

Nr. proiect

189 / 23.08.2019

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z. „Constituirea unui parc industrial pe
amplasamentul și în vecinătatea Centrului Economic
Bucovina”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

CONSILIUL JUDEȚEAN SUCEAVA

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Master urb.-peis. Răscol Mihail Cristian

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**



Cuprins

I. Date generale

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Scopul lucrării;
3. Surse documentare.

II. Stadiul actual al dezvoltării

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elemente ale cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echiparea edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale PUG;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, descrierea constructivă și tehnică;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

IV. Concluzii, măsuri în continuare



I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: PUZ „Constituirea unui parc industrial pe amplasamentul și în vecinătatea Centrului Economic Bucovina”;
- Beneficiar: Județul Suceava prin Consiliul Județean Suceava;
- Amplasament: str. Aeroportului, nr. 1, cod poștal 720000, oraș Salcea, jud. Suceava;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 10.2019;
- Certificat de urbanism nr.: 39/ 28.03.2019

2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei – program:

Prezentul PUZ se întocmește în vederea constituirii unui parc industrial pe amplasamentul și în vecinătatea Centrului Economic Bucovina, a studiului geotehnic, a documentațiilor pentru evaluarea impactului asupra mediului, obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism.

Planul urbanistic zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție a acestora.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Încadrarea în Regiunea de Dezvoltare Nord-Est



TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



După cum rezultă din situația Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, la data de 6 februarie 2019, în regiunea Nord-Est funcționau următoarele parcuri industriale:

- 1) Parcul Industrial Ceahlău Piatra Neamț (județul Neamț)
- 2) Parcul Industrial Botoșani (județul Botoșani)
- 3) Parcul Industrial HIT Hemeiuș (județul Bacău)
- 4) Parcul Industrial Miroslava (Iași)
- 5) Parcul Industrial Siret (județul Suceava)

Conform *Ghidului investitorului 2017*, publicat de către Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Est, alte 6 parcuri industriale/platforme industriale urmează a fi constituite:

- 1) Parcul Industrial Bucecea (județul Botoșani)
- 2) Parcul Industrial Lețcani (județul Iași)
- 3) Platforma Industrială Săvinești (județul Neamț)
- 4) Platforma Industrială Buhuși (județul Bacău)
- 5) Platforma Industrială Onești (județul Bacău)
- 6) Platforma Industrială Vaslui (județul Vaslui)

3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (PUG U.A.T. Salcea, PUG com. Dumbrăveni) și aprobate conform legii, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând imobilul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

La baza elaborării prezentului PUZ stau în principal:

A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

1. Legea 50 / 1991
2. Legea 350 / 2001
3. Ordin nr. 2701 / 2010 privind informarea și consultarea publicului
4. Ord. 233 / 2016 privind Normele de aplicare a Legii 350 / 2001
5. Codul Civil al României (art. 576-609 despre servituți)

B. Problematică specifică

1. Legea nr. 186 / 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

C. Probleme privind calitatea construcțiilor

1. Legea 10 / 1995
2. H.G.R. 925 / 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor
3. H.G.R. nr. 766 / 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții: Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor

D. Probleme de protecția mediului

1. O.U.G. 195 / 1995 privind protecția mediului, completată și modificată
2. H.G. 1076 / 2004 – evaluare de mediu pentru planuri și programe

E. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii



1. Legea nr. 106 / 1996 privind protecția civilă
2. O.M.S. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

F. Probleme P.S.I.

1. H.G. nr. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor
2. O.M.I. nr. 775 / 1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor
3. O.M.I. nr. 84 / 2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc

G. Acte normative, regelementări tehnice

1. Regulament privind activitatea de metrologie în construcții
2. Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții
3. Regulament privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative, Ghiduri, Metodologii
4. Normativ NP 051 – 2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap
5. Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068 / 2003

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite concomitent sau anterior PUZ:

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Studiu pedologic
- Studiu de fezabilitate

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

Primele documente care vorbesc despre localitatea Salcea datează din secolul al XVII-lea. Ulterior, Salcea s-a dezvoltat ca o localitate-satelit a municipiului Suceava și a avut statutul de comună până în 2003, când locuitorii din Salcea s-au pronunțat, prin referendum, pentru ridicarea așezării la rang de oraș. Trecerea propriu-zisă la statutul de localitate urbană s-a produs în anul 2004.

Zona studiată se află la nord-est de UAT mun. Suceava, în zona terenurilor agricole de mari dimensiuni, învecinată la est cu Aeroportul Internațional „Ștefan cel Mare” Suceava.

Aeroportul Suceava a fost înființat în anul 1962. Principala companie aeriană din România, TAROM, a operat zboruri comerciale la Suceava din 1962 până în 2001, acestea fiind apoi reluate



Începând în 2004. În perioada de pauză a TAROM-ului, zborurile au fost asigurate de compania privată Angel Airlines.

În anul 1963 pista este betonată și este construită o platformă de îmbarcare / debarcare pentru pasageri și marfă. Începând din martie 2005, aeroportul poartă denumirea Aeroportul Internațional „Ștefan cel Mare” Suceava, fiind deschis pentru prima dată în istoria sa traficului internațional.

Până în anul 2013, aeroportul nu a avut un trafic intens și un număr mare de pasageri procesați datorită infrastructurii sale destul de învechite. Traficul maxim al acestei perioade a fost înregistrat în anul 2010, când 34.437 de pasageri au folosit aeroportul de la Suceava.

În august 2013 au demarat lucrările de modernizare și extindere ale aeroportului. Acestea au presupus mărirea pistei, construirea unui nou turn de control și introducerea unui sistem de aterizare instrumentală. Pista veche era din beton și avea dimensiunile de 1.800 de metri lungime și 30 de metri lățime. Noua pista este asfaltată și este de 2.460 de metri lungime și 45 de metri lățime. Aeroportul a fost redeschis pe 25 octombrie 2015.

În zona studiată a fost realizat Centrul Economic Bucovina prin Programul PHARE 2001 cu o investiție de 4.999.777,36 Euro, din care contribuția proprie a Județului Suceava a fost de 654.970,83 Euro. Punerea în funcțiune a clădirilor CEB a avut loc în anul 2006, an în care a fost înființat „Centrul Economic Bucovina” S.A Suceava, sub autoritatea acționarului unic Consiliul Județean Suceava, cu administrarea imobilelor ca obiect principal de activitate. Societatea a funcționat în pierdere timp de doi ani și și-a suspendat activitatea până în 2011, când a fost desființată, iar patrimoniul CEB a reintrat în administrarea directă a Județului Suceava prin Consiliul Județean Suceava. O bună oportunitate de a relansa activitatea Centrului Economic Bucovina (CEB) s-a pierdut în anul 2013, când s-ar fi putut solicita titlul de parc industrial în temeiul Legii nr. 186 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, intrată în vigoare în luna iunie a aceluiași an. Un exemplu de bună practică în acest sens este funcționarea Parcului Industrial HIT Hemeuș, constituit pe o infrastructură finanțată, similar CEB, prin Programul PHARE. Din 2011 până în prezent, unele clădiri au fost închiriate parțial sau total, altele au intrat în conservare. Valoarea de piață pentru închiriere (prețul minim de închiriere prin licitație publică) a fost evaluată în 2016 la 9,08 lei/mp/lună (fără TVA) pentru spații birouri / sedii sociale firme și la 5,19 lei/mp/lună (fără TVA) pentru spații de producție.

