

IX. REZUMAT

Beneficiar: SC LUSA CENTER SRL, înregistrată la J. 1824/2015, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Obiectivul de investiție: „ELABORARE P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII” , situat în sat Săcălaz, comuna Săcălaz, județul Timiș, C.F. nr. 416558, 416559, 416560

Amplasamentul studiat, în suprafață totală de 45.000 mp, este situat în estul localității Săcălaz, desfășurându-se în partea de nord a DN59A, în apropierea intersecției DN59A cu calea ferată Timișoara - Jimbolia.

Beneficiarul propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuire individuală, colectivă și funcțiuni complementare pe un teren în suprafață totală de 45.000 mp, situat în sat Săcălaz, comuna Săcălaz, județul Timiș, fiind proprietate a societății SC LUSA CENTER SRL, înscris în C.F. cu nr. 416558, 416559, 416560.

Conform CF nr. 416559 - teren în extravilanul localității Săcălaz, în suprafața de 5.000 mp, în proprietatea lui SC LUSA CENTER SRL, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 30/100, SC LUSA CENTER SRL, intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 69/100.

Conform CF nr. 416558 - teren în extravilanul localității Săcălaz, în suprafața de 20.000 mp, în proprietatea lui SC LUSA CENTER SRL, intabulare, drept de proprietate, schimb imobiliar, dobândit prin convenție, cota actuală 13/100, SC LUSA CENTER SRL, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 87/100.

Conform CF nr. 416560 - teren în extravilanul localității Săcălaz, în suprafața de 20.000 mp, în proprietatea lui SC LUSA CENTER SRL, intabulare, drept de proprietate, schimb, dobândit prin convenție, cota actuală 31/100, SC LUSA CENTER SRL, intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 69/100.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Zonificare funcțională

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la formă, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor și curților interioare.

Pentru parcelele noi rezultate și construcțiile aferente acestora se prevăd accese carosabile, parcaje, spații verzi conform destinației și capacității acestora având în vedere HG 525/1996 republicată.

Prin propunerea de mobilare s-a urmărit:

- încadrarea organică a zonei studiate în structura localității. Astfel s-a avut în vedere ca amplasarea construcțiilor să respecte specificul local în ceea ce privește orientarea și aliniamentul;
- integrarea zonelor/construcțiilor existente în ansamblul dezvoltării;

- crearea unui ansamblu încheșat, unitar și totodată variat, prin tratarea diferențiată a spațiilor, alternarea perspectivelor îndepărtate cu cele imediate.
- S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională.

BILANȚ TERITORIAL				
Zone funcționale	Suprafața (S) existentă	procent din S existent	Suprafața (S) propusă	procent din S propus
Total zona studiată	45 000 mp	100 %	45 000 mp	100 %
Zonă locuințe individuale	0.00	0.00	20 702	46.0 %
Zonă locuințe colective	0.00	0.00	8 995	19.98%
Zonă servicii și dotări - agrement	0.00	0.00	1 775	3.94%
Zonă spații verzi și parcuri	0.00	0.00	3 604	8.0%
Drumuri, alei, trotuar și parcaje	0.00	0.00	9 924	22.08%

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone funcționale	POT	CUT	Regim de înălțime	H cornișă	H coamă
Zonă locuințe individuale propusă	35%	0,7	P+1E	max. 7 m	max. 10 m
Zonă locuințe colective propusă	40%	1.5	P+2E+M	max. 12 m	max. 15 m
Zonă servicii și dotări - agrement propusă	40%	1,5	P+2E+M	max. 12 m	max. 15 m
Zonă verde propusă	10%	0,10	P	max. 3 m	max. 4 m

Funcțiuni:

- Locuințe individuale;
- Locuințe colective;
- Servicii și dotări – agrement;
- Amenajări aferente funcțiunilor: drumuri, alei, trotuar, parcaje, zonă spații verzi și parcuri .

Circulația

Amplasamentul studiat este mărginit de următoarele drumuri: drum de exploatare cu nr. cad. 416541 - la nord, iar accesul se face din DN59A, traversând zona urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2009.

