

Nr. proiect

13572 / 04.04.2022

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

PUZ „PARC INDUSTRIAL HOLBOCA”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

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:

Arh. Cornel SIMOC

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINI
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 „PARC INDUSTRIAL HOLBOCA”;
- Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI;
- Amplasament: Terenul identificat prin CF nr. 678121 nr. cad. 678121, HCI 43/19.10.2016 și HCL nr. 33/30.05.2019 – în suprafață totală de 300 000 mp.
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 2022;

2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei – program:

Obiectivul general al contractului este realizarea P.U.Z – PARC INDUSTRIAL HOLBOCA și Regulamentul Local de Urbanism aferent, în vederea realizării de hale industriale, birouri, depozite, spații servicii, infrastructura de transport, utilități, activități nepoluante.

Realizarea P.U.Z – PARC INDUSTRIAL HOLBOCA, va urmări corelarea cu bugetul și programele de investiții publice ale UAT HOLBOCA, în vederea implementării investițiilor de utilitate publică cât și solicitările primite din partea investitorilor.

Se propune întocmire P.U.Z – PARC INDUSTRIAL HOLBOCA astfel:

- Introducerea rețelelor de drum incintă;
- Accese, parcuri, trotuare;
- Instalații de alimentare cu apă și de evacuare a apei menajere și pluviale, instalații de stingere a incendiilor, gaze naturale, energie electrică, comunicații;
- Spații verzi dimensionate conform Legii 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților precum și HG 525/ 1996 republicată privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile HG 525/ 1996 republicată privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu toate modificările ulterioare.

Documentația de urbanism va analiza următoarele:

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă;
- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate;
- Actualizarea regimului juridic al terenurilor;
- Regimul de aliniere a fondului construit;
- Retragerile față de aliniament;
- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată.

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.

3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (PUG al Comuna Holboca și Regulamentul General de Urbanism aprobate prin HCL nr. 94/2009) 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 OSPA

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. Evoluția zonei

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna HOLBOCA făcea parte din plasa Braniștea a județului Iași și era formată din satele Holboca, Dancu, Valea Lungă, Rusenii Vechi, Rusenii Noi și Coada Stâncii, având în total 1455 de locuitori.

Satul Holboca este sat centru de comună suburbană, datat ca așezare din anul 1640. În localitate s-au descoperit așezări din prima perioadă a epocii fierului și a migrării populațiilor. Aici se află și biserica Sfântul Nicolae, recondiționată în anul 1805 pe ruinele vechii biserici.

Anuarul Socec din 1925 o consemnează în plasa Copou a aceluiași județ, având 1942 de locuitori în satele Dancu, Cristești, Holboca, Orzeni, Ruseni și Valea Lungă.

În 1950, comuna HOLBOCA a fost transferată orașului regional Iași, reședința regiunii Iași, iar în 1968, a devenit, în alcătuirea actuală, comună suburbană a municipiului Iași. În 1989, s-a renunțat la conceptul de comună suburbană, comuna fiind subordonată direct județului Iași.

În prezent, comuna Holboca are sub administrare satele: Holboca (aceasta este și reședința comunei), Dancu, Orzeni, Rusenii Vechi, Rusenii Noi, Valea Lungă și Cristești.

Comuna HOLBOCA Din punct de vedere geografic și administrativ comuna HOLBOCA este situată în partea de est a municipiului Iași, în partea nord-estică a României, între 46°50N - 47°36N latitudine nordică și 26°33N-26°07N longitudine estică. Legătura cu municipiul Iași se realizează prin drumul județean 249 A, cât și prin calea ferată Iași-Ungheni.

Teritoriul comunei Holboca se învecinează :

la nord-vest - cu teritoriul comunei Aroneanu;
la nord-est - cu teritoriul comunei Golaesti;
la est - cu teritoriul comunei Ungheni;
la sud-est - cu teritoriul comunei Tutora;
la sud-vest - cu teritoriul comunei Tomesti;
la vest - cu municipiul Iasi.

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul comunei Holboca se încadrează în regiunea "Câmpia Moldovei", subregiunea "Câmpia Jijiei inferioare", unitatea " Culuarul Jijia-Bahlu".

