racordate aleile /platformele carosabile interioare.

Modul de organizare și reglementare a circulației atât în zona accesului, cât și în interiorul incintei va fi reglementată prin indicatoare și marcaje rutiere.

Scurgerea apelor pluviale din incintă se va face în rețeaua de canalizare pluvială proprie, care deșeuzează în emisar – Valea Medeș - aflată la limita de proprietate sudică a zonei studiate.

- **Circulația feroviară**

Modernizarea liniei de cale ferată L300 București-Episcopia Bihor afectează zona studiată: fâșia de teren care urmează a fi expropriată este de 2.329 mp și este situată în imobilul cadastral nr.50080, în zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

Distanța de la axul ultimei linii c.f. până la limita terenului studiat (limita imobilului cu nr. Cad 50080) este de 8,50 m în dreptul poziției km 634+978 și km 635+164, iar după realizarea lucrărilor de electrificare va fi de 20,00 m, în dreptul km 634+977 și 635+168.

Se va respecta zona cadastrală și zona de siguranță a infrastructurii feroviare, în care este interzisă amplasarea oricăror construcții sau amenajări.

În zona de protecție a căii ferate (fâșia de 100 m la stânga și la dreapta căii ferate) nu vor fi amplasate construcții, pentru a evita neajunsurile create de calea ferată, ca factor agresiv (poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor, care pot provoca degradări ale construcțiilor).

Pentru toate construcțiile (inclusiv a rețele de utilități și drumuri ce urmează a fi amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de o parte și de alta a axului liniei c.f.), se va solicita Avizul CFR de la Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj, în vederea obținerii Autorizației de execuție C.F.R. pentru începerea lucrărilor,

Apele pluviale nu vor fi dirijate spre calea ferată.

3.4. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial

Funcțiunea propusă: incintă industrială – producție și depozitare (zona IDA1 conform PUG și RLU în vigoare)

Categorii de intervenție:

Extinderea incintei industriale existente – SC Class Furn SRL – imobilul cu nr cad 50122 (Lot 0), prin:

- Modificarea funcțiunii actuale de comerț și servicii (UTR1 - IS1c) în industrie și depozitare (IDA1a) – Lot 1
- Scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan a imobilului cu nr.cad. 52945, includerea perimetrului în zona funcțională de industrie și depozitare (IDA1a)- Lot 2
- Amenajarea accesului carosabil în incinta industrială mărită printr-un drum de incintă racordat la drumul public – DN1/E60
- Evidențierea servituților de utilitate publică impuse zonei studiate – conform avizelor obținute
- Reglementarea terenului agricol extravilan – Lot 3 (nr cad 50080)



Reglementări – platformă industrială mărită

Utilizări permise:

Funcțiuni de producție și depozitare industrială nepoluantă

Funcțiuni administrative, sociale, tehnologice complementare

Căi de comunicație carosabile și pietonale de incintă

Retragere față de drumul public:

Alinierea construcțiilor noi va respecta zona de siguranță și zona de protecție a drumului național; distanța minimă de implantare a construcțiilor este de min 50 m de la limita carosabilului drumului național, conform OG 43/1999, cu modificările aduse actului oficial.

Retrageri față de limitele laterale și posterioară

- Minim 30 m de la limita de proprietate estică (fâșie verde de protecție),

- 12 m de la limita zonei de protecție a căii ferate

Echiparea edilitară:

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități din zonă, respectiv rețelele din incinta fabricii de mobilă existentă

Spatii verzi:

Conform HG 525/1996 - minim 20% din suprafața terenului

Parcaje:

Conform HG 525/1996 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

Regim maxim de înaltim: P+1

Interdicții definitive:

- în zona de protecție a drumului public – limita de 50 m de la carosabilul DN1/E60
- în zona de protecție a văii – limita de 5 m de la albia minoră a pârâului Medeș
- în zona de protecție a rețelelor de utilități
- în zona de protecție a căii ferate – 100 m din axul căii ferate

Modul de integrare în zonă

Amenajările propuse necesită corelare cu zona industrială existentă, dar și integrarea în peisajul rural al terenurilor agricole limitrofe și a zonei de locuințe de pe partea opusă a drumului național.

În acest scop, împrejmuirea dinspre drumul public va fi retrasă cu o distanță de 2,5 m de la marginea șanțului regularizat cu ocazia realizării racordului la drumul public (în medie de 11 m de la limita de proprietate) și va fi însoțită de o fâșie plantată spre interiorul parcelei. De asemenea, se prevede o zonă verde de protecție cu lățimea de 30 m către proprietatea privată adiacentă de pe latura estică.

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA

OCUPAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zone pentru industrie si depozitare	3,72	22,33%	7,99	48,03%
Zone pentru servicii	3,50	21,00%	0,00	0,00%
Zone verzi	0,50	3,00%	2,95	17,74%
Cai de comunicatie rutiere	1,63	9,82%	3,11	18,66%
Terenuri neconstruibile	0,69	4,12%	0,57	3,43%
Terenuri agricole in extravilan	6,61	39,72%	2,02	12,14%
TOTAL	16,64	100,00%	16,6400	100,00%

BILANT TERITORIAL ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – ETAPA ACTUALA

OCUPAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zone pentru industrie si depozitare	0,00	0,00%	1,77	47,17%
Zone pentru servicii	3,50	93,04%	0,00	0,00%
Zone verzi	0,00	0,00%	0,90	24,00%
Cai de comunicatie rutiere	0,00	0,00%	0,89	23,67%
Terenuri neconstruibile - santuri	0,26	6,96%	0,19	5,15%
TOTAL	3,76	100,00%	3,76	100,00%

BILANT TERITORIAL ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – ETAPA DE PERSPECTIVĂ

OCUPAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zone pentru industrie si depozitare	0,00	0,00%	1,77	47,17%
Zone pentru servicii	3,50	93,04%	0,00	0,00%
Zone verzi	0,00	0,00%	0,90	24,00%
Cai de comunicatie rutiere	0,00	0,00%	0,89	23,67%
Terenuri neconstruibile - santuri	0,26	6,96%	0,19	5,15%
TOTAL	3,76	100,00%	3,76	100,00%

INDICI URBANISTICI*

	POT		CUT	
	EXISTENT	ADMIS	EXISTENT	ADMIS
Incinta industrială existentă nr cad. 50122	33,00%	50,00%	0,33	1,5
Incinta amenajată etapa actuală nr cad 52944	0,00%	50,00%	0,00	1,5
Incinta amenajată în etapa de perspectivă nr cad 52945	0,00%	50,00%	0,00	1,5
Zona studiată / Incinta industrială marită	33,00%	50,00%	0,33	1,5

(*Indicii urbanistici propuși sunt identici cu cei prevăzuți în RLU aferent PUG)

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Rețeaua de incintă de alimentare cu apă și canalizare vor putea deservi zonele de extinderea propuse. Racordurile se vor face în căminele de branșament apă și racord canalizare existente la limita nordică a incintei industriale existente (SC CLASS FURN SRL).

Evacuarea apelor uzate se va face prin conducte subterane, din PVC, având asigurată panta minimă de curgere, conform normativelor în vigoare.

• Canalizare pluvială

Apele meteorice vor fi colectate, obligatoriu, în interiorul incintelor. Soluțiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de execuție, în baza debitului de ape meteorice calculat.

• Alimentare cu energie electrică:

Zona studiată dispune de rețea publică de alimentare cu energie electrică, noii consumatori putând fi racordați în condițiile legii.

• Telecomunicații:

Noii utilizatori vor putea fi branșați la linia de telecomunicații amplasată în zona drumului.

În toate cazurile, racordurile și branșamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

3.6.. Protecția mediului

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră.

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin igheaburi și burlane și vor fi evacuate, ca și apele pluviale de pe drumuri/platforme, în rețeaua de canalizare pluvială a incintei și vor fi conduse până la emisar (pârâul Medes)

PROTECȚIA AERULUI

Funcțiunea propusă nu constituie sursă de poluare a aerului care să creeze disconfort populației.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Funcțiunea propusă nu constituie sursă de zgomot și vibrații care să creeze disconfort populației.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Activitatea ce se va desfășura în cadrul obiectivului, nu va genera radiații.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Fenomenul de poluare al solului va fi înlăturat prin soluții constructive adoptate în timpul lucrărilor de construcții.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Nu este cazul.

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

Nu este cazul.

GESTIUNEA DEȘEURILOR

Toate tipurile de deseuri vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația în vigoare, pe baza de contracte cu operatori autorizați, Depozitarea temporară, în condițiile legii, inclusiv pentru deseurile menajere, se va face în containere corespunzătoare,

GESTIUNEA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

Nu este cazul

LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

Pentru a evita apariția de poluanți în cantități (concentrații) periculoase,, se vor respecta întocmai:

- soluțiile constructive și tehnologice în timpul lucrărilor de execuție;
- reglementările privind organizarea de șantier;
- gestionarea corectă a materialelor utilizate la construire;

La finalizarea execuției vor fi prevăzute lucrări pentru refacerea / restaurarea terenurilor afectate provizoriu de activitatea de construcții.

3.7. Obiective de utilitate publică

În zona studiată nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică existente (căile de circulație rutiere și feroviare, LEA 0,4 Kv).

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile din zona de studiată se află în proprietatea privată a persoanei juridice – SC BROEVER ROMÂNIA SRL, în proprietate publică de interes național (DN1), respectiv în proprietate publică de interes local (fâșia de teren dintre drumul național și imobilul cu nr. cad.50122):

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	Ha	%	Ha	%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ, din care:	16,6400	100,00%	16,6400	100,00%
Terenuri aflate în proprietate publică de interes național	0,8542	5,13%	0,8542	5,13%
Terenuri aflate în proprietate publică de interes local	0,2560	1,54%	0,2560	1,54%
Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice	15,5298	93,33%	15,5298	93,33%

4. CONCLUZII • MASURI ÎN CONTINUARE

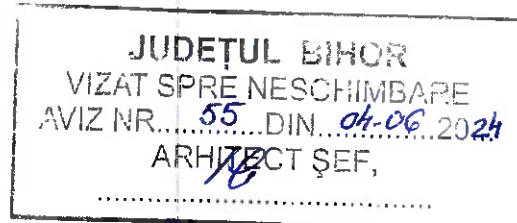
La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Terenurile intravilane având nr. cad. 52944 și 52945, destinate activităților de producție și depozitare industrială vor alcătui, împreună cu incinta actualei fabrici de mobilă (nr. cad. 50122) o unică platformă monifuncțională, aflată în proprietatea aceluiași investitor. Reglementarea zonei s-a făcut ținând cont de acest aspect.

Se recomandă comasarea celor trei terenuri intravilane (imobilele cu nr. cad. 50122, 52944 și 52945) aferente incintei industriale mărite.