2. Încadrarea în localitate

Terenurile ce au generat PUZ sunt terenuri extravilane în suprafață compactă de 140.450 mp, situate în orașul Salcea (125.613 mp, proprietate publică a Județului Suceava - CF nr. 33427 și 3.000 mp, transmis Consiliului Județean Suceava în folosință gratuită din domeniul privat al Orașului Salcea) și în comuna Dumbrăveni (11.837 mp, proprietate publică a Județului Suceava - CF nr. 31855).

Vecinătățile terenurilor ce au generat PUZ:

- La nord: terenuri agricole extravilane;
- La sud: drumul de acces către Aeroportul Internațional Ștefan cel Mare;
- La vest: terenuri agricole extravilane;
- La est: Aeroportul Internațional Ștefan cel Mare.



3. Elemente ale cadrului natural

- **Relief**

Regiunea care face obiectul prezentului studiu geotehnic este situată morfologic în partea de nord-vest a Podișului Moldovei, subunitatea geomorfologică a Podișului Sucevei.

Morfografic, zona are caracterul unui platou structural înclinat spre nord-est și având ușoare denivelări ale CTN, racordându-se cu versantul și terasele râului Suceava.

Morfologia actuală este rezultatul acțiunii unui complex de factori fizico-geografici care au fragmentat zona sub formă de platouri, coline și dealuri, ale căror interfluvii principale prezintă o orientare generală de la nord-vest spre sud-est, conformă structurii geologice monoclinale. În același sens descresc și altitudinile interfluviale către axul văii Suceava.

Apariția în zonă a unor tipuri specifice de relief a fost posibilă datorită acțiunii factorilor interni, proprii regiunii geos structurale de platformă (predominarea mișcărilor epirogenetice pozitive) și a factorilor externi, condiționați de variația climatelor de nuanță continentală, care s-au succedat din Pliocen și până astăzi. Din această cauză, a predominat eroziunea și denudația (în Pliocen clima era subarctică), relieful evoluând după legile existente în stepele reci.

De asemenea, structura geologică predominant monoclină (de platformă), se reflectă în relief prin formarea de custe, văi subsecvente și resecvente, platouri (caracter structural) și coline, însă faciesurile litologice i-au imprimat un aspect specific: forme larg vălurite (predomină argile, marne și nisipuri), în alternanță cu platouri (predomină gresii și calcare oolitice).

Tipul de relief dominant este cel sculptural-fluviatil deluvial, apărut în Cuaternar și format sub acțiunea eroziunii fluviatile și deluviale. Acest tip este reprezentat prin platouri și coline sculpturale larg vălurite, cu versanți deluviali, ale căror pante înclină spre nord-est și sud-est.

În concluzie, formațiunile geologice existente în zona de fundare, condițiile fizico-geografice și antropice sunt favorabile realizării în bune condițiuni a obiectivului menționat.

- **Condiții pedologice**

- **Climă**

Zona amplasamentului este caracterizată printr-un climat temperat-continental (provincia climatică est-europeană), având nuanțe baltice (regim pluviometric moderat, veri moderat de călduroase și ierni reci).

Acest climat este inclus în subetajul dealurilor și podișurilor joase (altitudini cuprinse între 200 și 500 m), caracterizate în zonă prin următoarele elemente climatice și microclimatice (înregistrate la stația meteorologică Suceava):

- radiația solară globală = 107,07 kcal/cm²/an (iulie = 15,11 și decembrie = 2,32 Kcal/cm²);
- durata medie de strălucire a soarelui = 1859,9 ore/an;
- temperatura medie multianuală = 7,6°C (înregistrându-se valori maxime și minime

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- egale cu 12,8°C și 3,4°C);
 - temperatura medie lunară pozitivă = 18,1°C (iulie);
 - temperatura medie lunară negativă = - 4°C (ianuarie);
 - amplitudinea termică anuală = 22,1°C (indică un climat temperat de limită).
- temperatura maximă absolută = + 38,6°C;
- temperatura minimă absolută = - 31,0°C;
- amplitudinea maximă absolută = 71,3°C (caracterizează climatul continental);
- umezeala relativă a aerului = 78% (72% în luna V și 84% în lunile I și XII);
- nebulozitatea medie = 6,4 zecimi de cer;
- precipitații medii multianuale = 585,5 mm, existând abateri pozitive și negative, diferențiindu-se anii ploioși (intensă activitate ciclonică) și secetoși (activitate anticiclonică), iar anotimpual valorile sunt: I = 73,4 mm, P = 158,5 mm, V = 250,3 mm și T = 103,3 mm.

De menționat este faptul că precipitațiile căzute sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer și dinamica acestora, orografia și localizarea geografică a zonei, remarcându-se un continentalism ridicat (vara se înregistrează 40–50%, în medie 70 mm/lună), în schimb iarna cad numai 20 mm/lună. În semestrul cald, cad și averse, care, deși au o durată scurtă, produc o mare cantitate de apă ce influențează eroziunea areolară și torențială.

- cantități maxime în 24 h = 81,6 mm (3.05.1978), frecvente în lunile VI, VII și VIII (80–90%), dar se înregistrează și în lunile IX și V;
- regimul eolian din zonă este influențat de poziția și intensitatea centrilor barici, orografie, altitudine și orientarea reliefului, care determină o frecvență mare a vânturilor din direcția nord-vestică (27,1%) urmate de cele dinspre sud-est și sud.

• Flora și fauna

Vegetația de luncă a Sucevei cuprinde plante hidrofile lemnoase (salcia, răchita, plopul, arinul) și ierboase (rogoz, pipirig, izmă, piciorul cocoșului etc). Pe teritoriul municipiului și în împrejurimi se găsesc și plante rare, veritabile monumente ale naturii, ocrotite de lege. Astfel, la circa nouă kilometri de oraș și la un kilometru lateral de șoseaua E 85 (DN2), vizitatorii întâlnesc rezervația floristică Ponoare unde există dediței (*Pulsatilla patens* și *Pulsatilla montană*), rușcuța de primăvară (*Adonis vernalis*), frasinii (*Dictamnus albus*), stânjenei (*Iris coespitosa* și *Iris sibirica*), bulbuci (*Trollius euro-pueus*).

De asemenea, zona se bucură de condiții bune de dezvoltare cerealele, plantele tehnice, legumele, în lunca Sucevei serele ocupând și ele un loc destul de însemnat. Livezile de pomi fructiferi acoperă versanții însoriți ai dealurilor din împrejurimi, fiind vestite pentru speciile lor variate și pentru productiile mari obținute.

