



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BOTOȘANI

AVIZ DE MEDIU Nr. 4 din 25.06.2024

Ca urmare a notificării adresate de SC PLAZZA COMERȚ IGER SRL, cu sediul în municipiul Dorohoi, Aleea Pinului nr. 6, județul Botoșani, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Botoșani cu nr. 4933/13.04.2023,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării amplasamentului,
în urma parcurgerii integrale a etapelor procedurale prevăzute de HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe, în baza OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, a HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

pentru Planul Urbanistic Zonal - Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț, propus a fi implementat în municipiul Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79, județul Botoșani, promovat de SC PLAZZA COMERȚ IGER SRL,

în scopul adoptării Planului Urbanistic Zonal - Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț, propus a fi implementat în municipiul Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 79, județul Botoșani și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare în vederea reconversiei funcționale a zonei și a clădirilor existente pe amplasament, din zonă industrială în zonă pentru prestări servicii de alimentație publică și zonă rezidențială cu locuințe de talie mică (P-P+1),
care prevede:

- modificarea zonei funcționale existente din zonă de unități industriale în două subzone funcționale:

- în partea de nord a proprietății - zonă pentru prestări servicii de alimentație publică
- în partea de sud a proprietății - zonă rezidențială cu locuințe de talie mică (P-P+1) și comerț pentru folosința locuitorilor din zonă

- stabilirea circulațiilor carosabile și pietonale necesare pentru funcționarea funcțiilor propuse
- determinarea regimului de construire, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru reconversia clădirilor menținute
- determinarea lucrărilor de construcții și de amenajare ale terenurilor rezultate în afara clădirilor, necesare în vederea bunei funcționări a clădirilor

Pagină 1 din 19

- determinarea amenajărilor necesare pentru folosința comună a viitorilor locuitori ai cartierului (spații verzi, platformă pentru colectarea deșeurilor etc.)
- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

Amplasamentul zonei studiate prin PUZ

Terenul care face obiectul acestui PUZ, în suprafață totală de 35.984,00 mp, este situat în intravilanul municipiului Dorohoi, în partea centrală a fostei platforme "STIPO" Dorohoi.

Amplasamentul acestui PUZ este inclus în Lista siturilor potențial contaminate, contaminate și a celor remediate din județul Botoșani. Având în vedere că acest PUZ prevede schimbarea categoriei de folosință a terenului, respectiv din folosință mai puțin sensibilă în folosință sensibilă, conform prevederilor Legii nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate, art. 14, lit. b) și art. 15, alin.(1), titularul a notificat APM Botoșani cu privire la schimbarea categoriei de folosință a terenului care face obiectul PUZ-ului.

În urma solicitării de către APM Botoșani a efectuării investigării preliminare pentru acest sit potențial contaminat, a depunerii Raportului de investigare preliminară întocmit de către SC DIVORI MEDIU EXPERT SRL, atestat pentru realizarea activităților aferente gestionării siturilor contaminate seria REX nr. 015/28.07.2023 emis de Asociația Română de Mediu, a concluziilor acestui Raport, APM Botoșani a decis efectuarea etapei de investigare detaliată și evaluare a riscului potrivit art. 21, alin.(3) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate (Decizia nr. 1/19.09.2023).

Ca urmare a concluziilor Raportului de investigare detaliată și de evaluare ariscului elaborat de SC DIVORI MEDIU EXPERT SRL, luându-se în considerare utilizarea prezentă și viitoare a sitului potențial contaminat cunoscut sub denumirea *Fosta Fabrică de porțelan*, în suprafață de 36144 mp, APM Botoșani a decis încadrarea sitului potențial contaminat în conformitate cu art. 30 alin.1, lit.a) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate ca sit adecvat pentru orice folosință (Decizia nr. 2/19.12.2023).

Încadrarea amplasamentului în localitate

Imobilul care face obiectul P.U.Z. se află în intravilanul municipiului Dorohoi, UTR 5, unitate teritorială de referință situată în partea de nord-est a municipiului, la limita de est a intravilanului. Bunul imobil care generează P.U.Z. este situat la cca 200,00 m spre vest de limita intravilanului, la sud de calea ferată Dorohoi-Iași și la cca 120,00 m spre nord de albia râului Jijia.

Terenul nu se află în zona inundabilă a râului Jijia.

Conform Certificatului de urbanism nr. 252/03.10.2022 emis de Primăria Municipiului Dorohoi:

- folosința actuală a terenului: curți-construcții
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: zonă unități industriale și depozitare
- regimul tehnic: UTR 5

La momentul actual, terenul care face obiectul PUZ-ului se învecinează cu terenuri construite și neconstruite, după cum urmează:

- la est - proprietatea SC GANASA SRL, parte a fostei platforme "STIPO", compusă din teren și clădiri industriale cu regim de înălțime P-P+3, teren reprezentând cca 35,10% din suprafața platformei

- lungimea totală a laturii este de cca 180,00 m

- la vest - proprietate privată cu destinație industrială, reprezentând cca 12,90% din suprafața fostei platforme "STIPO" și clădiri industriale cu regim de înălțime P-P+1, cu lungimea laturii de cca 80,00 m