2. Încadrarea în localitate

Obiectivul este amplasat în intravilanul comunei HOLBOCA și parțial în extravilan, în zona de sud a comunei, cu acces din DJ248D. Terenul este cuprins în spațiu de traseul căilor ferate CFR, în partea de nord și sud a terenului, căi ferate care comunică în partea de est a terenului studiat cu CET HOLBOCA. În partea de vest este aprobată investiția PUZ COMPLEX SPORTIV, prin HCL nr.54/2021.

Amplasamentul ce face obiectul investiției este compus din terenurile cu suprafața totală de 300 000 mp, conform CF 67812 și Nr. cad. 67812.

➤ Juridic – conform CF 67812 și Nr. cad. 67812 terenul sunt în domeniu privat al Comunei HOLBOCA, conform HCL nr. 43/19.10.2006 emisă de Consiliul Local HOLBOCA (inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Holboca, anexat) și sunt situate în intravilan și parțial în extravilan. Terenul este atribuit Consiliului Judeșean Iași în baza HCL nr. 33/30.05.2019, act de4 dezlipire nr. 1518/22.06.2021 BNP Anton Gabriela.

➤ Economic – conform CF 67812 și Nr. cad. 67812 terenul are categoria de folosință pășune.

➤ Tehnic – Potrivit PUG Comuna HOLBOCA aflat în vigoare, terenul se află în intravilanul comunei HOLBOCA și parțial în extravilanul acesteia.

Zona de studiu este cuprinsă între:

- Nord: calea ferată, CFR
- Sud: cale ferată CFR
- Est: la o distanță de peste 500 ml, CET HOLBOCA
- Vest: Complex Sportiv aprobat și acces la DJ248D

3. Elemente ale cadrului natural

Relief

Relieful se prezintă în general sub forma unor terase cu o ușoară înclinare spre sud, brăzdate de văi adânci și cu versanți afectați de eroziune și alunecări. De asemenea relieful mai cuprinde șesul format de albia majoră a Jijiei și Bahluiului. Energia de relief este în general

redusă, fiind cuprinsă între 150m pe interfluvii, 100m pe terase și 32m la confluența Jijiei cu Bahluiul. Forma versanților este în general convexă, iar în zonele de alunecări versanții au un profil ondulat. Cele mai înalte puncte ale reliefului se suprapun teraselor superioare ale Bahluiului, la peste 200m altitudine. Cele mai joase puncte se află la confluența Bahluiului cu Jijia. Pantele reliefului variază de la 1 la 20 de grade. Versanții deluviali au 3 – 5 grade și sunt afectați de eroziune aerolară, cu alunecări incipiente. Cei cu pante mai mari de 20 de grade sunt afectați de eroziuni aerolare, torențiale și alunecări de teren.

Teritoriul comunei Holboca se încadrează din punct de vedere geomorfologic în regiunea – Cîmpia Moldovei, subregiunea

– Cîmpia Jijiei Inferioare, unitatea – culoarul Jijia – Bahlui. Geologic zona este caracterizată de prezența formațiunilor de vârstă sarmațiană și cuaternară.

Satele comunei sunt străbătute de cursuri de apă cu lungimi mai mari sau mai mici, temporare sau permanente:

- Localitățile Holboca, Rusenii Noi și Rusenii Vechi sunt străbătute de pârâul Orzeni;
- Localitatea Valea Lungă de pârâul Chirița, în vecinătatea acestor localități fiind amplasat lacul de acumulare;
- Pârâiele Chirița și Orzeni sunt caracterizate de debite variabile în funcție de precipitații.

Climă

Regimul climato-meteorologic este caracterizat prin temperaturi medii anuale de 9,6° și cantități medii de precipitații de 517,8 mm, regim ce corespunde unei clime continentale de dealuri și păduri cu altitudine de 200-800 m. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. -20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +39°C în cele de vară. Umiditatea relativă a aerului este de 70% cu scaderi de până la 62% în lunile de vară.

Clima este temperat – continentală, cu variații ale temperaturii între -36 °C + 40 °C, media anuală în perioada 1901 – 2000 fiind de +9,5 °C.

Hidrografia

Rețeaua hidrografică este formată din râuri cu dimensiuni variabile și iazuri rezultate din lucrările hidroameliorative efectuate pentru evitarea inundațiilor și pentru stocarea excesului de apă necesară în perioadele secetoase.