4. Circulația

Parcul Industrial propus este localizat geografic în Nord-Estul României, la 450km de București, 12km de municipiul Suceava și 30,5km de municipiul Botoșani.

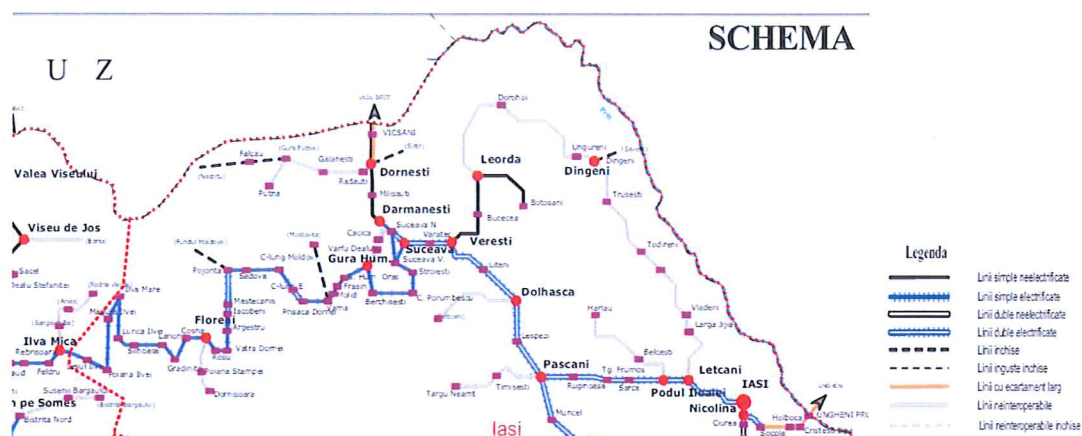
Accesul rutier la Centrul Economic Bucovina se realizează prin DJ 209A care face legătura prin DN 29 (E 58), după numai 12 km, cu DN 2 (E 85) pe direcția București și DN 17 (E 576) pe direcția



Cluj-Napoca.

Pentru transport feroviar, între CEB și Gara Burdujeni-Suceava sunt 14 km.

Prezentăm mai jos harta rețelei C.F.R., conform datelor oficiale furnizate de către Căile Ferate Române:



Aeroportul Internațional Ștefan cel Mare Suceava, modernizat între 2013 și 2015, dotat cu o pistă elastică de 2450 m, permite operarea avioanelor cargo de tipul Boeing 767.



Aeroportul Internațional „Ștefan cel Mare”, Suceava

5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Terenurile ce au generat PUZ sunt proprietate publică a Consiliului Județean Suceava, astfel:

Terenul cu numărul cadastral 33427 UAT Salcea cu suprafața de 125613mp este situat în extravilanul orașului Salcea și are categoriile de folosință:

- Fânață – 70249mp;
- curți construcții – 49042 + 4395 + 1927 = 55364

Terenul cu numărul cadastral 31855 UAT Dumbrăveni este situat în extravilanul comunei Dumbrăveni și are categoriile de folosință:

- Fânață – 11837mp.

Pe terenul identificat cu N.C. 33427 s-a construit anterior Centrul Economic Bucovina ce este reprezentat conform cadastrului prin construcții industriale și edilitare (CIE).

Zona studiată este amplasată în zona de terenuri agricole din extravilan, pe limita de est aflându-se



terenurile Aeroportului Internațional „Ștefan cel Mare”, Suceava.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Frontul construit de pe terenul identificat cu N.C. 31855 este inexistent.

Pe terenul identificat cu N.C. 33427 s-a construit anterior Centrul Economic Bucovina ce este reprezentat conform cadastrului prin construcții industriale și edilitare (CIE).

Din suprafața totală de 140.450 mp, terenul aferent Centrului Economic Bucovina are 77.858 mp, din care 47.918 mp, împrejmuiți, sunt ocupați cu clădiri, alei carosabile, alei pietonale, parcuri și spații verzi. Rezultă că viitorul parc industrial va avea o suprafață construibilă cu respectarea organizării urbanistice a zonei, neocupată și liberă de sarcini în prezent, de 89.532 mp.

Clădirile existente pe teren au fost realizate într-un stil arhitectural unitar și sunt reprezentate de:

- Pavilion expozițional / Centru Comercial – Sc.=2197mp – rh=P+2E
- Hale de producție x 8 – Sc.=între 508 și 517mp – rh=P
- Centru / Incubator de afaceri – Sc.= 457mp – rh=P+2E
- Cabină poartă – Sc.= 59mp – rh=P
- Post trafo – Sc.= 14mp – rh=P

Pavilionul expozițional, prin arhitectura sa, este elementul central al ansamblului. Fiind dispus la capătul de perspectivă al drumului central din incintă, reprezentând elementul de interes în ansamblul propus pe sit.

Compartimentările interioare sunt cele specifice unui ansamblu expozițional, cu spații libere pentru standuri, săli de conferințe, birouri, săli de proiecție. Toate spațiile sunt dimensionate pentru a satisface cele mai mari exigențe. În acest fel, s-a mizat pe atragerea de expoziții și conferințe de medie și mare anvergură.

Partea de infrastructură este dimensionată și realizată din beton armat. Suprastructura este de tip mixt: o parte este din cadre de beton armat și zidărie, altă parte este pe structură metalică. Închiderile sunt cu fațade ventilate, pereți cortină și din zidărie. Finisajele interioare sunt de cea mai bună calitate. Pardoselile au respectat cerințele pentru trafic intens.





Halele de producție (8 unități) au fost repartizate pe o arie generoasă, într-un circuit de flux ergonomic, ușor de utilizat ca acces, dispuse perimetral pe axul drumului ce duce către pavilionul expozițional. Astfel, se poate spune că au fost dispuse retras pe aliniament față de drumul central din incintă. Disponerea lor crează un front discontinuu, fiind așezate izolat pe „parcele”.

Spațiile interioare au fost compartimentate atât pentru zona administrativă, cât și pentru zona de producție și depozitare.

Ca și structură constructivă, au fost realizate pe fundații din beton, suprastructură metalică și închideri din zidărie. Acoperișul este tip șarpantă metalică. Există și zone de acoperiș terasă pe anumite segmente.



Centrul / incubatorul de afaceri a fost dispus pe latura de vest, în imediata vecinătate a accesului în incintă. Fiind dispus la capătul opus față de Pavilionul expozițional, dar lateral axului – drumul principal din incintă, centrul de afaceri dispune de o accesibilitate crescută pentru găzduirea de spații de birouri pentru firme, săli de ședințe, spații pentru derulare activități de cercetare.

Ca și structură constructivă, a fost realizat pe fundații din beton, suprastructură metalică și închideri din zidărie. Acoperișul este tip șarpantă metalică. Există și zone de acoperiș terasă pe anumite segmente.



Riscuri naturale:

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

6. Echipare edilitară

Centrul Economic Bucovina dispune toate rețelele edilitare. Pentru restul obiectivelor propuse prin PUZ se vor face extinderi și branșamente conform unor studii de specialitate.