Întocmit

Arh. Makar Julia



Nr. proiect:

2/2024

Lucrare:

TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL, COM. SĂCĂDAT, JUD. BIHOR

Beneficiar

S.C. BROEVER ROMANIA S.R.L

Proiectant:

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MAKAR JULIA, ORADEA

Faza:

PUZ și RLU

Volumul 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiții:

TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL

Amplasamentul:

LOCALITATEA SĂBOLCIU NR. 259/A, COMUNA SĂCĂDAT, JUDEȚUL BIHOR

Beneficiarul investiției:

S.C. BROEVER ROMANIA S.R.L. (fost S.C. BESSER FURNITURE S.R.L), cu sediul în Săbolciu nr. 259/A, com. Săcădat, jud. Bihor, CIF:10949852, NR ORC J05/799/1998

Elaboratorul studiului:

MAKAR JULIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ, ORADEA, str. Evreilor deportați nr.14/209, CIF 22248652

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

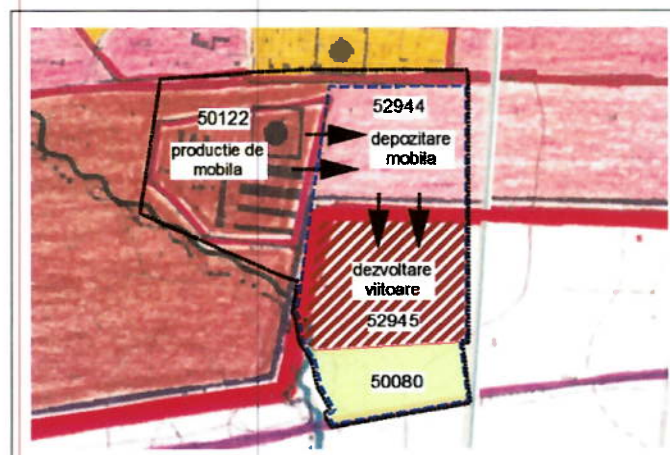
Planul urbanistic zonal are ca obiectiv stabilirea condițiilor de amplasare și funcțiunilor pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile de echipare și servire edilitară, de circulație și de mediu în zona reglementată.

Prezenta documentație urmărește stabilirea unui plan director și de control al dezvoltării pentru zona situată în localitatea Săbolciu din comuna Săcădat, delimitată cu linie întreruptă pe plansele aferente PUZ, în vederea extinderii unei platforme industriale existente.

Deși Certificatul de urbanism nr.24 din 29.03.2022 a fost eliberat în vederea constituirii unui parc industrial, intenția beneficiarului, formulată în tema program, a fost de-a extinde platforma industrială proprie, deja existentă – fabricarea de mobilă – în scopul construirii unei hale de depozitare pentru produsele finite. De asemenea, a dorit asigurarea construibilității și pe celelalte parcele adiacente, aflate în proprietate.

Planul urbanistic zonal a fost întocmit în conformitate cu această temă program.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 55 DIN 04.06.2024
ARHITECT ȘEF,



Prezentul studiu s-a realizat pentru suprafața de teren de 166.400 mp, incluzând:

– patru imobile cadastrale adiacente, aflate în proprietatea beneficiarului – SC BROEVER ROMANIA S.R.L (fost SC BESSER FURNITURE SRL), după cum urmează:

- Lotul 0 – nr. cad. 50122 –suprafața din acte 50.468 mp – curți și construcții – platformă industrială funcțională (fabrica de mobilă SC CLASS FURN SRL)
- Lotul 1 – nr. cad. 52944 –suprafața din acte 37.565,00 mp, arabil în intravilan
- Lotul 2 – nr. cad. 52945 –suprafața din acte 47.057,00 mp, arabil în extravilan
- Lotul 3 – nr. cad. 50080 –suprafața din acte 20.208,00 mp, arabil în extravilan

– terenul în suprafață de 8.542 mp, aferent drumului public (DN1 / E60) – nr cad 52971 – situat de la limita nordică a grupului de imobile menționate,

– fâșia de teren dintre drumul național și imobilul cu nr. cad.50122, în suprafață de 2.560 mp, aparținând domeniului public al UAT comuna Săcădat.

Reglementările PUZ se referă în primul rând la două parcele neconstruite (loturile 1, 2) care vor constitui, împreună cu incinta fabricii de mobilă, o platformă industrială comună, precum și la realizarea unui acces unic din/în drumul național DN1/E60.

1.3. Surse documentare

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative – cu modificările aduse actelor oficiale:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea lucrărilor de construcții și instalații
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările aduse actului oficial
- LEGEA nr. 55 / 16.03.2006, privind siguranța feroviară
- LEGE nr. 107 din 25 septembrie 1996, legea apelor
- OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Ordin nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației

S-a folosit, de asemenea, Planul Urbanistic General al localității Săbolciu și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Teritoriul administrativ al comunei Săcădat este situat pe Valea Crisului Repede, la est a Municipiului Oradea, la o distanță de 19 km pe calea ferată Oradea-București și la 20 de km pe DN1 Oradea-Cluj Napoca. Se învecinează cu următoarele unități administrativ teritoriale: comuna Ineu (N), comuna Copăcel (S), comuna Tileagd (E) și comuna Oșorhei din Zona Metropolitană Oradea (V). Localitățile componente ale UAT comuna Săcădat sunt: Săcădat-reședință de comună, satul Săbolciu și satul Borșa.

Traficul rutier major se desfășoară pe șoseaua DN1 (drumul european E60) care traversează comuna, separând localitățile Săcădat și Borșa de satul Săbolciu. Teritoriul comunei este traversat și de o linie de cale ferată, cu o stație în satul Săcădat și o haltă în satul Săbolciu.

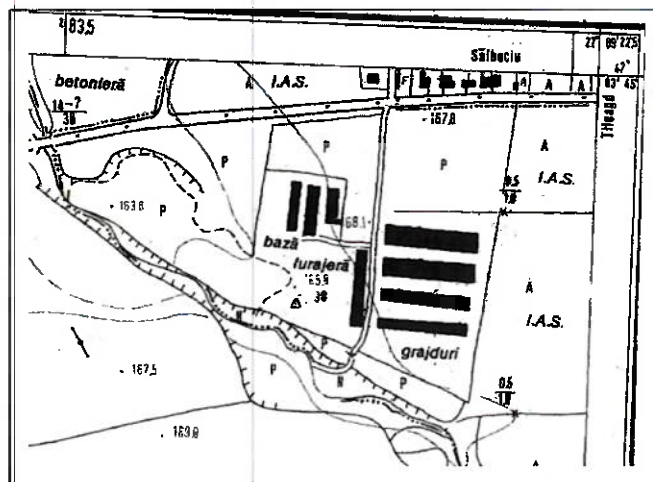
După 1950, pe cursul Crișului Repede s-a construit hidrocentrala de la Săcădat, satul Săbolciu, cu rol important în aprovizionarea cu energie electrică și apă a municipiului Oradea, contribuind și la regularizarea debitelor Crișului Repede.