Resursele naturale ale județului sunt de interes local (nisipuri, pietrișuri, argile, ape minerale etc.). Vegetația naturală este specifică silvo – stepii iar cea silvică este reprezentată de păduri de foioase. Fauna include specii de interes cinegetic: capra roșie, mistrețul, lupul, vulpea, iepurele, păsări de penaj ș.a.

Bogăția solului este dată de existența a peste 380 mii ha teren agricol, din care: 67,2% teren arabil; 28,4% pășuni și fânețe; 4,4 % vii și livezi; pădurile și alte terenuri cu vegetație forestieră însumează cca. 98 mii ha, iar apele și bălțile, 4 mii ha (în anul 2007).

4. Circulația

Accesibilitate

Circulația principală se desfășoară în vestul zonei studiate din drumul județean DJ248D, bretea

creata catre accesul in Parcul Industrial Holboca se va face din drumul deja aprobat prin PUZ Complex Sportiv HCL 54/2021.

Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de 300 000 mp intravilan și parțial extravilan cu o suprafață de 59 918,00mp.

Pe teren, zona ce a generat PUZ este reprezentată de terenuri libere de construcții, neamenajate cu imaginea unui teren viran ocupat de vegetație crescută spontan.

În imediata vecinătate a zonei studiate în partea de vest este aprobată dezvoltarea unui Complex sportiv de mari dimensiuni și accesul la DJ248D. În imediata vecinătate în partea de nord și sud sunt căile ferate CFR ce fac legătura ca mijloc de transport pentru CET HOLBOCA.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza pe teren nu s-au observat construcții pe terenurile ce au generat PUZ-ul (linie întreruptă albastră conform planșei de reglementări). Terenurile imediat învecinate sunt de asemenea lipsite de construcții. Există construcții cu caracter industrial în partea de vest a terenului studiat, ce au access direct la DJ248D.

Riscuri naturale:

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

5. Echipare edilitară

Zona industrială aflată la vest este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare în curs de realizare, canale de preluare și epurare a apelor pluviale, electricitate, gaze și telefonie.

Terenul este traversat de o linie electrificată aeriană de LEA 20KV și una de 110Kv în partea de Sud-Est a terenului.

6. Probleme de mediu

La nivelul comunei, principalele surse de poluare sunt reprezentate de activitatea unor agenți economici precum CET HOLBOCA, stațiile de depozitare a deșeurilor și stația de epurare. Activitatea CET Holboca este o sursă de poluare a aerului și solului prin emiterea de cenușă și zguri prin activitatea sa. Modernizarea și re tehnologizarea acestor poluatori este imperios necesară în imediata perioadă.

Transformarea activității acestor operatori în activități verzi prin investiții majore în tehnologie și protecția mediului este imperios necesară pentru alinierea la standardele europene privind mediul și reducerea poluării pe raza comunei și în împrejurimi.

7. Opțiuni ale populației

Prin constituirea zonei destinate unei mici industrii, se dorește crearea unui pol industrial care să impulsioneze pe termen lung dezvoltarea locală durabilă în județul Iași, precum și creșterea nivelului de trai a populației 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

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. Totodată, conform certificatului de urbanism pentru prezentul PUZ, s-a realizat un studiu geotehnic și un studiu pedologic pentru terenul în suprafață de 59.918,00mp, aflat în extravilanul comunei HOLBOCA.

Concluziile studiului geotehnic:

Din punct de vedere geologic, zona se află pe unitatea structurală majoră, Platforma Moldovenească. Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată în fața Carpaților Orientali, de care este delimitată de falia pericarpatică. Are o serie de trăsături de relief imprimate de litologia depozitelor constituente. Pe cea mai mare parte a platformei relieful a fost sculptat în formațiuni sarmațiene (argile și nisipuri cu intercalații de calcare și gresii).

Socul este alcătuit din paragnaise plagioclazice și ortognaise roșii sau cenușii cu microclin. Totul este străbătut de filoane de pegmatit. Pe probe prelevate din foraje, s-au făcut datări de vârstă absolută rezultând vârste cuprinse între 1390-1583 milioane de ani (Proterozoic).