Pentru a asigura circulația fluentă a autovehiculelor și a pietonilor, se vor prelua și continua profilele stradale care traversează terenul urbanizat prin PUZ aprobat prin HCL nr 33/26.03.2009, în partea de vest. Pe limita de vest a amplasamentului studiat, se propune un drum cu profil de 12 m, situat parțial (6.0m) pe terenul urbanizat prin prezenta documentație, parțial (6.0m) propus în perspectiva pe amplasamentul vecin, pentru a asigura accesul la parcelele de locuire, respectiv pentru a asigura circulația fluentă din zona de nord în zona de sud a viitoarei dezvoltări.

Parcare, garare

La toate tipurile de construcții se vor asigura suprafețe necesare parcării și garării, conform anexei nr. 5 a H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Spații verzi

Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp.

Arborii se vor planta la minim doi metri de parcela vecină.

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor pentru locuințe și servicii, cât și pentru a aduce un aport îmbunătățirii calității aerului, se vor amenaja grădini (spațiu verde privat) în interiorul parcelelor.

Spațiul plantat pe fiecare parcelă este reglementat conform legislației în vigoare ținând cont de destinația acestora.

Împrejmuire

Toate proprietățile vor fi împrejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

În zonele verzi amenajate se recomandă realizarea de împrejmuiri tip „gard viu”, sau împrejmuiri transparente cu obligația asigurării accesului public la acestea.

Vecinătăți

Conform planului de situație și a documentației depuse, obiectivul are următoarele vecinătăți:

- **Nord:** teren liber de construcții;
- **Est:** locuințe individuale existente la distanțe cuprinse între 3,0 – 51,2 m față de limita amplasamentului și la 6,0 – 61,2 m față de obiectivul propus; zonă de locuire colectivă propusă P+2E+M la distanța de 91,14 m față de limita amplasamentului; locuințe colective propuse P+2E+M la 6 m față de limita amplasamentului;
- **Sud-Est:** Centru de colectare deșeuri vehicule scoase din uz - Remat Invest la distanța de cca 380 m față de limita amplasamentului;
- **Sud:** axul căii ferate este situat la 31,35 m față de zona mixtă și la 65,66 m față de zona de locuire colectivă; liber de construcții;
- **Sud-Vest:** depozit de Peleți Săcălaz la distanța de cca 200 m față de limita amplasamentului;
- **Vest:** teren liber de construcții;

În vecinătatea amplasamentului, situat la o distanță de aproximativ 380 m, se află situat S.C. REMATINVEST SRL cu Cod Caen: 3832 și activitatea de "RECUPERAREA MATERIALELOR RECICLABILE SORTATE" conform datelor din registrul comerțului. Acesta ar putea influența negativ ocupanții locuințelor sau activitățile de servicii.

Având în vedere ca aceste societăți au activitate de procesare și valorificare a materialelor scoase din uz și că pe aceste amplasamente deșeurile sunt descărcate pentru a permite pregătirea lor pentru un transport ulterior în scopul recuperării, tratării sau eliminării finale în altă parte, considerăm că în condițiile respectării măsurilor pentru protecția factorilor de mediu, se va asigura încadrarea emisiilor/ imisiilor în limitele prevăzute de normele în vigoare și nu va exista un impact asupra stării de sănătate a populației din zona studiată prin PUZ, generat de activitățile desfășurate în cadrul acestei societăți Remat Invest.

Ținând cont de distanțele existente de la limita amplasamentului față de această societate Remat Invest și a faptului ca vor fi amenajate spații verzi la limita amplasamentului studiat prin PUZ, se apreciază că **impactul cauzat de poluare și miros asupra sănătății populației din jur și asupra celorlalți factori de mediu, este nesemnificativ.**

Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv. Coborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție și schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premisele afectării negative a confortului și stării de sănătate a populației din zonă; disconfortul produs de activitățile din vecinătate va fi de un nivel minor, acceptabil. Vecinătățile obiectivului de investiție nu vor afecta negativ starea de sănătate a ocupanților imobilului și nici funcționarea obiectivului nu va influența negativ activitățile și nici starea de sănătate sau confortul celorlalți locuitori din zonă.