- proprietatea SC GANASA SRL -reprezentând cca 5,00% din fosta platformă, cu lungimea laturii de cca. 20,00 m

- proprietatea municipiului Dorohoi în prelungirea str. Colonel Vasiliu cu lungimea laturii de cca. 40,00 m

- restaurantul "CICOS" -fosta cantină-restaurant a fostei fabrici de sticlă, clădire în prezent reabilitată în care funcționează o sală de evenimente, vecinătate cu lungimea laturii de cca 63,00 m
- proprietatea municipiului Dorohoi, teren liber de construcții, cu lungimea laturii de cca 11,00 m
- la nord - calea ferată Dorohoi-Iași cu lungimea laturii de cca 157,00 m
- la sud - str. Colonel Vasiliu, cu lungimea laturii de cca 283,00 m
 - între str. Colonel Vasiliu și râul Jijia se află stația de epurare a municipiului Dorohoi și terenul SC TRANS GAZ SA.

Accesul principal la proprietatea SC PLAZZA COMERT IGER SRL se realizează din str. Colonel Vasiliu, strada principală de distribuție în U.T.R., cu profil transversal de min. 10,00 m, compus din carosabil bidirecțional de min. 7,00 m și trotuare de min. 1,50 m.

Distanța între amplasament și zona centrală a municipiului Dorohoi este de cca 1.800,00 m, măsurat pe traseul de parcurs dinspre centru pe străzile de distribuție: Dumitru Furtună, Ștefan cel Mare, Sălciilor, Colonel Vasiliu.

Distanța față de zona de locuințe individuale situate spre vest față de platforma "STIPO" este de cca -280,00 m.

Distanța față de ansamblul de locuințe sociale construite de municipalitate situate la est față de amplasament este de cca 100,00 m.

Bunul imobil care generează P.U.Z. dispune în imediata vecinătate a amplasamentului de toate tipurile de rețele tehnico-edilitare necesare.

Zonele de locuințe situate la vest de amplasament nu dispun de spațiile comerciale și serviciile necesare în zonele de locuințe.

Circulația

Imobilul care generează P.U.Z. este recenzat pe str. Colonel Vasiliu la nr. 79.

Distanța între amplasament și zona centrală a municipiului Dorohoi este de cca 1.800,00 m.

Accesul principal în zona dinspre centrul municipiului se face în lungul următoarelor străzi de categoria a III-a cu rol de distribuție a circulației:

- str. Ștefan cel Mare
- str. Sălciilor
- str. Colonel Vasiliu

Pe traseul parcurs dinspre centru spre amplasament, capacitatea de transport a străzilor este corespunzătoare pentru traficul existent și poate prelua și traficul suplimentar generat de reconversia funcțională propusă prin P.U.Z.

Ocuparea terenului

Terenul care generează P.U.Z. în suprafață totală de 35.984,00 mp, reprezentând cca 51,50% din fosta platformă industrială "STIPO", este situat în partea centrală a fostei platforme și este flancat spre vest și est de trupuri care au făcut parte din platforma industrială. În prezent activitatea industrială de pe întreaga platformă este întreruptă.

Având în vedere aceste aspecte, se poate considera că deși din punct de vedere formal terenurile de pe fosta platformă "STIPO" în suprafață totală de 69.800,00 mp (6,98 ha), au funcțiunea de zonă industrială, în prezent aceste terenuri nu își mai îndeplinesc rolul funcțional prestabilit și vor fi afectate de un proces de reconversie funcțională.

Pe terenurile învecinate cu fosta platformă "STIPO" au apărut funcțiuni noi și anume:

- spre vest - restaurantul "CICOS" realizat prin reabilitarea și modernizarea fostei cantine restaurant a fabricii de sticlă
- la vest de restaurantul "CICOS" au fost construite două scări de bloc cu regim de înălțime de P+4 cu o capacitate de cca 35 apartamente
- la est -Primăria Municipiului Dorohoi a realizat un ansamblu de locuințe sociale cu regim de înălțime parter, ansamblu care urmează să fie extins.

Stafia de epurare a apelor menajere uzate situată la sud de amplasamentul care face obiectul P.U.Z. a fost reabilitată, modernizată în perioada 2018-2020.

În prezent nu există incompatibilități între funcțiunile existente. Disfuncționalitatea majoră în zonă constă în neutilizarea unei suprafețe consistente de teren de cca 7,00 ha.

Suprafața totală a platformei "STIPO-DOROHOI" este de cca 69.800,00 mp (6,98 ha) din care proprietatea initiatorului P.U.Z. reprezintă cca 51,50%.