Din analiza particularităților rezultă faptul că prin implementarea proiectului nu există riscul declanșării unor fenomene de tip alunecări de teren, în condițiile respectării specificațiilor din studiul geotehnic

În funcție de adâncimea săpăturilor pentru fundații se vor prevedea măsuri de asigurare a stabilității taluzurilor rezultate și se vor încadra în prevederile normativului NP120-2014.

Accidentele subterane care nu pot fi descoperite punctual prin intermediul forajelor geotehnice (beciuri, hrube, situri arheologice) se vor analiza la momentul descoperirii acestora împreună cu proiectanții de specialitate.

Rezultatele obținute în teren (lucrările geotehnice executate și prezentate în această D.T.) precum și cele de laborator, dar și literatura de specialitate referitoare la zonă, la care se adaugă particularitățile constructive și tehnologice ale viitoarelor construcții care se vor executa în cadrul viitorului parc industrial, ne determină să recomandăm următoarele: construcțiile care se vor executa în cadrul viitorului parc industrial vor avea cota de fundare pe stratele de: argilă, argilă prăfoasă, argilă grasă, praf nisipos argilos, praf argilos, (la o adâncime de fundare de minim 1,00 m, față de C.T.N.), asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț, considerată pentru această regiune la 0,80 - 0,90 m, față de CTN (conform STAS 6054-77), încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic I;

Prevederi ale Planurilor Urbanistice Generale:

Zona ce a generat PUZ este amplasată **UTR 6** – Zona este alcătuită din terenuri pe care se desfășoară activități agricole și industriale ce sunt situate în cvadrul localităților sau care se construiește în trupuri separate. Suprafața de teren de 59.918,00mp aflată în extravilanul comunei HOLBOCA cu categoria de folosință pășune, se propune a se introduce în intravilan și a i se schimba categoria de folosință în curți construcții, în vederea implementării proiectului PARC INDUSTRIAL HOLBOCA.

În urma introducerii terenului din extravilan în intravilan se va modifica limita intravilan/extravilan a comunei HOLBOCA.

Conform P. U.G. Comuna HOLBOCA, este obligatorie întocmirea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.- PARC INDUSTRIAL HOLBOCA, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, pentru a se reglementa zona conform noii destinații, anume PARC INDUSTRIAL – I.

2. Valorificarea cadrului natural

Se realizează la nivelul spațiilor verzi propuse ca fâșii plantate de protecție - vegetație înaltă (aliniamente de arbori) și amenajări de spații verzi în incintă.

Se propun spații verzi pe o suprafață de minim 20% din suprafața terenului studiat.

3. Modernizarea circulației

Se asigură prin proiect condițiile tehnice necesare desfășurării circulației rutiere în condiții de siguranță și confort prin:

- asigurarea fluenței circulației;
- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic;
- mărirea siguranței circulației;
- asigurarea locurilor de parcare publice;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu prin reducerea noxelor și a poluării sonore;
- igienizarea zonei.

Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile PUG-ului localității și a Strategiei de dezvoltare locală a Comunei HOLBOCA.

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

Terenurile ce au generat PUZ vor avea amenajat un acces direct din drumul județean DJ 248D prin crearea unei bretele de acces din drumul deja aprobat prin P.U.Z. Complex Sportiv Holboca HCL 54/2021.

Artera principală de circulație, DJ248D, conform cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 “privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare” și ORDIN 1296 /2017 ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea “Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor” este un drum de categoria a II-a cu două benzi de circulație, una pe sens, trotuare și spații verzi cu un profil total de 11,00m, respectiv 8,00m drum, 1,50m banda de trotuar pe ambele sensuri de circulație și 5,00m nonedificabil tratat

ca spațiu verde de aliniament. În lipsa bornelor kilometrice am identificat și localizat în vecinătate nr. Postal nr. 5 Calea Tomesti.

Artera locală propusă de acces la zonă mică industrie, conform cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 “privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare” și ORDIN 1296 /2017 ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea “Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor” este un drum de categoria a II-a cu lățimea benzii de circulație pe sens de 4,00m, trotuare de 1,50m pe ambele părți și 5,00m nonedifiabil tratat ca spațiu verde de aliniament.