Pe amplasamentul Centrului Economic Bucovina se regăsesc următoarele echipamente edilitare:



- Rețea de energie electrică - post alimentare energie electrică - CLĂDIREA - C17 + Echipament (Post transformare) și distribuție, Protocol de predare primire CEB între Min. Integrării Europene și CJSv nr. 11269/11.2006;
- Rețea de telecomunicații, Protocol de predare primire CEB între Min. Integrării Europene și CJSv nr. 11269/11.2006;
- Acces auto, 170ml, HCL Salcea nr.38/02.02.2005
- Rețea de gaz metan 550ml, Protocol de predare primire CEB între Min. Integrării Europene și CJSv nr. 11269/11.2006;
- Rețea de apă, 540ml, Protocol de predare primire CEB între Min. Integrării Europene și CJSv nr. 11269/11.2006;
- Sistem de colectare deșeurii;
- Sistem evacuare ape menajere, Protocol de predare primire CEB între Min. Integrării Europene și CJSv nr. 11269/11.2006.

Disfuncționalități:

<i>Domenii</i>	<i>Disfuncționalități</i>
Circulații/ Accesuri	<ul style="list-style-type: none"> • Circulațiile din interiorul Centrului Economic Bucovina necesita modernizare • Accesuri nesemnificate corespunzator • Lipsa unei legaturi pietonale cu Aeroportul International Suceava • Intersecție drumului de acces in Centrul Economic cu drumul spre aeroport ce necesita modernizare
Fond construit/ utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> • Amplasarea in vecinatatea aeroportului ce genereaza restrictii specifice • Constructiile existente necesita reparatii/ modernizar la interior si exterior
Protectia mediului	<ul style="list-style-type: none"> • Spatiul verde in totalitatea sa nu este ingrijit corespunzator-imaginae destructurata • Nu exista aliniamente de arbori • Centrul Economic Bucovina genereaza trafic greu ce produce noxe specifice • Centrul Economic Bucovina a fost prevazut pentru a gazdui functiuni industriale si servicii complementare ce pot fi surse de poluare dar sub limitele acceptabile



7. Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind folosit ca teren arabil și fânează în prezent.

Centrul Economic Bucovina reprezintă o sursă de poluare, dar sub limitele acceptabile, în special prin faptul că din toate imobilele existente numai o singură hală, construcția A1.7, este ocupată de firma Astdubel SRL, bazată pe producția de componente auxiliare din lemn, producția de echipamente pentru prelucrarea lemnului și consultanță.

Analiza situației existente evidențiază următoarele probleme de mediu:

- traficul generat de dezvoltarea zonei va produce noxe și poluare fonică, dar sub limitele acceptabile;
- inexistența unor plantații de aliniament și perdele verzi de protecție, ce produce o imagine calitativ-slabă a peisajului.

8. Opțiuni ale populației

Prin constituirea **Parcului Industrial Bucovina** (denumire propusă și prin Studiul de Fezabilitate realizat anterior), se dorește crearea unui pol industrial care să impulsioneze pe termen lung dezvoltarea locală durabilă în județul Suceava, precum și creșterea nivelului de trai prin atragerea investițiilor și creșterea gradului de ocupare a forței de muncă.

Obiectivele specifice ale constituirii parcului industrial se referă la:

- ✓ Atragerea investițiilor autohtone și străine
- ✓ Crearea de noi locuri de muncă
- ✓ Creșterea atractivității regiunii pentru investiții în activități economice
- ✓ Creșterea gradului de competitivitate economică
- ✓ Efectul pozitiv de antrenare în economie

La nivel județean, în cadrul *Strategiei de Dezvoltare Economică și Socială a Județului Suceava, perioada 2011 – 2020*, constituirea unui parc industrial în județul Suceava este considerată ca oportună și din punct de vedere al valorificării complementarității economice dintre județul Suceava și județele vecine.

Importanța parcurilor industriale în regiune este subliniată și de către Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Est în cadrul materialelor de promovare a Regiunii, prin prisma accesului crescut la resurse materiale și umane, disponibile în zonă, facilităților fiscale, serviciilor bancare atractive.



III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea prezentului PUZ, a fost realizată o ridicare topografică actualizată cu viză OCPI ce a fost pusă la dispoziție de beneficiar.

Conform certificatului de urbanism pentru prezentul PUZ, s-a realizat și un studiu geotehnic pentru a evidenția stabilitatea terenului cu stratificația sa, cât și un studiu pedologic pentru a stabili cotele de bonitare ale terenurilor agricole ce vor fi scoase din circuitul agricol.

Concluziile studiului geotehnic:

Terenul studiat este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren și nu este inundabil.

Rezultatele obținute în teren (lucrările geotehnice executate și prezentate în această D.T.), dar și literatura de specialitate referitoare la zonă, la care se adaugă particularitățile constructive și tehnologice ale construcțiilor care urmează a se realiza, ne determină să recomandăm următoarele:

- viitoarele construcții vor avea cota de fundare pe stratele de argilă și argilă prăfoasă, (la o adâncime de fundare de minim 1,20 m, față de CTN), asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț, considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m, față de CTN (conform STAS 6054-77), încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic II;
- conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:
 - accelerația terenului $a_g = 0,20$;
 - perioada de colț $T_c = 0,7$ sec;
 - regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.
- terenurile se încadrează ca săpătură manuală, conform normativului în vigoare (TS 81), în categoriile:
 - argilă, la teren „foarte tare”, săpătură manuală și categoria a II-a mecanizat, poziția 27 din Ts;
 - argilă prăfoasă, la teren „tare”, săpătură manuală și categoria a II-a mecanizat, poziția 21 din Ts.
- săpăturile deschise (depășesc 1,00 m adâncime) vor fi prevăzute cu susțineri provizorii adecvate, pentru a împiedica prăbușirea pereților excavației sau producerea accidentelor umane, fiind executate în conformitate cu N.S.M. 52, „Legea protecției muncii nr. 319/2006” etc;

Pentru evitarea infiltrării apelor de suprafață la cota de fundare, vor fi luate următoarele măsuri:

- sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide de pe întreaga suprafață supusă construirii, a apelor provenite din precipitații sau alte surse de suprafață;
- săpăturile vor fi prevăzute cu baze care să permită colectarea și evacuarea rapidă a apelor provenite din precipitații pe toată durata execuției construcției, astfel încât stratul de beton să fie turnat pe teren uscat;
- executarea trotuarelor etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea minimă de 1,00 m, vor avea panta de 2%, orientată spre exterior, acestea fiind echipate cu rigole



etanșe pentru colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitațiile căzute în amplasament. O atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire care se va etanșa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etanșeități pe toată durata de exploatare a construcției.