Bunul imobil care generează P.U.Z. este compus din:

- S. teren = 35.984,00 mp
- clădiri industriale cu regim de înălțime P, P+1 și parțial parter înalt (h.max. = 8,00 m)
- total suprafață construită la sol = 22.850,00 mp
- total suprafață construită desfășurată = 24.843,76 mp

Suprafața construită se concentrează în trei clădiri de mari dimensiuni:

- secție porțelan (NC/CF -56729) -Sc = 16.410,00 mp
- secție vitrus (NC/CF -57984) -Sc = 4.456,00 mp
- secție modelaj (NC/CF -57988) -Sc = 1.825,00 mp

Clădirile sunt realizate cu structura de rezistență din cadre din beton armat compuse din: stâlpi, grinzi, elemente de acoperiș (chesoane) și elemente de planșeu intermediar din prefabricate. Parțial, planșeele intermediare sunt realizate din grinzi și planșee din beton armat, turnat monolit. Celelalte clădiri care compun fosta platformă industrială situate pe proprietățile învecinate spre est și vest sunt concepute, din punct de vedere structural, asemănător cu cele existente pe proprietatea care generează P.U.Z. Clădirile situate spre est au porțiuni din hale care au regim de înălțime de P+3 cu h.max. de 16,00 m.

Pentru terenul care generează P.U.Z., investitorul intenționează să întreprindă următoarele acțiuni:

- desființarea totală a construcțiilor cu rol tehnologic: decantoare, cabine pază
- desființarea construcțiilor cu structura de rezistență nedurabilă (șoproane, magazii)
- desființarea parțială a halelor industriale în așa fel încât să fie menținute porțiuni de structuri durabile de forma unor insule pretabile la reconversie funcțională
- eliberarea, asanarea întregului teren eliberat de construcții

Ca urmare a lucrărilor de desființare, se vor menține clădiri cu suprafața construită care însumează 9.633,11 mp și suprafața construită desfășurată de 11.163,23 mp.

Indicatorii urbanistici de densitate comparativi pentru situația existentă și situația propusă rezultă ca urmare a desființării parțiale a construcțiilor sunt următorii:

	Suprafața construită	Suprafăa construită desfășurată	P.O.T.	C.U.T.
EXISTENT	22.850,00 mp	24.843,76 mp	63,50%	0,690
PROPUS	9.633,11 mp	11.163,23 mp	23,80%	0,310

Asigurarea cu servicii a zonei

În zonă nu există spații comerciale și spații pentru prestări servicii, cu excepția restaurantului "CICOS", care funcționează cu intermitență, pentru diverse evenimente (nunți, botezuri etc.).

Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi amenajate, cu excepția unor mici scuaruri la intersecția străzilor principale.

În interiorul proprietăților cu destinația de industrie există vegetație spontană lipsită de valoare peisagistică.

La intrarea în terenul proprietate SC PLAZZA COMERT IGER SRL există un spațiu verde de cca 350,00 mp, cu arbori de talie mare, care va fi menținut, extins și reabilitat.

Existența unor riscuri natural în zona studiată sau zonele vecine

Studiul geotehnic efectuat nu semnalează existența unor riscuri natural în zonă.

Echiparea edilitară

Alimentare cu apă

- rețeaua de alimentare cu apă din zona este recent reabilitată
- punctul de branșament este situat în zona intrării principale pe amplasament

Canalizare

- există rețea de canalizare în sistem unitar, formată din conducte cu Dn 600 mm în lungul str. Colonel Vasiliu la limita de sud a amplasamentului
- incinta stației de epurare este situată la cca 20,00 m spre sud față de amplasamentul care generează P.U.Z.

Alimentarea cu energie electrică

- există rețea electrică amplasată pe str. Colonel Vasiliu situată pe latura de sud a amplasamentului

Alimentarea cu gaze naturale

- există rețea de gaze naturale amplasată pe străzile adiacente amplasamentului
- stația de reglare-măsurare a gazelor naturale este situată pe amplasament în partea de sud a terenului.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Echiparea tehnico-edilitară

Referitor la echiparea edilitară, nu există disfuncționalități din punct de vedere al accesibilității terenului la rețelele tehnico-edilitare din zonă.

În scopul eliberării amplasamentului de rețeaua aeriană de gaze naturale existentă pe latura de sud a terenului, rețea care alimentează restaurantul "CICOS" și cele două scări de bloc situate la vest de amplasament, se vor reloca branșamentele la cele două obiective din rețeaua de gaze naturale existentă în lungul str. Colonel Vasiliu.

Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural necesar bunei funcționări a ansamblului propus va fi creat prin eliberarea parțială a terenului de construcțiile existente și prin amenajarea zonei de parcuri și spații verzi de folosință publică.

Suprafața totală a spațiilor verzi publice va fi de cca 3.398,08mp din care:

- parcuri - cca 2.839,90 mp
- spații verzi cu rol ambiental - cca 558,18mp

Circulația

Accesul la terenul care face obiectul P.U.Z. se face din accesul principal la fosta platforma "STIPO", acces constituit din prelungirea str. Colonel Vasiliu, în partea de mijloc a limitei de proprietate spre vest.

Pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la toate parcelele propuse, se va realiza o rețea de strazi colectoare. Suprafața totală a zonei funcționale CCR - căi de comunicație rutieră este de 6.088,98 mp. Toată suprafața aferentă zonei CCR - căi de comunicație rutieră și pietonală se va introduce în domeniul public al municipiului Dorohoi.