Accesibilitate

Accesul carosabil și pietonal se va face prin racord din drumul de acces către viitorul Complex Sportiv aprobat prin HCL 54/2021.

Elementele geometrice ale intersecției dintre DJ 248D și drumul de acces către obiectiv se va dimensiona în conformitate cu AND 600 “ Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” iar semnalizarea rutieră se va face în conformitate cu STAS 1848- 1/7.

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 parcuri pentru:

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

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

Zonificare funcțională - reglementări

Zona ce a generat PUZ este amplasată **UTR 6** – Zona este alcătuită din terenuri pe care se desfășoară activități agricole și industriale ce sunt situate în cadrul localităților sau care se construiește în trupuri separate. Suprafața de teren de 59.918,00mp aflată în extravilanul comunei HOLBOCA cu categoria de folosință pășune, se propune a se introduce în intravilan și a i se schimba categoria de folosință în curți construcții, în vederea implementării proiectului PARC INDUSTRIAL HOLBOCA.

Funcțiunea dominantă este industrie ușoară: mici activități manufacturiere, zone de depozitare, birouri, spații de tip showroom/comer.

Extinderea pe verticală poate ajunge la un regim de înălțime maxim P+1 în condițiile în care nu va depăși 12,00 m înălțime maximă.

Zona spații verzi

Pe terenul obiectivului propus se vor amenaja spații verzi plantate în proporție de cel puțin 20% din suprafața terenului amenajat.

Această zonă va fi compusă și din spații verzi instituite ca perdele de protecție față de infrastructura rutieră, cu o lățime de 8m de jur împrejurul zonei ce a generat PUZ. Suprafata de spatii verzi va fi de aproximativ 59.977mp din suprafata totala a terenului.

Bilanț teritorial pentru zona reglementată

FUNCTIUNE	BILANT ZONA STUDIATA			
	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
Zona unitati industriale/ de depozitare	-	-	189000,00 mp	63%
Zona teren neconstruit	300 000,00 mp	100%		
Zona perdele de protectie (alte zone verzi)	-	-	59977,00 mp	20%
Zona circulatii carosabile si pietonale	-	-	43110,00 mp	14.37%
Zona dotari servicii	-	-	3718,00 mp	1.23%
Zona constructii tehnico-edilitare			4195,00 mp	1.4%
Categ. Pășune intravilan	240 082,00 mp	80%	300 000,00 mp	
Categ. Pășune extravilan	59 918,00 mp	20%	-	-
TOTAL	300 000,00 mp	100%	300 000,00 mp	100%

Zonificare funcțională

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de 300.000 mp este compus din:

- Teren cu o suprafață totală de 240.082 mp conform CF nr. 67812, teren pășune intravilan, conform categoriei de folosință actuală;
- Teren cu o suprafață totală de 59.918,00 mp conform CF nr. 67812, teren cu categoria de folosință actuală pășune în extravilanul comunei HOLBOCA.

INIDICI URBANISTICI	EXISTENT pe teren	PROPUS prin PUZ
POT	-	Max. 70%
Supratața de teren	300 000 m ²	300 000 m ²
Suprafata construită (edificabilă)	-	Max. 203 902 m ²
CUT	-	Max. 1.4
Hmax	-	RHMax. P+1E (12 m)

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

Se va face din sistemul de apă public existent în zonă.

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 bransamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreeate 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 Zona Mică Industrie.

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 în săpătură" care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii 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 dar nu înainte de a fi trecut printr-un separator de grăsimi. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streșinilor sau a apelor meteorice pe terenurile vecine.

Alimentare cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existentă, 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 detinătorul 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 spre zona Industrială.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru fiecare corp de clădire se va executa un branșament individual la rețeaua propusă spre extindere. 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 rețelelor 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

Protecția condițiilor de mediu existente reprezintă una dintre directivele principale ale zonei industriale.

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.).

Pe tot parcursul contractului de locațiune, Rezidenții 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 PARC INDUSTRIAL HOLBOCA sunt admise următoarele utilizări:

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mici, medii 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 de la utilajele și echipamentele de construcții. 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 (împrejmuată și acoperită) pe platforma betonată și eliminate în depozite conforme. 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). Pe amplasament, în timpul construcției vor fi montate toalete ecologice.