- presiunea convențională calculată conform NP 112/2014: pentru stratul de argilă și argilă prăfoasă $P_{conv} = 190 \text{ kPa}$ (pentru adâncimea de 1,20 m, față de C.T.N.);

Având în vedere prevederile normativului NP 074/2014, sistemul construcție - teren se încadrează în categoria geotehnică 1 – Risc geotehnic redus, conform următorului punctaj:

Factorul avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2 puncte
Apa subterană	Fără epuizmente	1 punct
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Moderat (C)	3 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Zona seismică de calcul	$a_g = 0,20$	2 puncte
Riscul geotehnic	Redus	9 puncte
Categoria geotehnică		1

La proiectarea și execuția obiectivului sus menționat, vor fi respectate prevederile din Normativele și STAS-urile în vigoare, în special: P 100–1/2013, NP 112-2014, STAS 6054–77, STAS 3349/1-83, NE 012-99, enumerare nelimitativă, ea completându-se cu alte normative, dar și cu măsuri specifice locale, precum și cu „Norme de protecție și igiena muncii în construcții” aprobat de M.L.P.A.T. aprobat prin „Ordin nr.9/N/15 martie 1993”.

Amintim că pe parcursul executării lucrărilor se va realiza monitorizarea acestora, conform prevederilor din ghid GT 035-2002 (2.5) prin care să se adapteze dacă este necesar detaliile de execuție în funcție de condițiile geotehnice întâlnite și comportarea lucrărilor în faza de construcție.

La fazele DTAC/PTh, pentru construcțiile preconizate, se vor elabora studii geotehnice pe baza datelor de temă furnizate de proiectant și a lucrărilor de teren, respectiv a încercărilor de laborator aferente, stabilite în conformitate cu prevederile normativului NP 074/2014.

Concluziile studiului pedologic:

Concluziile studiului de fezabilitate:

IMPACTUL ECONOMIC al creării Parcului Industrial Bucovina poate fi evaluat din punct de vedere al influențelor directe și indirecte. Impactul economic presupune schimbarea preconizată a anumitei activități economice. Spre exemplu, investiția într-un depozit sau o unitate de producție ar crea un impact economic. Fiecare leu câștigat prin vânzarea de produse finite are efect multiplicativ pentru economie. Veniturile se creează direct, adică există un impact direct de la achizițiile publice ale materiei prime, salarii, bunuri și servicii necesare pentru producere, impozite,



dividende și economii. Societățile comerciale, primind plata pentru bunuri și servicii din consumuri (impact economic direct), angajații care primesc salarii, toate aceste venituri sunt utilizate ulterior la consumuri locale, ceea ce generează un efect multiplicator economic indirect.

Această metodologie oferă o imagine în ceea ce privește venitul suplimentar pentru zona în care s-a creat parcul industrial. Cât va genera fiecare leu obținut de la depozitare, producție, comercializare a bunurilor și serviciilor, adică ce venituri vor avea loc în afara zonei parcului industrial, pentru utilizarea ulterioară în economia națională.

Impactul economic direct al unui grup de companii este estimat prin calcularea volumului mărfurilor produse (estimate ca venituri din vânzări), crearea locurilor de muncă și plata salariilor, plata taxelor și impozitelor la buget și alte venituri generate de operațiunile lor anuale.

Impactul economic indirect rezultă din următoarele aspecte:

- Întreprinderile rezidente ale parcului industrial achiziționează bunuri și servicii de la furnizorii locali și regionali;
- Atunci când angajații parcului industrial, în virtutea salariilor primite, consumă bunuri și servicii. Aceste efecte indirecte creează venituri suplimentare, locuri de muncă în segmentele adiacente parcului industrial;
- Impactul economic total este suma efectelor combinate, celor directe și indirecte;
- Efectele indirecte vor fi calculate utilizând coeficienții multiplicatorului economic.

În plan general, înființarea Parcului Industrial va genera multiple efecte pozitive asupra economiei, atât la nivel local, cât și regional și național. Având la bază analizele efectuate, estimăm următoarele beneficii economice generale cuantificabile ale proiectului:

- Formarea de capital în sectorul privat în scopul sprijinirii procesului de înființare de noi locuri de muncă stabile în condițiile respectării legislației muncii (salarii, protecția muncii, sănătate);
- Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de afaceri;
- Atragerea de agenți economici producători de valoare adăugată;
- Dezvoltarea resurselor umane cu accent pe stabilirea unor relații mai bune între economia regională și educația vocațională, în funcție de necesitățile pieței muncii din regiune;
- Utilizarea eficientă a resurselor locale;
- Nivel sporit de dezvoltare a industriilor de linie și complementare;
- Creșterea gradului de ocupare a forței de muncă din zonă;
- Creșterea ratei de supraviețuire a întreprinderilor nou înființate;
- Creșterea nivelului și diversificarea serviciilor de consultanță în regiune.

IMPACTUL SOCIAL

Conform Studiului de Fezabilitate realizat anterior, se preconizează că proiectul va avea un impact social pozitiv asupra populației din raza de influență a Parcul Industrial pe următoarele linii:



- Scăderea ratei șomajului la nivel de județ prin creșterea numărului locurilor de muncă disponibile;
- Frânarea migrației forței de muncă către județele învecinate sau în afara țării;
- Potențarea activităților antreprenoriale derulate de tineri prin sprijinirea activităților derulate;

Sporirea atractivității zonei și creșterea gradului de încredere în autoritățile locale.

Prevederi ale Planurilor Urbanistice Generale:

Conform P.U.G. U.A.T. Salcea și P.U.G. Comuna Dumbrăveni, zona studiată se află în extravilan.

2. Valorificarea cadrului natural

Această zonă este compusă din spațiile verzi propuse ca fâșii plantate de protecție reprezentate de vegetație înaltă (aliniamente de arbori). Nu se vor propune spații verzi mai puțin de 20% din suprafața terenului amenajat.

3. Modernizarea circulației

Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Circulația atât în incintă cât și legăturile exterioare acesteia se vor asigura prin grija beneficiarului.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. se va limita traficul la acela al vehiculelor care trebuie să aibă acces pentru a realiza activități direct asociate cu funcțiunea din incintă.

Astfel s-a propus o tramă stradală conectată la circulația carosabilă existentă în Centrul Economic Bucovina, dimensionată corespunzător pentru trafic greu, prezentând profile de drum cu dublu sens și pietonale de o parte și cealaltă a carosabilului. Trama circulațiilor propuse va fi dezvoltată și administrată prin grija beneficiarului, urmând ca circulațiile interioare ale parcelelor concesionate să se realizeze în funcție de fluxurile tehnologice proprii și din fonduri private ale rezidenților.

Accesuri

Accesul în incintă se va putea face direct de pe latura de sud din drumul existent ce este special amenajat pentru Centru Economic Bucovina.

Parcaje și garaje

Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea vehiculelor care au acces pentru a realiza activități asociate celei din incintă. Conform R.G.U. necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Astfel se propune amenajarea de parcări pentru:

- constructii industriale și depozitare 1 loc / 100 mp arie desf;
- comert 1 loc / 50 m arie desfășurată;
- birouri 1 loc / 30 salariați + 20 %.



4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcțională - reglementări

PUZ-ul propune transformarea terenului ce a generat PUZ din terenuri extravilane în teren intravilan cu funcțiunea zonă unități industriale („Parc industrial Bucovina”).