Zonificarea funcțională

Terenul în suprafață de 35.984,00 mp va fi împărțit în trei zone funcționale, două pentru servicii și una pentru locuințe, separate între ele de traseul STRĂZII -1, astfel:

- în partea de nord, pe o suprafață de cca -9672,00 mp, se va dezvolta o zonă pentru servicii de alimentație publică
- în extremitatea de est a proprietății, pe o suprafață de cca 2682,00 mp, se va dezvolta o zonă pentru mici unități de prestări servicii, nepoluante
- între STRADA -1 și limita de sud a proprietății, pe o suprafață de teren de cca 20242,00 mp, se va dezvolta o zonă rezidențială compusă din locuințe cu regim mic de înălțime P - P+1.

Capacitatea ansamblului, pe categorii de funcțiuni, este următoarea:

- în partea de nord, pe parcela: STRADA 1 - nr.1 se va amenaja o unitate de alimentație publică compusă din două săli de evenimente, una de cca. 400 locuri și cealaltă de cca. 300 locuri, sau un complex comercial cu o suprafață construită de max. 3.965,00 mp
- în extremitatea de est, în clădirea menținută, se vor realiza mici unități de servicii nepoluante pentru: comerț, reparații și recondiționări, activități liberale, etc.

Pagină 5 din 19

- în partea centrală a terenului se va dezvolta o zonă rezidențială compusă din 75 unități de locuit din care: 30 locuințe individuale și 45 apartamente în locuințe colective
- număr total de locuitori -max. 300 locuitori.

Zona rezidențială este structurată în trei cvartale, delimitate de rețeaua de străzi, astfel:

- cvartal 1 - S=4825,07 mp
- cvartal 2 - S=4909,73 mp
- cvartal 3 - S=4590,38 mp

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

- necesarul de apă potabilă pentru fiecare parcelă se asigură din rețeaua de apă care se va realiza în lungul străzilor propuse
- branșamentul de apă pentru fiecare parcelă se va amplasa la limita de proprietate
- în căminele de branșament se vor monta apometrele aferente locuințelor.

Canalizare menajera și pluvială

- se va realiza o rețea de canalizare în sistem unitar (menajera și pluvială) dispusă în lungul străzilor propuse
- căminele de racord se vor amplasa la limita de proprietate.

Alimentarea cu energie electrică

- necesarul de energie electrică pentru fiecare parcelă se asigură din rețeaua care se va realiza în lungul străzilor propuse; punctul de branșament pentru fiecare parcelă se va realiza la limita de proprietate.
- în lungul străzilor propuse se va realiza o rețea de alimentare cu energie electrică pentru corpurile de iluminat dispuse pe străzi și în parcuri
- rețeaua de iluminat public se va racorda la rețeaua de iluminat public a municipiului Dorohoi
- stâlpii de iluminat public vor fi alimentați și cu panouri fotovoltaice montate pe stâlpi.

Alimentare cu gaze naturale

- necesarul de gaze naturale pentru fiecare parcelă se asigură din rețeaua care se va realiza în lungul străzilor propuse
- punctul de branșament pentru fiecare parcelă se va realiza la limita de proprietate.

Alimentarea cu caldură

- necesarul de caldură pentru încălzire și pentru prepararea apei calde va fi asigurat cu centrale termice individuale pentru fiecare locuință

Toate rețelele de echipare tehnico-edilitară propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

Relația planului cu alte planuri și programe relevante

a) PUZ în raport cu PUG și RLU ale municipiului Dorohoi

Conform documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament Local de Urbanism (RLU) ale municipiului Dorohoi, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Dorohoi nr. 65/29.03.2007 și prelungite prin HCL nr. 52/15.03.2017, amplasamentul PUZ analizat este localizat în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) nr. 5 - ZONA INDUSTRIALĂ DE NORD-EST.

Prin documentațiile de urbanism aprobate, pentru U.T.R. nr. 5 s-a prevăzut următoarea evoluție urbanistică:

- dezvoltarea zonei industriale (I.e.) prin construcții industriale noi realizate pe terenurile libere din platforma industrială
- dezvoltarea unei zone de agrement cuprinsă între zona industrială, zona de locuințe și râul Jijia, pe terenurile agricole existente
- dezvoltarea zonei de locuințe pe loturi și transformarea zonei în locuințe individuale cu regim mic și mediu de înălțime (P, P+1, P+2)

Evoluția urbanistică a terenurilor din U.T.R. nr. 5 a fost în mare parte contrară previziunilor din P.U.G. și R.L.U. Dorohoi, respectiv:

- zona industrială nu s-a dezvoltat

- platforma industrială "MINDO" S.A., situată la nord de calea ferată Dorohoi-Iași, s-a redus ca suprafață la terenurile deja ocupate de clădirile industriale reprezentând astăzi cca 25% din suprafața platformei și s-a reprofilat pe producția de mortar uscat, adezivi și polistiren din gama EPS; restul de 75% din teren reprezentând terenuri neconstruite, au redevenit terenuri agricole

- platforma industrială "STIPO" situată la sud de calea ferată Dorohoi-Iași, a fost divizată în mai multe proprietăți care în perioada 2006 -2012 au întrerupt total activitățile industriale

- unitățile de industrie ușoară (textile și confecții) situate în extremitatea de vest a zonei industriale sunt încă active

- terenul aferent dezvoltării unei zone de agrement a făcut obiectul legilor de restituire a terenurilor agricole și a revenit la folosința agricolă