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

- 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 str. Gombaziget 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 zincate 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 din zonă;
- 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

reglementarii 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

Atât pe **perioada** execuției cât și pe **perioada** funcționării se vor produce nivele nesemnificative de zgomot și vibrații.

Pentru atenuarea sunetului se vor lua următoarele măsuri:

- Autovehiculele vor circula în incintă doar pentru scopul deplasării în spațiul de lucru, viteza de deplasare fiind limitată.
- Amplasarea obiectivului la distanța de peste 50 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 (aferele 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

- Se va interzice ocuparea oricăror suprafețe suplimentare de teren în afara celor autorizate prin actele de reglementare
- Se vor interzice atât pe perioada construcției cât și în perioada de exploatare vânarea/uciderea păsărilor identificate pe amplasament.
- Este interzisă aprinderea vegetației sau a oricăror materiale.

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 la nord și sud este neconstruită și învecinată cu liniile de cale ferată CFR ce oferă un mijloc de transport indispensabil al CET HOLBOCA;
- Cea mai apropiată locuință se găsește la mai mult de **500 m** de obiectivul propus în partea de sud a comunei HOLBOCA în apropierea limitei administrative HOLBOCA cu sat Tomești;
- În zonă nu sunt monumente istorice și de arhitectură, zone cu regim de restricție sau zone de interes tradițional (conform Certificatului de Urbanism nr. 272 / 07.06.2021 emis de către Primăria Comunei HOLBOCA.
- 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 exploatării, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de normele 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

Prevederi ale PUZ: transformarea terenului ce a generat PUZ din teren cu categoria de folosință pășune, conform extrasului de carte funciară, în terenuri curți construcții, situate în intravilanul comunei HOLBOCA. Intravilanul comunei HOLBOCA se va mări în urma introducerii în intravilan a terenului analizat aflat în extravilan, cu suprafața de 59.918,00mp, cu funcțiunea propusă în zonă unități industriale / de depozitare. Astfel, în urma aprobării acestor demersuri și emiterii HCL-ului de aprobare a PUZ PARC INDUSTRIAL HOLBOCA, se vor putea elabora studii de fezabilitate care să prezinte oportunitatea

investițiilor pentru investitori privați și nu numai.

Operațiuni propuse prin PUZ

Accesul în Parcul Industrial va fi asigurat din drumul județean DJ 248D prin crearea unei bretele directe de acces din drumul deja aprobat prin P.U.Z. Complex Sportiv Holboca HCL 54/2021. Pe parcelele rezultate se va respecta un procent de minim 20% de spații verzi. De asemenea se va amenaja perimetral limitelor terenului ce a generat PUZ spre DJ248D, o perdea de protecție plantată de max 8 m lățime.

Pentru atragerea investitorilor, zona studiată va asigura toate utilitățile edilitare cât și a acceselor și circulațiilor necesare bunei desfășurări a activităților propuse.

Clădirile noi propuse se vor **retrage față de aliniament** (limita dintre proprietatea publică și zona industrială) cu minim 20 m de la limita exterioară a drumului de acces propus spre execuție.

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

OBIECTIVE:

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES
CĂI DE COMUNICAȚIE	
- Realizare acces din DJ 248D	- Local
- Realizare drumuri de incintă	- Local
FUNȚIUNI	
- Înființare zonă unități industriale/ de depozitare	- Județean
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ	
- Extindere utilități pentru Parc Industrial HOLBOCA	- Local

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Impactul economic al creării zonei industriale 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 a 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 (estimată 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 pieții 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.
- Se preconizează că proiectul va avea și un impact social pozitiv asupra populației din raza de influență a Parcului 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.

Având în vedere toate aspectele prezentate mai sus, precum și situația existentă la nivelul județului Iași, reiese foarte clar faptul că înființarea unui parc industrial pe amplasamentul propus prin prezentul PUZ PARC INDUSTRIAL HOLBOCA este necesară și oportună.



Amplasamentul propus prezintă o serie de avantaje strategice (situarea pe traseul DJ 248d), iar constituirea unei zone industriale ar duce la dezvoltarea zonei și la creșterea nivelului de trai al locuitorilor.

Întocmit,
Arh. Cornel SIMOC