Economia este specifică zonei rurale colinare, în care predomină cultura plantelor, nelipsind, însă, nici industria (fabricarea mobilei) sau serviciile în domeniul turismului și al agrementului (centrul de echitație care asigură terapie cu cai).

Zona studiată

Terenurile situate între drumul național și calea ferată au fost utilizate de-a lungul timpului ca teren arabil și pășune. În anii 1960-'80 au funcționat aici o bază furajeră și grajdurile întreprinderii agricole de stat din comună.

Dezvoltarea zonei a început în urmă cu două decenii, după ce incintele vechiului IAS defuncționalizat au fost achiziționate de SC Besser Furniture SRL (devenit SC Broever SRL). Pe una din parcele a fost edificată o importantă unitate economică – fabrică de mobilă – care asigură peste 500 de locuri de muncă și contribuie substanțial la veniturile bugetului local.



• Potențial de dezvoltare

Datorită accesibilității pe DN1 și apropierii de municipiul Oradea, în concordanță cu strategia de dezvoltare a comunei, arealul dispune de un potențial pentru dezvoltarea în continuare a zonei industriale, ca și a unor unități de servicii de interes general în proximitate.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată adiacent drumului național DN1/E60, pe partea stângă, în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate. În partea sudică, zona se învecinează cu linia de cale ferată care traversează localitatea pe direcția Est-Vest. Din punct de vedere urbanistic, perimetrul se află **parțial în intravilan** (incluzând un tronson de arteră rutieră, o zonă pentru unități industriale și agricole și zonă pentru instituții și servicii de interes general), **parțial în extravilan** (terenuri agricole până la linia de cale ferată)

Zona reglementată:

- **Situația juridică:** terenul alcătuit din cele trei imobile aferente obiectivului care a generat PUZ (nr. cad. 52944, 52945, 50080) se află în proprietatea SC BROEVER ROMANIA S.R.L., CIF:10949852
- **Suprafața totală a terenului:** 104.830 mp
- **Forma terenului (cele trei parcele adiacente pe direcția N-S)** este aproximativ dreptunghiulară, având latura lungă perpendiculară cu drumul public
- **Terenul este neconstruit și neîmprejmuit.**
- **Vecinătăți:**

La Nord – Drum Național DN1 / E60 București–Oradea ; (nr. cad. 52971)

La Sud – linia de cale ferată L300 București–Episcopia Bihor, în interstata c.f. Tileagd – Oradea Est, în intervalul km 634+936 - 635+ 172, pe partea dreaptă în sens kilometric (nr. cad. 52018)

La Est – imobilul cu nr. cad 50122 aflat în proprietatea privată a SC Broever România SRL,

– terenuri agricole cu folosința pășune și un tronson al văii Medeș, aflate în proprietatea în proprietatea publică a UAT comuna Săcădat

La Vest – teren arabil TP1058 aflat în proprietatea privată a lui Dulca Dumitru

- **Încadrarea în prevederile PUG:**

Perimetrul intravilan al zonei studiate face parte din UTR 1 și se încadrează în zona IS - zonă de instituții și servicii de interes general, subzona funcțională IS1c – subzonă de servicii publice, comerț, turism, mică industrie, eventual locuințe cu funcțiuni complementare.

Utilizările admise sunt: unități de instituții și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluante, zone de locuințe cu funcțiuni complementare, zone de agrement și sport, zone verzi amenajate;

Utilizările admise cu condiționări stipulează că pentru orice amplasament cu alte funcțiuni se impune condiția existenței unui P.U.D. sau P.U.Z.;

Utilizările interzise sunt: unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice, amplasarea de unități industriale, agricole sau de depozitare care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre drumul național DN1 sau zona de Cale Ferată. Astfel de unități vor fi retrase față de circulațiile majore și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;

Se impune interdicție temporară de construire până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cu soluționarea problemelor de utilități specifice necesare activităților respective și obținerea avizelor de la organele specializate și a studiilor de impact.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Relieful, flora și fauna

Săcădat are un relief de șes pe lunca râului Crișul Repede, cu coline domoale în zona satului Săcădat și satul Borșa.

Vegetația este una de stepă, plantele ierboase cele mai răspândite fiind graminoidale iar dintre arbuști porumbacul și măcieșul. La cultura plantelor cele mai răspândite sunt grâul, secara, orzul, ovăzul, porumbul, floarea – soarelui, cartoful etc. Animalele specifice zonei sunt vulpea, iepurele, dihorul, șoarecele de câmp, cârțița, iar dintre păsări amintim cioara, vrabia, ciocârlia, potârnichea, prepelița, coțofana și fazanul.

Zona studiată, situată pe partea stângă a drumului național, are un relief plan, ușor înclinat pe direcția NE-SV. Cu excepția fabricii de mobilă (imobilul cu nr cad 50122) terenul din sud de drumul național este neconstruit și acoperit de vegetație spontană joasă.

• Clima

Întreaga zonă este situată la limita a doua subprovincii climatice: clima de stepă și clima de dealuri, fiind caracterizată de o climă temperat-continentală, cu slabe influențe oceanice dinspre vest, cu veri nu prea călduroase (media lunii iulie 21°C) și ierni blânde (media lunii ianuarie – 2°C), cu temperaturi medii anuale în jur de 10,6°C.

Vânturile dominante sunt preponderente pe direcția N-S și de la V la E.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de 610l/mp, alternând perioade cu ploi abundente și perioade secetoase.