Pe terenurile destinate gospodăriei comunale aflate în proprietatea municipiului Dorohoi, au fost realizate următoarele obiective:

- stația de epurare a apelor uzate menajere a fost reabilitată, modernizată în perioada 2018 -2020

- pe terenul situat la vest de platforma "STIPO" au fost realizate locuințe colective cu o capacitate totală de cca 35 apartamente, cu regim de înălțime de P+4

- pe terenul situat în extremitatea de est a fostei platforme "STIPO" primăria a realizat un ansamblu de locuințe sociale cu regim de înălțime - parter

În zona de locuințe individuale situată la vest de zona industrială a continuat, în ritm lent, dezvoltarea locuințelor cu regim mic de înălțime (P-P+1) prin modernizarea celor existente și prin îndesire.

Primăria Dorohoi a reabilitat (modernizat) în mare parte străzile de acces la locuințe, cu precădere străzile principale de distribuție în U.T.R., Sălciilor, Colonel Vasiliu, străzi care străbat teritoriul de la vest spre est și fac legătura cu zona centrală a municipiului.

b) PUZ în raport cu programul de investiții al C.N.A.I.R. privind Centura de ocolire a municipiului dorohoi + segmentul "Centura de est", investiție aflată în prezent în faza de Studiu de fezabilitate - actualizat

Concepția urbanistică a ansamblului propus în Planul Urbanistic Zonal „Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț” este influențată de programul de investiții al C.N.A.I.R. privind Centura de ocolire a municipiului Dorohoi + segmentul "Centura de est".

Segmentul de centură ocolitoare cuprins între km - 4 + 500,00 m și km - 4 + 850,00 m este situat în partea de sud a terenului care face obiectul PUZ cu traseul parțial suprapus peste actuala stradă Colonel Vasiliu. Traseul ocolitorului va afecta o suprafață de teren de 492,35 mp din proprietatea investitorului S.C. PLAZZA COMERT IGER S.R.L., în partea de sud a proprietății.

În prezent nu există date certe privind perioada în care se vor desfășura următoarele acțiuni determinante pentru realizarea centurii ocolitoare, privind inițierea negocierilor cu proprietarii afectați de traseul ocolitorului, pentru exproprierea pentru cauză de utilitate publică și perioada de realizare a investiției.

Având în vedere aceste condiționări, documentația PUZ propune următoarele:

- în partea de sud a ansamblului pe terenul afectat de centura de ocolire "Centura de est" în suprafață de 492,35 mp se instituie o zonă de interdicție de construire, suprafață pe care se vor admite numai lucrări de sistematizare verticală realizată exclusiv cu pământ;

- pe suprafața pe care se instituie interdicția de construire se vor realiza numai împrejurimi cu caracter provizoriu.

c) PUZ în raport cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a municipiului Dorohoi pentru perioada 2021-2027

Realizarea funcțiilor prevăzute în Planul Urbanistic Zonal „Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț” în zona studiată, având ca titular SC PLAZZA COMERT IGER SRL se încadrează în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a municipiului Dorohoi pentru perioada 2021-2027, fiind în acord cu direcțiile/obiectivele strategice de dezvoltare prevăzute în:

- Axa prioritară 1 - Dezvoltare verde și sustenabilă;
- Axa prioritară 2 - Economie locală competitivă și productivă;
- Axa prioritară 3 - Dezvoltare urbană echitabilă și incluzivă și
- Axa prioritară 4 - Accesibilitate și mobilitate urbană durabilă.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Dorohoi 2021 - 2027 Axa prioritară 3 - Dezvoltare urbană echitabilă și incluzivă, Obiectiv strategic OS 3.5, precizează că „Municipiul Dorohoi are în față o serie de provocări legate de regenerarea urbană a cartierelor de blocuri, de reabilitare a patrimoniului construit și a infrastructurii urbane, de gestionare și extindere a spațiilor verzi, precum și valorificarea terenurilor de tip „brownfield” situate pe fostele platforme industriale (Fabrica de Sticlă, IMUG). Implementarea corectă a acestor obiective are ca rezultate creșterea calității vieții și a atractivității pentru atragerea și menținerea oamenilor care își doresc să trăiască și să contribuie direct sau indirect, la dezvoltarea Dorohoiului, precum și a turiștilor și investitorilor. Acest OS vizează revitalizarea zonelor urbane prin implementarea unei abordări peisagistice unitare, prin măsuri de îmbunătățire a condițiilor de locuire, măsuri de amenajare și înfrumusețare a spațiilor publice (piețe, scuaruri, parcuri, mobilier urbane) precum și modernizarea infrastructurii edilitare”.

Aspecte relevante ale stării actuale a mediului și ale evoluției sale probabile în situația neimplementării planului propus

„Alternativa zero” nu propune implementarea PUZ în zona studiată, respectiv nu prevede realizarea niciunui proiect de investiție în zonă, pleacă de la premisa că amplasamentul industrial (fosta fabrică de porțelan) va rămâne în stadiul în care se află.

În cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal „Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț” în zona studiată, se apreciază că:

- se menține calitatea factorilor de mediu în zonă, respectiv impactul potențial determinat de activitățile desfășurate pe amplasamentele limitrofe;
- nu se creează premisele pentru dezvoltarea infrastructurii urbane rutiere și tehnico-edilitare în zonă;
- se ratează oportunitatea de realizare a unor obiective de investiție de interes privat;
- se pierde oportunitatea de a se valorifica un spațiu cu potențial urbanistic;
- se menține zona studiată ca zonă industrială, dar nefuncțională, cu aspect de zonă părăsită și neîngrijită.

În urma evaluării probabilității de a nu se implementa Planul Urbanistic Zonal, s-a constatat că aceasta este nefavorabilă, întrucât:

- conduce la limitarea capacității zonei și la neîndeplinirea cerințelor privind dezvoltarea urbană și a serviciilor de utilitate publică;
- nu valorifică oportunitatea de realizare a unor investiții de anvergură în zonă, cu rol semnificativ în dezvoltarea municipiului Dorohoi;
- menține pe amplasament spații/clădiri neproductive extinse, în stare de degradare;
- nu permite punerea în valoare a peisajului urban modern; favorizează menținerea amplasamentului la stadiul actual ce conferă zonei un aspect dezolant;
- nu ar prelua modelele de dezvoltare europene a zonelor urbane, contribuind semnificativ la creșterea calității vieții;
- nu ar contribui cu un proiect coerent și coordonat de dezvoltare urbană la generarea unei noi paradigme de dezvoltare în municipiul Dorohoi, axată pe valorile urbanistice contemporane.

Așadar, neimplementarea Planului Urbanistic Zonal în zona studiată poate determina un impact negativ asupra dezvoltării economico-sociale a zonei studiate în ciuda bunelor practici de management aplicate în domeniu.

Caracteristicile de mediu ale zonelor posibil a fi afectate semnificativ de implementarea planului peopus

„Alternativa 1” presupune implementarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț” în municipiul Dorohoi, Str. Colonel Vasiliu, nr. 79, județul Botoșani.

Implementarea Planul Urbanistic Zonal presupune realizarea de lucrări de construcții de amploare relativ mare pe un amplasament cu funcțiune anterioară de tip industrial - Fosta fabrică de porțelan STIPO Dorohoi, situat în municipiul Dorohoi, Str. Colonel Vasiliu, nr. 79.

Analiza factorilor de mediu posibil a fi afectați în situația implementării planului:

Apa

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe și a clădirilor cu funcțiuni de servicii, alimentație publică și comerț, propuse în PUZ se va realiza astfel:

- necesarul de apă potabilă pentru fiecare parcelă se asigură din rețeaua de apă care se va realiza în lungul străzilor propuse

- branșamentul de apă pentru fiecare parcelă se va amplasa la limita de proprietate

- în căminele de branșament se vor monta apometrele aferente locuințelor.

Canalizare menajeră și pluvială se va realiza astfel:

- se va realiza o rețea de canalizare în sistem unitar (menajeră și pluvială) dispusă în lungul străzilor propuse

- căminele de racord se vor amplasa la limita de proprietate

- apele uzate menajere și pluviale vor fi dirijate, prin rețeaua de canalizare interioară amplasamentului PUZ, la rețeaua de canalizare a localității Dorohoi, printr-un racord realizat la limita de proprietate, în partea de sud.

Apele uzate menajere și pluviale colectate prin rețeaua de canalizare se vor evacua în stația de epurare a municipiului Dorohoi, situată în imediata vecinătate a amplasamentului PUZ, în partea de S - SE, dincolo de strada Colonel Vasiliu care delimitează amplasamentul în partea de sud.

După epurare, apele uzate epurate din municipiul Dorohoi sunt evacuate în emisar - râul Jijia, aflat în imediata apropiere a stației de epurare.

Amplasamentul aferent PUZ-ului, situat în bazinul hidrografic Prut - Bârlad, este localizat la distanța de cca. 130 m de râul Jijia.

Aer

Amplasamentul Planului Urbanistic Zonal se află într-o zonă în care majoritatea activităților industriale nu mai funcționează de cca. 20 de ani, cu un număr relativ redus de surse de poluare a aerului.

În perioada de implementare - executare a lucrărilor de modificare/consolidare a clădirilor industriale și de realizare a ansamblului de locuințe, parcare și accese, a clădirilor cu destinația servicii, comerț și alimentație publică - sursele de poluare a aerului vor fi reprezentate de:

- sursele mobile, respectiv mijloacele auto și utilajele implicate în lucrările de construcție propuse;

- surse difuze, respectiv pulberi în suspensie rezultate din activitățile de construcție/amenajări (nivelări ale terenului, executarea fundațiilor clădirilor, amenajare parcare, etc).

Emisiile de pulberi în suspensie (PM10 și PM25) variază de la o zi la alta, în funcție de operațiile specifice, condițiile meteorologice și calitatea terenului. Cantitățile de praf (pulberi în suspensie) generate nu se pot cuantifica, ele depinzând de o serie de factori, cum ar fi: umiditatea căii de transport; umiditatea atmosferică; gradul/tipul de acoperire a terenului; viteza de deplasare; numărul mijloacelor de transport și utilajelor care rulează în incintă.