Extinderea pe verticală poate ajunge la un regim de înălțime maxim P+4 în condițiile în care nu va depăși 20 m înălțime maximă.

Zona spații verzi

Această zonă este compusă din spațiile verzi propuse ca fâșii plantate de protecție reprezentate de vegetație înaltă (aliniamente de arbori) în special pe limita terenului ce a generat PUZ, realizate din retragerea față de limitele împrejuririi. Nu se vor propune spații verzi mai puțin de 20% din suprafața terenului.

Bilanț teritorial pentru zona reglementată

Criteriu	Existent cf. PUG		Propus reglementat prin PUZ	
	m ²	%	m ²	%
Teren agricol in extravilan	137450	100	0	0
Zona unități industriale	-	-	96215	70%
P.O.T. zonă unități industriale	-	-	Max.70%	
C.U.T. zonă unități industriale	-	-	Max. 2,1	
Regim de înălțime	-	-	S+P+4	
Înălțime maxim admisă	-	-	Max.20m înălțime	
Spații verzi zonă unități industriale	-	-	27490	20%
Circulații, accesuri, parcuri zonă unități industriale	-	-	13745	10%
TOTAL zonă reglementată	137450	100	137450	100

Indici urbanistici

Zonificare funcțională

Existent:

Conform P.U.G. U.A.T. Salcea și P.U.G. Comuna Dumbrăveni zona studiată se află în extravilan.

Proups:

- Zonă unități industriale;
- Zonă dotări servicii complementare (spații expo, birouri, etc).

Regim juridic

Terenul de 125.613 mp (CF nr. 33427) este proprietate publică a Județului Suceava.

Terenul de aprox. 30 de ari, ce constituie drumul de access de la drumul către aeroport și Centrul Economic Bucovina a fost transmis Consiliului Județean Suceava în folosință gratuită din domeniul privat al Orașului Salcea pe durata existenței Centrului Economic Bucovina în baza HCL nr. 39/ 2.12.2005.

Terenul de 11.837 mp (CF nr. 31855) din UAT comuna Dumbrăveni este proprietate publică a Județului Suceava.

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
 ALBA IULIA, Traian 20, AB
 BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
 Tel: +40 744 588 692
 Fax: +40 358 710 601
 Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
 J11/125/11.02.2015
 CUI 34090016
 IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

**Regim economic**

Nr. cad. 33427 – UAT Salcea	existent	propus
Fâneată	70249mp	0
curți construcții	55364mp	125613mp
TOTAL	125613mp	125613mp
Nr. cad. 31855 – UAT Dumbrăveni	existent	propus
Fâneată	11837mp	0
curți construcții	0	11837mp
TOTAL	11837mp	11837mp

Regim tehnic:

INIDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUS
POT	-	70%
Supratața de terenuri ce au generat PUZ	137450 m ²	137450 m ²
CUT	-	2,1 ADC/ m ² teren
Hmax	-	S+P+4 (max. 20m înălțime)

5. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Utilitățile incintei vor fi dimensionate având în vedere toate funcțiunile existente. Pentru acestea se vor obține avize tehnice de racordare, ale căror specificații vor fi respectate în proiectele elaborate. Ca și componentă ecologică, se pot folosi panouri solare, fotovoltaice sau pompe de căldură pentru asigurarea totală sau parțială a unor necesități.

Alimentarea cu apă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată prin extinderea rețelei existente pentru Centrul Economic Bucovina.

Pentru realizarea racordurilor se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară iar realizarea lucrărilor se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare.

Racordarea individuală a construcției se va realiza prin intermediul branșamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în cămine amplasate la limita de proprietate.

Canalizare

Preluarea apelor uzate menajere de la construcțiile ce se vor realiza pe terenul studiat se va face la o rețea de canalizare stradală extinsă din rețeaua existentă pentru Centrul Economic Bucovina.

Racordurile vor fi din PVC de scurgere, cu etanșare pe garnituri, cu pantă de minim 2%, condusă către căminul de racord la canalizarea stradală propusă spre extindere.

Pentru realizarea racordului la canalizarea menajeră se va realiza ulterior un proiect de specialitate.

Proiectarea și executarea lucrărilor de racordare la rețeaua de canalizare a apelor uzate se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



în săpătură" care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare, din care menționăm :

- * Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- * Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

Apele pluviale din incintă vor fi direcționate către sistemul de canalizare supraterane de drenare existente în această zonă. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streașinilor sau a apelor meteorice pe terenurile vecine.

Alimentare cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existentă pentru Centrul Economic Bucovina, printr-o extindere de rețea la care se vor crea branșamente ce vor asigura energia electrică la toate imobilele ce urmează a fi construite în zonă. Racordarea se va realiza prin intermediul unui branșament individual dotat cu un post de reglare-măsurare amplasat la limita de proprietate, în firida tip agrementată.

Iluminatul public pentru această zonă este realizat printr-un branșament distinct celor individuale.

Proiectul de branșament se va realiza ulterior printr-un proiect de specialitate ce va fi avizat de detinatorul rețelelor de energie electrică, proiect care, în principiu trebuie să prevadă respectarea distanțelor minime obligatorii stabilite prin Normativul PE 107.

Propunerile din planul urbanistic zonal propune extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică din Centrul Economic Bucovina.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru fiecare corp de clădire se va executa un branșament individual la rețeaua propusă spre extindere din Centrul Economic Bucovina. Detaliile tehnice ale branșamentelor vor fi stabilite prin proiect de specialitate la fazele următoare de proiectare, proiect ce se va întocmi urmare a unui aviz tehnic emis de operatorul rețelelor existente în zonă, de către o persoană juridică autorizată ANRE, și va fi supus verificării unui verficator atestat.

La proiectarea branșamentului de gaze naturale se vor avea în vedere prevederile Normativului NTPEE-2008 în ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane ca și protejarea conductelor de gaze naturale.

Alimentarea cu energie termică

Încălzirea spațiilor se va face în sistem mixt – electric și/sau cu gaze naturale. Acest tip de încălzire este în momentul de față cel mai performant din punct de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant. Ca și componentă ecologică, se pot folosi panouri solare, fotovoltaice sau pompe de căldură pentru asigurarea totală sau parțială.



Telecomunicații

Construcțiile ce se vor executa în terenul ce a generat PUZ urmează a fi racordate la rețelele de telecomunicații existente în zonă. Se va prefera fibra optică, având în vedere faptul că aceasta oferă suportul suficient de performant pentru toate tipurile de semnal (TV, telefonie, date), precum și datorită atenuărilor de semnal foarte mici ale acesteia.

Clădirile propuse se pot racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea branșamentului de telefonie, internet și televiziune de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Salubritate

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice. Acestea vor fi colectate de o firmă specializată în baza unui contract conform normelor în vigoare. Uleiul uzat va fi colectat în butoaie etanșe, cu capac și tavă de retenție, și va fi predat către agenți economici autorizați pentru colectarea sa.

P.S.I.

Ținând cont de investiția propusă, parc industrial, se va avea în vedere edificarea unui bazin de colectare a apei și a unei rețele de hidranți pentru stingerea incendiilor, dimensionată și amplasată conform unei documentații tehnice realizate conform legilor și normelor în vigoare.