• Geologia

Din punct de vedere geologic, zona aparține structurii geologice majore depresionare a Câmpiei Pannonice, în care succesiunea geologică este dată de complexul argilelor și nisipurilor pannoniene, de culoare cenușiu-albastru-verzui, peste care se dispun discordant formațiuni recente - depozite de tranziție și depozite din structura teraselor joase. Stratele formațiunii acoperitoare (depozitele de terasă și depozitele de tranziție), sunt în discontinuitate de sedimentare cu depozitele pannonianului și mulează paleorelieful rocii de bază.

Depozitele rocii de bază, mammo-argilele tipice de culoare cenușie cu tinte albastre cu carbonați secundari fin diseminați în masa rocii, sau recristalizați în faciesuri locale sau pe plane de dislocație sau de contracție, atribuite pannonianului, au grosime de ordinul sutelor de metri și sunt definite de omogenitate din punct de vedere structural și textural, cu diferențieri granulometrice mici, de la argile și argile cu praf la prafuri cu argilă. Structural, stratele formațiunii de bază sunt orizontale, iar formațiunea acoperitoare are grosimi variabile și reflectă morfologia actuală a terenului.

GEOMORFOLOGIC – din punct de vedere geomorfologic, satul Săbolciu se situează pe terasa de luncă a Crișului Repede. Sunt prezente straturi aluvionare alcătuite din argile și nisipuri. Terenul din amplasament și zona înconjurătoare se încadrează în terasele aluvionare ridicate ale râului Crișul Repede.

GEOLOGIC – structura geologică constă din marne și nisipuri pliocene, peste care s-au depus pietrișuri cu bolovaniș și nisip, iar peste acestea s-au format sedimentații argiloase, prăfoase, nisipoase, în unele zone cu umpluturi neomogene.

Pământurile din zona studiată sunt depozite recente, post-tectonice, de vârstă pleistocen-cuaternară, fiind pământurile prăfoase nisipoase pe alocuri argiloase

HIDROGEOLOGIC – nivelul hidrodynamic al apelor subterane este întâlnit în zonă sub adâncimea de -2,00 m, față de cota terenului natural, fiind strat freatic cantonat în stratul de bolovaniș cu pietriș și nisip, in situ, a cărui grosime este de cca 2,0 m. Sub acest strat acvifer se interceptează stratul de marnă cenușie albastruie pliocenă de consistență tare, strat impermeabil.

HIDROLOGIC – apele de suprafață sunt tributare râului Crișul Repede. Regimul hidrografic nu este prezent în zona apropiată de acest teren, există însă, un șant pe latura estică dar în afara acestei incinte, ce are rolul de a colecta apele din ploi amonte de drumul național pe acest tronson de teren.

Caracteristicile geofizice conform NP 100-1/2014 sunt:

- accelerația gravitațională ag IMR=100 ani = 0,15 g
- perioada de colț Tc (sec.) = 0,7
- zona seismică de calcul E

Conform zonarii seismice a României- STAS 11100/ 1-93, zona este încadrat la gradul 7 pe scara Richter

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/88, este de -0,80 m.

• Solul

Aluviosol, stagnic moderat, gleic moderat, pe depozite fluviatile, lut nisipos mediu / lut nisipos grosier

2.4. Circulația

• Circulația rutieră

Accesul în UAT Săcădat se realizează prin intermediul drumului european E60 București-Oradea-Borș (DN1), artera majoră de circulație rutieră inclusiv pentru localitatea Săbolciu.

Zona studiată include un tronson al drumului național (nr cad 52971), aflat la limita nordică a perimetrului aferent obiectivului care a generat PUZ.

Drumul național are un profil regulamentar, având lățimea platformei de 9,00 m, lățimea părții carosabile de 7,00 m, benzi de încadrare de 0,50 m lățime fiecare în cadrul acostamentelor de 1,00 m, șanțuri trapezoidale în taluza natural pe ambele părți ale drumului. Zona drumului de peste 19 m lățime include și zone verzi de lățime variabilă și canale pluviale în taluz natural cu lățimea cuprinsă între 1–3 m. În zona studiată, profilul transversal al drumului național cuprinde trotuar doar pe partea dreaptă (zonă de locuințe).

Se menționează că, în suprafața cadastrală a DN1 (nr. cad. 52971) este inclusă doar platforma drumului.

Parcelele studiate fiind situate **între indicatoarele de intrare/ieșire în/din localitate**, în prezent accesul în incinta platformei industriale existente (nr.cad. 50122) se realizează cu racord simplu la drumul național. În actualul perimetru împrejmuit al fabricii de mobilă este amenajată o rețea de drumuri de incintă, cu platforme de manevră și locuri de parcare.

• Circulația feroviară

Partea sudică a perimetrului studiat este situată în zona de siguranță și, implicit, în zona de protecție a infrastructurii feroviare a liniei c.f. 300 București–Episcopia Bihor, în interstația c.f. Tileagd–Oradea Est, în intervalul km 634+936 – 635+172, pe partea dreaptă în sens kilometric.

Linia c.f 300 București–Episcopia Bihor (nr cad 52018) este linie interoperabilă, neelectrificată, cale simplă, în aliniament, rambleu h = 0,50 m. Ea urmează a fi modernizată – devenind linie dublă, electrificată. În vederea realizării lucrărilor de modernizare, s-a aprobat un culoar de expropriere în favoarea CNCF „CFR” S.A., culoar ce traversează extremitatea sudică a zonei studiate (imobilul cu nr. cad. 50080).

Cabluri și instalații CFR în zona studiată:

- S.C.B. - la dist. max. de 10 m fata de axul liniei c.f. și la o adancime de 0,8 m;
- T.T.R./F.O. - cablu F.O. si cablu 4x4x0,8 la o dist de – 8÷14 m fata de axul liniei c.f. si la o adancime de 1 m;
- E.L.F. - nu sunt.

2.5. Ocuparea terenurilor

– Drumul care delimitează dinspre nord zona studiată aparține domeniului public de interes național (DN1/E60).