Odată eliberați în aer poluanții, datorită fenomenului de dispersie, pot fi transportați în zone diferite în funcție de condițiile meteorologice prezente la un moment dat. Transportul rutier contribuie la poluarea complexă a mediului din cauza alcătuirii sistemice a acestuia și a propagării modificărilor de la o componentă la alta. Autovehiculele evacuează în atmosferă un complex de

poluanți gazoși și solizi, de natură organică și anorganică: monoxid de carbon (CO), oxizi de azot (NOx), hidrocarburi (din gazele de eșapament și pierderi prin evaporare) și alți compuși organici volatili (aldehide, acizi organici).

După implementarea Planului Urbanistic Zonal, în perioada de funcționare a obiectivului de investiții, sursele de poluare a aerului vor fi reprezentate de:

- producția de energie termică pentru încălzire și apă caldă necesare pentru noile funcțiuni, prin intermediul centralelor termice individuale, cu funcționare cu gaze naturale;
- traficul rutier din incinta ansamblului de locuințe și de la arterele de circulație din zonă;
- alte emisii de la activitățile care se vor desfășura în clădirile pentru servicii, alimentație publică și comerț (activități nepoluante).

Funcțiunile propuse în PUZ nu vor afecta semnificativ calitatea aerului în zona amplasamentului.

Solul

Având în vedere starea actuală a terenului, se estimează că implementarea Planului Urbanistic Zonal nu va avea efecte asupra solului care să conducă la poluare ori la fenomene de eroziune sau alunecări de teren.

Sursele potențiale de poluare a solului în perioada de implementare a PUZ sunt reprezentate de:

- scurgeri accidentale de carburanți sau lubrifianți în timpul funcționării mijloacelor auto și utilajelor folosite pentru lucrările de construire;
- deșeuri de orice fel depozitate necorespunzător direct pe sol.

După realizarea obiectivelor propuse prin Planul Urbanistic Zonal, sursele de poluare a solului ar putea fi reprezentate de depozitățile necontrolate de deșeuri și/sau pierderile accidentale de carburanți (benzină, motorină) și/sau de uleiuri și lubrifianți de la mijloacele auto ale populației deservită de ansamblul de locuințe. Aceste scurgeri, deși, de regulă sunt în cantități foarte mici, pot afecta calitatea solului.

Toate căile de comunicație rutieră și pietonală propuse în PUZ (Strada 1, Aleea 1, 2, 3 și T1, T2), precum și parcările auto vor fi realizate în sistem impermeabil (asfaltate/betonate/dalate).

Colectarea și stocarea temporară a deșeurilor se va realiza în concordanță cu capacitatea totală a ansamblului, funcțiunile propuse, reglementările incidente în materie privind protecția mediului și sănătatea populației și în concordanță cu reglementările municipiului Dorohoi referitoare la colectarea deșeurilor.

În partea de est a ansamblului, va fi amenajată o parcelă cu suprafața de 133,84 mp destinată funcțiunii GP - gospodarie comunală, parcelă pe care se va amenaja o platformă betonată pentru colectarea selectivă și stocarea temporară a deșeurilor menajere și reciclabile.

Biodiversitate

Amplasamentul PUZ este localizat la o distanță de aproximativ 2,1 km față de Aria de Protecție Specială Avifaunistică ROSPA0116 Dorohoi - Șaua Bucecei și la o distanță de aproximativ 3,65 km față de Aria de Protecție Specială Avifaunistică ROSPA0157 Mlaștina Iezerul Dorohoi.

Având în vedere faptul că amplasamentul nu se suprapune și nu se află în imediata vecinătate a unor arii naturale protejate, coroborat cu funcțiunile propuse în PUZ, rezultă că impactul PUZ analizat asupra biodiversității va fi neutru.

Zgomot

În perioada de implementare a PUZ se estimează că va crește nivelul de zgomot în zona amplasamentului, generat de funcționarea mijloacelor auto și a utilajelor folosite pentru construcțiile/modificările/amenajările propuse.

După implementarea Planului Urbanistic Zonal, principala sursă de zgomot va rămâne traficul rutier la care se adaugă traficul din incinta ansamblului rezidențial și de servicii.

Patrimoniul natural și cultural

Amplasamentul PUZ nu se suprapune cu teritoriul unor arii naturale protejate, astfel încât implementarea Planului Urbanistic Zonal analizat nu va afecta zone de patrimoniu natural.

Implementarea Planului Urbanistic Zonal nu va afecta monumente istorice sau alte zone de patrimoniu cultural.

Populația

Având în vedere funcțiunile propuse în PUZ, populația din zonă nu va fi afectată semnificativ de implementarea PUZ.

Impactul asupra populației va fi unul pozitiv pentru locuitorii care se vor muta în locuințele individuale și colective construite, din perspectiva dotărilor și a facilităților pentru confort și recreere de care aceștia vor dispune.

Din perspectiva împrejurimilor zonei în care este situat amplasamentul PUZ, populația ar putea fi afectată în primul rând de vecinătatea cu clădirile fostei fabrici de sticlă, care făceau parte din același obiectiv industrial ca și amplasamentul PUZ, respectiv „STIPO” Dorohoi și care, în prezent, se află într-o stare avansată de degradare și oferă un peisaj dezolant locuitorilor ansamblului rezidențial.