6. Protecția mediului

Terenul studiat nu se suprapune peste arii protejate și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

Zona studiată nu cuprinde monumente istorice și nu se află în zona de protecție a acestora. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Legilor și normativelor românești și comunitare privind calitatea mediului și protejarea sănătății publice.

Protecția condițiilor de mediu existente reprezintă una dintre directivele principale ale parcului industrial. Exploatarea infrastructurii create este condiționată de asumarea condițiilor legale de protecție a mediului prin respectarea autorizațiilor emise de către Organele de mediu teritoriale pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. Administratorul și rezidenții vor semna o declarație comună privitor la problemele de mediu, parte integrantă a contractului de locațiune.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă, activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul. Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote sau vibrații sesizabile din exterior, la limita incintei.

Rezidenții vor fi obligați să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.). Producția se va realiza după standardele ISO 9001-2000 și standardele în domeniul mediului ISO 14001-



2000.

Pe tot parcursul contractului de locațiune, Reziidenții vor fi obligați să ia toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

Având în vedere funcțiunea reglementată pe acest teren prin prezentul PUZ sunt admise următoarele utilizări:

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- Depozitare și comerț en-gros;
- Depozitare și comerț en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- Spații de tip show-room;
- Activități ce cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante. Nu vor exista deversări de ape uzate în corpurile de apă de suprafață sau subterane.

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Locuințe indiferent de regimul de înălțime sau forma clădirii;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozite de deșeuri;
- Spălătorii chimice;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;



- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Protecția calității apelor

Pe perioada **realizării clădirilor**, sursele potențiale de poluare a apelor sunt reprezentate de scurgerile accidentale de ulei sau carburanți pe platforma betonată. Acestea pot proveni de la autovehiculele (autobetoniere, camioane) și utilajele (automacara) folosite pe șantier. În aceste situații se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante. Depozitarea deșeurilor produse în timpul lucrărilor se va face într-o incintă delimitată (împrejmuțată și acoperită) pe platforma betonată. Tehnologia de execuție a lucrărilor nu influențează calitatea apelor de suprafață/subterane; nu se vor deversa ape uzate în apele de suprafață/subterane, iar deșeurile, reziduurile sau substanțele chimice se vor manipula în recipiente intacte, fără pierderi de material, pentru a evita poluarea accidentală).

Apele uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi preluate printr-un sistem subteran, etanș, din conducte PVC și vor fi conduse la bazinul vidanjabil. Apele pluviale vor fi preluate de pe învelitori printr-un sistem de jgheaburi și burlane din tablă zincată și deversate la nivelul solului, iar apele meteorice colectate pe platforma betonată se vor scurge gravitațional pe spațiile verzi.

Măsuri pentru protecția calității apei pe **perioada exploatării**:

- Nu se vor utiliza substanțe chimice periculoase;
- În caz de poluare accidentală cu uleiuri de la utilaje se va interveni cu substanțe absorbante;
- Apa va fi utilizată indirect, fără a intra în contact cu substanțe poluante;
- Lacurile și adezivii folosiți se vor depozita în ambalajele originale închise și asigurate împotriva deversării;
- Apele uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi preluate printr-un sistem subteran, etanș, din conducte PVC și vor fi conduse la bazinul etanș vidanjabil prevăzut. Odată cu finalizarea lucrărilor de canalizare pe DN6 canalizarea menajeră din incintă va fi racordată la rețeaua publică;
- Apele pluviale vor fi preluate de pe învelitoare printr-un sistem de jgheaburi și burlane din tablă zincată și deversate la nivelul solului;
- Apa uzată pluvială de pe platforma betonată, posibil a fi infestată cu hidrocarburi, va fi preluată printr-un sistem de cămine de tip geiger și trecută în separatorul de hidrocarburi, fiind apoi deversată în bazinul etanș vidanjabil sau în canalizarea menajeră odată cu finalizarea lucrărilor de canalizare pe DN6;
- Apa industrială uzată, care este produsă de către Administrator și Rezidenți, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare a Parcului Industrial);



- Evacuarea substanțelor rezultate în procesul de operare, menținere, tratare sau purificare, este interzisă;
- Pentru evacuarea apelor uzate din incinta parcelei, Rezidentul va obține Acordul de mediu.

Protecția aerului

Pe perioada **execuției** lucrărilor de construcții:

- emisii de praf în atmosferă - transportul materialelor și deșeurilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelate, pentru evitarea împrăștierii acestora. Pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se vor stropi în perioada secetoasă suprafețele de teren aferente șantierului și se vor curăți corespunzător mijloacele de transport la ieșirea din șantier.
- emisii de noxe cauzate de traficul auto din zona șantierului - emisiile poluante ale vehiculelor rutiere sunt limitate prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație, cât și prin cele prevăzute la inspecția tehnică periodică.

Pe perioada de **funcționare**:

- emisii de noxe de la autovehiculele de transport marfă, a clienților și a angajaților - acestea vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă;
- Liniile tehnologice va fi dotate cu instalații de exhaustare conform specificațiilor producătorului;
- Surse staționare de emisii: compuși organici volatili de la utilizarea în procesul tehnologic a vopselurilor și adezivilor. Se vor utiliza substanțe cu conținut redus de COV;
- Instalațiile unde sunt utilizate acestea vor fi dotate cu coșuri de evacuare proprii și filtre din cărbune activ, fibră de sticlă, etc. ce se vor schimba periodic conform instrucțiunilor producătorilor;
- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor, mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate de la activitățile în PI. Concentrația impurităților în suspensie (în atmosfera), în cadrul clădirilor, trebuie menținută sub limitele permise. Emisiile în atmosferă, de orice natură, care pot afecta vizibilitatea în zonă, sunt supuse avizării de către organul competent. Condițiile stabilite se vor include în autorizațiile de mediu. Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice. Va trebui să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Pe **perioada** execuției:

- utilajele folosite în șantier;
- autovehiculele de transport.

Realizarea construcțiilor va dura 12 luni. Programul de lucru pe șantier va fi între orele 08:00 și 18:00, în care utilajele vor fi folosite intermitent. Autovehiculele utilizate vor fi pe pneuri și pe șenile acolo unde este cazul.

Pe **perioada** funcționării se vor produce nivele nesemnificative de zgomot și nu se vor produce nici un fel de vibrații. Pentru atenuarea sunetului se vor lua următoarele măsuri:

TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro;
office@tblgrup.ro
J11/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



- Autovehiculele vor circula în incintă doar pentru scopul deplasării în spațiul de lucru.
- Activitățile se vor desfășura în exclusivitate în interiorul clădirii;
- Sistemul constructiv cu închideri din panouri cu miez de spumă poliuretanică atenuează zgomotele produse;
- Amplasarea obiectivului la distanța de peste 200 de m de cea mai apropiată locuință face ca populația din zonă să nu fie afectată.
- A doua sursă punctiformă de zgomot exterior o reprezintă unitățile exterioare ale aparatelor de aer condiționat (aferente zonei de birouri). Unitățile exterioare vor fi carcasate pentru ca zgomotul produs de ele să fie diminuat.
- Utilajele folosite nu vor produce nivele semnificative de zgomot
- Se vor respecta prevederile Regulamentele naționale referitoare la zgomotul produs precum și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

Protecția împotriva radiațiilor:

- Se va interzice folosirea materialelor sau a utilajelor generatoare de unde electromagnetice. În cazul în care, totuși se produc unde electromagnetice, se vor lua măsuri pentru diminuare, atenuare sau eliminare completă.