– Teren liber, neconstruibil (care include șanțul drumului și canalul pluvial) între limita cadastrală a drumului public, partea stângă și limita cadastrală nordică a incintei industriale existente se află în proprietatea publică de interes local.

-- Suprafețele de teren aflate în proprietatea privată a beneficiarului, care intră în alcătuirea zonei studiate sunt:

- Lot 0 – intravilan construit – incintă industrială monofuncțională, potrivit funcțiunii urbane stabilite prin PUG (IDA)
- Lot 1 – intravilan neconstruit (teren arabil) – cu funcțiune urbană dedicată instituțiilor și serviciilor (IS)
Este de menționat faptul că, în suprafața cadastrală a acestui imobil (37.565 mp, nr. cad. 52944) sunt incluse atât șanțul aferent drumului public, cât și un tronson al canalului pluvial.
- Lot 2 – extravilan neconstruit – cu folosința de teren arabil
- Lot 3 – extravilan neconstruit (teren arabil) – limitrof liniei de cale ferată L300 Oradea-Episcopia Bihor, fiind situat aproape în întregime în zona de protecție a căii ferate.

Asigurarea cu spații verzi

Spatiu verde este prezent în zonă sub forma peisajului rural tradițional – terenuri arabile și vegetația spontană de la marginea drumului public, dar și a vegetației joase incluse în amenajarea incintei industriale existente.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată dispune de rețele de utilități publice – alimentare cu energie electrică și comunicații electronice, alimentare cu apă și canalizare.

Perimetrul obiectivului care a generat PUZ nu dispune de echipare edilitară, dar există posibilitatea extinderii rețelilor de incintă de apă și canalizare pe platforma industrială limitrofă.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

- Arealul **nu se află** în zonă cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) sau în zonă de protecție a cursului de apă.
- Zona studiată **nu se află** în arie naturală protejată, în zonă nu există monumente istorice sau situri arheologice.

Studiul arheologic care a stat la baza obținerii avizului DJC confirmă faptul că, în zona studiată nu au fost identificate materiale arheologice sau complexe arheologice. În urma cercetărilor de suprafață (periegeze) și săpăturilor efectuate s-a concluzionat faptul că perimetrul cercetat nu a fost afectat anterior de lucrări de construcții, iar terenul nu conține complexe sau artefacte arheologice. Din punct de vedere stratigrafic s-a constatat, în general, cu diferențe de la o secțiune la alta, că sub stratul vegetal de culoare negru-marونیu, cu grosimea de 0,20-0,25 m, apare un strat pământ marونیu între 0,20-0,50 m, urmează la 0,50-0,75 m sol marونیu gălbui, fără vestigii arheologice, urmat de stratul steril arheologic, stratul de argilă/nisip/pietris.

- Conform avizului emis de ANIF Bihor, **arealul care include perimetrul studiat este situat în amenajarea Crișul Repede mal stâng Tileagd – cod 714, desecare cu evacuare gravitațională, aflată în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de IF Bihor. Amenajările specifice se află în afara zonei studiate.**

- În cadrul zonei nu s-au semnalat probleme care să constituie riscuri naturale și nu există obiective generatoare de poluare care pun în pericol sănătatea populației.

Sursele principale de poluare sunt: emisiile în aer și zgomotul rezultat din traficul rutier de tranzit sau gazele rezultate din arderea combustibililor pentru încălzirea locuințelor.

Colectarea deșeurilor menajere se rezolvă în cadru organizat la nivel de localitate, prin contract cu o societate specializată.

2.8. Opțiuni ale populației

Unitățile economice aflate în proprietatea SC BROEVER ROMÂNIA SRL se află în fruntea primelor 10 firme din comuna Săcădat în ceea ce privește cifra de afaceri, profitul, precum și numărul de angajați. Extinderea platformei industriale înseamnă nu numai dezvoltarea afacerii investitorului privat, dar și dezvoltarea economică a comunei.

Făcând parte din strategia generală de dezvoltare a comunei, inițiativa privată de dezvoltare a activității economice servește inclusiv interesele colectivității.

Opțiunea populației este favorabilă dezvoltării urbanistice a zonei prin investițiile economice promovate de SC Broever Romania SRL, ținând cont de creșterea numărului de locuri de muncă, ca și de faptul că incinta se află relativ izolat de zonele de locuit și nu afectează în nici un fel vecinătățile.

Potrivit legii, propunerea de extindere a platformei industriale a fost supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** organizate de Primaria comunei Săcădat și prin anunțuri publicate în presa locală. Proprietarii care au terenuri învecinate cu amplasamentul studiat nu au avut obiecții cu privire la realizarea obiectivului propus prin acest PUZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Strategia de dezvoltare locală a comunei Săcădat prevede încurajarea activităților investiționale – activități de producție și de servicii.

Conform planului urbanistic general al localității Săbolciu, parțial, perimetrul reglementat face parte din intravilan și este destinat funcțiunii de servicii. Prezenta documentație propune modificarea acesteia în funcțiuni industriale, incluzând în perimetrul reglementat ca atare lotul adiacent, prin scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan a suprafeței de 47.057 mp, cu toate reglementările ce decurg din aceasta. Proiectul va fi corelat cu studiile și documentatiile existente, atât cele de urbanism, cât și cele topografice și geotehnice. Se vor asigura, de asemenea, toate elementele necesare protecției mediului înconjurător.

3.2. Valorificarea cadrului natural

După finalizarea lucrărilor de construire, spațiile neconstruite și neamenajate pentru circulație vor fi plantate, fiind puse la dispoziția clienților.

3.3. Modernizarea circulației

- **Circulația rutieră**

Zona studiată este accesibilă din drumul public – DN1/E60 – modernizat, cu profil transversal și îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare, din care se realizează accesul în incinta actuală perin racord simplu.

Pentru deservirea rutieră a platformei industriale mărite se propune realizarea unui nou acces auto de intrare/iesire în/din obiectiv, situat la km **610+844** pe partea stângă a drumului național.