În condițiile respectării integrale a proiectului, obiectivul poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea următoarelor condiții.

Condiții și recomandări

La realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele / studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

În faza de construire, se vor lua măsuri pentru a împiedica accesul pietonilor și a personalului neinstruit în zona șantierului, prin prevederea de împrejurimi, intrări controlate, plăcuțe indicatoare.

Se vor lua măsuri pentru minimizarea disconfortului produs vecinătăților prin:

- utilizarea de echipamente performante, care să nu producă un impact semnificativ asupra mediului prin noxele emise; folosirea utilajelor în limita timpilor de funcționare necesari pentru activitatea proiectată; menținerea caracteristicilor tuturor utilajelor indicate de firmele constructoare;

- respectarea normelor de protecție a muncii - se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă;

Pentru a nu depăși limitele admise, societatea va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor / vibrațiilor inutile. Se vor lua toate măsurile pentru protejarea construcțiilor învecinate și a locatarilor acestora.

Apa destinată consumului uman trebuie să îndeplinească condițiile de calitate, în conformitate cu legea 458/2002, republicată în 2011. Se va stabili necesarul de apă pentru funcțiunile rezidențiale propuse și se vor face demersurile pentru racordarea la rețelele de apă și canalizare.

Pentru utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrifianți pe parcelele care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalici și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante.

Apa destinată consumului uman trebuie să îndeplinească condițiile de calitate, în conformitate cu legea 458/2002, republicată în 2011. Se va stabili necesarul de apă pentru funcțiunile rezidențiale propuse și se vor face demersurile pentru racordarea la rețelele de apă și canalizare.

Obiectivul va fi dotat cu recipiente pentru colectarea deșeurilor menajere.

Pentru depozitarea deșeurilor ce vor rezulta din activitățile desfășurate pe terenul studiat, se va realiza o platforma betonată, pentru amplasarea recipientelor de colectare.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

În faza de funcționare nu se preconizează să fie generate substanțe și preparate chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu.

Pe parcursul execuției lucrărilor și în perioada de funcționare a obiectivului de investiție se vor lua toate măsurile pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, transportul și depozitarea acestora în locuri special amenajate. Depozitarea materialelor se va face în limita proprietății. Printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului.

În faza de construire, pentru a nu depăși limitele admise, societatea va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

Forma finală a clădirilor propuse va fi proiectată și executată astfel încât să permită o cât mai bună însorire/iluminare naturală a tuturor camerelor de locuit. Se recomandă ca pe fațadele umbrite ale clădirilor propuse să fie poziționate încăperi anexa ale funcțiunii de locuire (bucătărie, baie, cămara, etc.), casa scării, alte încăperi anexa ale apartamentelor (uscător, spații depozitare - boxa), etc.

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Funcționarea obiectivului sa nu duca la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustică urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Aceasta recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (ex. trafic feroviar și auto).

Pentru menținerea nivelului de zgomot din zona în parametri normali se propune:

- realizarea de controale periodice pentru verificarea stării de funcționare a mijloacelor de transport și a nivelului de zgomot al acestora;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate cât și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție împotriva zgomotului tot timpul anului.

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât sa se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Având în vedere existența căii ferate din imediata vecinătate, se va asigura o bună izolare fonică a clădirilor. Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare pe fațadele spre principalii poluatori fonici. Viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort fonic generat de vecinătățile preexistente.

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite. În procedura de autorizare a noilor construcții din această zonă, DSP județean va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv.

Concluzii

Studiul de evaluare a impactului asupra stării de sănătate a populației a fost solicitat întrucât terenul propus a fi sistematizat este afectat de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri și/sau substanțe poluante și necesită luarea unor măsuri stabilite prin studiul de impact (conform art. 11 și art. 20 din Ord. MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare).

Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv.

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimizat prin respectarea și implementarea măsurilor prevăzute.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a

instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă; schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premisele unor riscuri pentru sănătatea locatarilor din locuințele propuse.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din studiul de evaluare distanțele față de vecinătăți pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent.

Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.