Protecția solului și a subsolului

Pentru a evita poluarea accidentală a solului în timpul execuției se impun:

- evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate direct pe sol, în spații neamenajate corespunzător. Se vor utiliza doar zonele demarcate pe platforma betonată amenajată temporar.
- respectarea zonelor de acces și a locurilor de parcare pentru utilaje;
- manipularea volumelor de pământ excavat numai în spațiul destinat lucrărilor. Pământul excavat se va folosi imediat ca material pentru sistematizarea incintei.

Caracteristicile constructive precum și destinația obiectivului fac ca efectul asupra solului din zonă să fie diminuat.

Măsuri de diminuare a impactului pe perioada utilizării clădirilor:

- desfășurarea circulației se va face doar pe platforma betonată special amenajată;
- depozitarea selectivă a deșeurilor colectate se va face într-un spațiu betonat, delimitat cu gard;
- depozitare deșeurilor generate de lucrători se va face într-un spațiu împrejmuit, dotat cu pubele;
- Utilajele se vor curăța periodic, în funcție de numărul de ore de funcționare. Deșeurile rezultate din aceste operații se vor colecta separat, în recipiente metalice închise și se vor preda către valorificatori autorizați;
- Operatorii care vor deservi liniile tehnologice vor fi instruiți cu privire la manipularea și utilizarea substanțelor;
- Materiile prime vor fi depozitate în ambalajele originale în interiorul halei, în spații dotate cu materiale absorbante necombustibile în vederea acționării în caz de poluare accidentală;
- refacerea zonelor afectate de șantier;
- dotarea cu materiale absorbante pentru intervenții în caz de poluare accidentală;



- prevederea de perdele verzi perimetrare terenului.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.:

- Zona învecinată este agricolă, neconstruită. Cea mai apropiată locuință se găsește la peste **500 m** de obiectivul propus.
- În zonă nu sunt monumente istorice și de arhitectură, zone cu regim de restricție sau zone de interes tradițional (conform Certificatului de Urbanism nr. 39/28.03.2019 emis de către Consiliul Județean Suceava)
- Se vor avea în vedere prescripțiile Ordinului nr.119 al Ministerului Sănătății

Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public: nu este cazul

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile produse pe **perioada execuției** vor fi sortate și depozitate în două containere metalice (amplasate în spațiul anume delimitat și îngrădit) pentru a fi preluate de firme autorizate în vederea valorificării. Deșeurile nevalorificabile (beton de la fundații, sticlă, materiale ceramice de la finisaje) vor fi preluate de firme specializate în vederea transportării la un depozit conform. Deșeurile menajere generate de lucratori vor fi colectate separat în pubele și preluate de Serviciul Salubritate.

Deșeurile ce rezultă **în timpul utilizării** nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis. Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate selectiv într-o arie special amenajată pentru fiecare Rezident și Administrator. Deșeurile trebuie să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi gestionate de Întreprinderea municipală prin contract cu Administratorul și Rezidenții. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Nu este cazul

Lucrări de reconstrucție ecologică

- Nu este cazul

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Pe perioada de execuție se vor implementa sisteme de prevenire a riscurilor unor accidente cu efecte asupra factorilor de mediu: dotări și măsuri pentru instruirea personalului, managementul exploatării și analiza periodică a punerii în practică a propunerii de conformare



pentru controlul emisiilor de poluanți, supravegherea activităților de protecție a mediului, etc.
Prin soluția tehnică adoptată de către proiectant și prin măsurile ce se vor lua pe timpul exploataării, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de norme și legislația în vigoare.

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului Industrial. Dezvoltarea Parcului Industrial se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zona sa, sau celor care au închiriat deja un teren și desfășoară activități industriale, comerciale. Locația terenurilor de către rezidenți presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului

7. Obiective de utilitate publică

Terenul de 125.613 mp (CF nr. 33427) este proprietate publică a Județului Suceava.

Terenul de aprox. 30 de ari, ce constituie drumul de access de la drumul către aeroport și Centrul Economic Bucovina a fost transmis Consiliului Județean Suceava în folosință gratuită din domeniul privat al Orașului Salcea pe durata existenței Centrului Economic Bucovina în baza HCL nr. 39/2.12.2005.

Terenul de 11.837 mp (CF nr. 31855) din UAT comuna Dumbrăveni este proprietate publică a Județului Suceava.

Se propune introducerea în intravilan a terenurilor ce au generat PUZ, iar pentru cei 82086 mp cumulați de teren cu destinația de fâneață se va realiza un studiu pedologic pentru scoaterea din circuitul agricol.

Parcului Industrial Bucovina, se dorește a fi un pol industrial care să impulsioneze pe termen lung dezvoltarea locală durabilă în județul Suceava, precum și creșterea nivelului de trai prin atragerea investițiilor și creșterea gradului de ocupare a forței de muncă.

Terenurile ce au generat PUZ vor fi parcelate, în parcele între 1000 și 5000mp, pentru a fi concesionate sau vândute „rezindeților” Parcului Industrial Bucovina, firme, societăți, ce vor avea ca obiect principal de activitate unul dintre codurile CAEN aferente activităților:

a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

b) agroalimentar, bioeconomie, biotehnologie, energie și mediu

c) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare dezvoltare, TIC, precum și activități de administrare a afacerilor;

c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;

d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;

e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.



Pentru atragerea investitorilor, parcul industrial nou constituit va asigura toate utilitățile edilitare cât și a acceselor și circulațiilor necesare bunei desfășurări a activităților propuse, prin grija unei societăți administratoare, constituită prin Hotărâre de Consiliu Județean, având ca acționar majoritar UAT Județul Suceava.

Accesul în Parcul Industrial este deja asigurat prin amenajarea existentă pe teren, circulațiile vor fi asigurate prin extinderea tramei existente ce va deservii parcelarea nou propusă.
Pe parcelele rezultate se va respecta un procent de minim **20% de spații verzi**.

Cladirile noi propuse se vor **retrage față de aliniament** (limita dintre proprietatea administratorului parcului industrial și parcela rezidentului) cu minim 5m.

Amplasarea clădirilor noi pe limita posterioară se va face la o distanță de minim 5m așa cum este reprezentată pe planșa de Reglementări urbanistice

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub forma de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliilor Locale, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă și elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al orașului Salcea și Consiliul Local al com. Dumbrăveni și va capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

întocmit,
master urb.-peis. Răscol Mihail Cristian