Accesul se va realiza cu pene de racordare, cu benzi suplimentare (bandă de decelerare/accelerare) și cu buzunar de stocaj pentru virajul la stânga pe direcția de circulație Cluj-Napoca–Oradea și vor fi prevăzute trei insule denivelate de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea în/din obiectiv.

Accesul auto (penele de racordare, benzile de decelerare/accelerare și buzunarul de stocaj) se vor realiza cu același tip de îmbrăcăminte rutieră și cu un sistem echivalent cu cel existent pe drumul național. Acoperirea rostului dintre drumul existent și lucrarea nouă se va realiza cu geogridurile.

Scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va asigura prin pantele transversale și longitudinale, după care apele se vor colecta prin intermediul sistemului de canalizare pluvială. Șanțul aferent drumului public ca și șanțul care colectează apele pluviale de pe terenurile agricole limitrofe drumului național vor fi parțial relocalate în zona accesului. Pentru traversarea șanțului și canalului pluvial și asigurarea continuității scurgerii apelor în lungul drumului se va realiza o rigolă carosabilă.

În interiorul incintei mărite, la platforma carosabilă destinată parcajelor de la intrarea în incintă vor fi racordate aleile /platformele carosabile interioare.

Modul de organizare și reglementare a circulației atât în zona accesului, cât și în interiorul incintei va fi reglementată prin indicatoare și marcaje rutiere.

Scurgerea apelor pluviale din incintă se va face în rețeaua de canalizare pluvială proprie, care deșeuzează în emisar – Valea Medeș - aflată la limita de proprietate sudică a zonei studiate.

- **Circulația feroviară**

Modernizarea liniei de cale ferată L300 București-Episcopia Bihor afectează zona studiată: fâșia de teren care urmează a fi expropriată este de 2.329 mp și este situată în imobilul cadastral nr.50080, în zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

Distanța de la axul ultimei linii c.f. până la limita terenului studiat (limita imobilului cu nr. Cad 50080) este de 8,50 m în dreptul poziției km 634+978 și km 635+164, iar după realizarea lucrărilor de electrificare va fi de 20,00 m, în dreptul km 634+977 și 635+168.

Se va respecta zona cadastrală și zona de siguranță a infrastructurii feroviare, în care este interzisă amplasarea oricăror construcții sau amenajări.

În zona de protecție a căii ferate (fâșia de 100 m la stânga și la dreapta căii ferate) nu vor fi amplasate construcții, pentru a evita neajunsurile create de calea ferată, ca factor agresiv (poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor, care pot provoca degradări ale construcțiilor).

Pentru toate construcțiile (inclusiv a rețele de utilități și drumuri ce urmează a fi amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de o parte și de alta a axului liniei c.f.), se va solicita Avizul CFR de la Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj, în vederea obținerii Autorizației de execuție C.F.R. pentru începerea lucrărilor,

Apele pluviale nu vor fi dirijate spre calea ferată.

3.4. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial

Funcțiunea propusă: incintă industrială – producție și depozitare (zona IDA1 conform PUG și RLU în vigoare)

Categorii de intervenție:

Extinderea incintei industriale existente – SC Class Furn SRL – imobilul cu nr cad 50122 (Lot 0), prin:

- Modificarea funcțiunii actuale de comerț și servicii (UTR1 - IS1c) în industrie și depozitare (IDA1a) – Lot 1
- Scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan a imobilului cu nr.cad. 52945, includerea perimetrului în zona funcțională de industrie și depozitare (IDA1a)- Lot 2
- Amenajarea accesului carosabil în incinta industrială mărită printr-un drum de incintă racordat la drumul public – DN1/E60
- Evidențierea servituților de utilitate publică impuse zonei studiate – conform avizelor obținute
- Reglementarea terenului agricol extravilan – Lot 3 (nr cad 50080)



Reglementări – platformă industrială mărită

Utilizări permise:

Funcțiuni de producție și depozitare industrială nepoluantă
Funcțiuni administrative, sociale, tehnologice complementare
Căi de comunicație carosabile și pietonale de incintă

Retragere față de drumul public:

Alinierea construcțiilor noi va respecta zona de siguranță și zona de protecție a drumului național; distanța minimă de implantare a construcțiilor este de min 50 m de la limita carosabilului drumului național, conform OG 43/1999, cu modificările aduse actului oficial.

Retrageri față de limitele laterale și posterioară

- Minim 30 m de la limita de proprietate estică (fâșie verde de protecție),
- 12 m de la limita zonei de protecție a căii ferate

Echiparea edilitară:

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități din zonă, respectiv rețelele din incinta fabricii de mobilă existentă

Spatii verzi:

Conform HG 525/1996 - minim 20% din suprafața terenului

Parcaje:

Conform HG 525/1996 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

Regim maxim de înălțime: P+1

Interdicții definitive:

- în zona de protecție a drumului public – limita de 50 m de la carosabilul DN1/E60
- în zona de protecție a văii – limita de 5 m de la albia minoră a pârâului Medeș
- în zona de protecție a rețelelor de utilități
- în zona de protecție a căii ferate – 100 m din axul căii ferate

Modul de integrare în zonă

Amenajările propuse necesită corelare cu zona industrială existentă, dar și integrarea în peisajul rural al terenurilor agricole limitrofe și a zonei de locuințe de pe partea opusă a drumului național.

În acest scop, împrejmuirea dinspre drumul public va fi retrasă cu o distanță de 2,5 m de la marginea șanțului regularizat cu ocazia realizării racordului la drumul public (în medie de 11 m de la limita de proprietate) și va fi însoțită de o fâșie plantată spre interiorul parcelei. De asemenea, se prevede o zonă verde de protecție cu lățimea de 30 m către proprietatea privată adiacentă de pe latura estică.

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA

OCUPAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zone pentru industrie si depozitare	3,72	22,33%	7,99	48,03%
Zone pentru servicii	3,50	21,00%	0,00	0,00%
Zone verzi	0,50	3,00%	2,95	17,74%
Cai de comunicatie rutiere	1,63	9,82%	3,11	18,66%
Terenuri neconstruibile	0,69	4,12%	0,57	3,43%
Terenuri agricole in extravilan	6,61	39,72%	2,02	12,14%
TOTAL	16,64	100,00%	16,6400	100,00%

BILANT TERITORIAL ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – ETAPA ACTUALA

OCUPAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zone pentru industrie si depozitare	0,00	0,00%	1,77	47,17%
Zone pentru servicii	3,50	93,04%	0,00	0,00%
Zone verzi	0,00	0,00%	0,90	24,00%
Cai de comunicatie rutiere	0,00	0,00%	0,89	23,67%
Terenuri neconstruibile - santuri	0,26	6,96%	0,19	5,15%
TOTAL	3,76	100,00%	3,76	100,00%

BILANT TERITORIAL ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – ETAPA DE PERSPECTIVĂ

OCUPAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zone pentru industrie si depozitare	0,00	0,00%	1,77	47,17%
Zone pentru servicii	3,50	93,04%	0,00	0,00%
Zone verzi	0,00	0,00%	0,90	24,00%
Cai de comunicatie rutiere	0,00	0,00%	0,89	23,67%
Terenuri neconstruibile - santuri	0,26	6,96%	0,19	5,15%
TOTAL	3,76	100,00%	3,76	100,00%

INDICI URBANISTICI*

	POT		CUT	
	EXISTENT	ADMIS	EXISTENT	ADMIS
Incinta industrială existentă nr cad. 50122	33,00%	50,00%	0,33	1,5
Incinta amenajată etapa actuală nr cad 52944	0,00%	50,00%	0,00	1,5
Incinta amenajată în etapa de perspectivă nr cad 52945	0,00%	50,00%	0,00	1,5
Zona studiată / Incinta industrială marită	33,00%	50,00%	0,33	1,5

(*Indicii urbanistici propuși sunt identici cu cei prevăzuți în RLU aferent PUG)

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Rețeaua de incintă de alimentare cu apă și canalizare vor putea deservi zonele de extinderea propuse. Racordurile se vor face în căminele de bransament apă și racord canalizare existente la limita nordică a incintei industriale existente (SC CLASS FURN SRL).

Evacuarea apelor uzate se va face prin conducte subterane, din PVC, având asigurată panta minimă de curgere, conform normativelor în vigoare.

• Canalizare pluvială

Apele meteorice vor fi colectate, obligatoriu, în interiorul incintelor. Soluțiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de execuție, în baza debitului de ape meteorice calculat.

• Alimentare cu energie electrică:

Zona studiată dispune de rețea publică de alimentare cu energie electrică, noii consumatori putând fi racordați în condițiile legii.

• Telecomunicații:

Noii utilizatori vor putea fi bransați la linia de telecomunicații amplasată în zona drumului.

În toate cazurile, racordurile și bransamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

3.6.. Protecția mediului

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră.

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi evacuate, ca și apele pluviale de pe drumuri/platforme, în rețeaua de canalizare pluvială a incintei și vor fi conduse până la emisar (pârâul Medes)

PROTECȚIA AERULUI

Funcțiunea propusă nu constituie sursă de poluare a aerului care să creeze disconfort populației.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Funcțiunea propusă nu constituie sursă de zgomot și vibrații care să creeze disconfort populației.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Activitatea ce se va desfășura în cadrul obiectivului, nu va genera radiații.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Fenomenul de poluare al solului va fi înlăturat prin soluții constructive adoptate în timpul lucrărilor de construcții.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Nu este cazul.

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

Nu este cazul.

GESTIUNEA DEȘEURILOR

Toate tipurile de deseuri vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația în vigoare, pe baza de contracte cu operatori autorizați, Depozitarea temporară, în condițiile legii, inclusiv pentru deseurile menajere, se va face în containere corespunzătoare,

GESTIUNEA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

Nu este cazul

LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

Pentru a evita apariția de poluanți în cantități (concentrații) periculoase,, se vor respecta întocmai:

- soluțiile constructive și tehnologice în timpul lucrărilor de execuție;
- reglementările privind organizarea de șantier;
- gestionarea corectă a materialelor utilizate la construire;

La finalizarea execuției vor fi prevăzute lucrări pentru refacerea / restaurarea terenurilor afectate provizoriu de activitatea de construcții.

3.7. Obiective de utilitate publică

În zona studiată nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică existente (căile de circulație rutiere și feroviare, LEA 0,4 Kv).

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile din zona de studiată se află în proprietatea privată a persoanei juridice – SC BROEVER ROMÂNIA SRL, în proprietate publică de interes național (DN1), respectiv în proprietate publică de interes local (fâșia de teren dintre drumul național și imobilul cu nr. cad.50122):

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	Ha	%	Ha	%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ, din care:	16,6400	100,00%	16,6400	100,00%
Terenuri aflate în proprietate publică de interes național	0,8542	5,13%	0,8542	5,13%
Terenuri aflate în proprietate publică de interes local	0,2560	1,54%	0,2560	1,54%
Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice	15,5298	93,33%	15,5298	93,33%

4. CONCLUZII • MASURI ÎN CONTINUARE

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Terenurile intravilane având nr. cad. 52944 și 52945, destinate activităților de producție și depozitare industrială vor alcătui, împreună cu incinta actualei fabrici de mobilă (nr. cad. 50122) o unică platformă multifuncțională, aflată în proprietatea aceluiași investitor. Reglementarea zonei s-a făcut ținând cont de acest aspect.

Se recomandă comasarea celor trei terenuri intravilane (imobilele cu nr. cad. 50122, 52944 și 52945) aferente incintei industriale mărite.

Întocmit

Arh. Makar Julia