Peisajul este „alterat” de asemenea de prezența unor coșuri de evacuare gaze arse (turnuri), care au deservit fabrica de sticlă, cu înălțimea de 40 m.

De asemenea, având în vedere distanța relativ mică în raport cu stația de epurare orășenească, coroborat cu funcțiunea propusă în PUZ, respectiv zonă de locuințe, care este „teritoriu protejat” potrivit definiției normele sanitare aprobate prin Ordinul nr. 119/2014, APM Botoșani a solicitat punctul de vedere al DSP Botoșani, care a solicitat titularului PUZ elaborarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății populației, în conformitate cu dispozițiile legale art. 11 alin. (1) lit. l) din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Direcția de Sănătate Publică Botoșani a emis Notificare asistență de specialitate de sănătate publică nr. 1761/07.02.2024, conform căreia: „în condițiile respectării integrale a recomandărilor și condițiilor din studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației și a respectării integrale a proiectului și documentației prezentate la elaborarea studiului de impact, considerăm că obiectivul de investiție propus este în concordanță cu Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate de Ordinul MS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare”.

Concluziile și recomandările studiului elaborat de SC IMPACT SĂNĂTATE SRL Iași:

„În ceea ce privește potențialul impact negativ care poate fi generat de prezența clădirilor fabricii de sticlă precum și a unei eventuale acțiuni viitoare de demolare a acestora se recomandă:

• realizarea unei perdele vegetale la limita de est a amplasamentului, pe toată lungime în care se învecinează cu fosta fabrică de sticlă

• în cazul unei viitoare acțiuni de demolare a clădirilor fostei fabrici de sticlă autoritățile competente vor trebui să impună proprietarilor precum și companiilor care vor executa lucrările, printre altele, să ia măsuri severe și eficiente de protecție a locuitorilor din viitorul cartier precum și adoptarea de soluții tehnice care să permită executarea lucrărilor de demolare și apoi a celor de construire astfel încât:

- să nu se depășească valorile limită admisibile în imise pentru poluanții generați*
- să nu se depășească valorile limită admisibile pentru valorile de zgomot înregistrate la fațadele locuințelor din viitorul cartier.*

Considerăm că prin schimbarea de destinație nu se creează premisele unui risc semnificativ pentru sănătatea populației, iar disconfortul produs de activitățile din vecinătate va fi de un nivel minor, acceptabil. Vecinătățile obiectivului de investiție nu vor afecta negativ starea de sănătate a ocupanților clădirilor și nici funcționarea obiectivului nu va influența negativ activitățile și nici starea de sănătate sau confortul celorlalți locuitori din zonă.

Având în vedere că în vecinătatea amplasamentului se află Stația de epurare a apelor Dorohoi la o distanță de 8,8 m, eventualul disconfort olfactiv (care s-ar putea resimți uneori în anumite condiții atmosferice defavorabile) va trebui asumat de către beneficiar.

Valorile estimate ale imisiilor compușilor organici volatili non-metanici (ca principal indicator) vor fi sub valoarea de 5 μg/mc la distanțe de peste 8,8 m de limita amplasamentului stației, în condițiile atmosferice obișnuite ale zonei. Valori mai mari ar putea apare în condiții

atmosferice defavorabile (de calm atmosferic/ inversiuni termice), dar valorile estimate nu vor depăși 26 µg/mc.

Deși nu se preconizează concentrații crescute de noxe în aerul atmosferic datorate activității stației de epurare ape uzate, se recomandă îngrădirea amplasamentului cu gard dublu de spațiu verde (pomi, arbuști cu frunze persistente - cu rol de barieră vizuală, fonică și de reținere a particulelor și mirosurilor); în zona cea mai apropiată de stația de epurare delimitarea se va face printr-un gard compact de cel puțin 2 m înălțime care va fi dublat de spațiu verde. De asemenea, este recomandabil să se amenajeze o zonă tampon, verde, și spre zonele de locuințe existente/propuse.

Coborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție și schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premisele afectării negative a confortului și stării de sănătate a populației din zonă. Considerăm că obiectivul de investiție „PUZ - MODIFICARE, CONSOLIDARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE A CLĂDIRILOR INDUSTRIALE ÎN LOCUINȚE ȘI SERVICII PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ”, situat în Municipiul Dorohoi, strada Colonel Vasiliu, nr. 79, județul Botoșani, poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

Beneficiarul își va asuma eventualul disconfort olfactiv (care ar putea apare în anumite condiții atmosferice defavorabile) datorat stației de epurare a apelor uzate din vecinătate.

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

Versiunea Rev. 4 a PUZ s-a realizat prin luarea în considerare a concluziilor și recomandărilor din Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației realizat pentru obiectivul de investiție: „PUZ - Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț”, situat în municipiul Dorohoi, strada Colonel Vasiliu, nr. 79, județul Botoșani.

Astfel, au fost prevăzute parcuri cu rol de protecție pentru locuitorii ansamblului rezidențial, care vor asigura totodată și condiții de recreere și agrement.

Suprafața totală a spațiilor verzi publice create, compusă din parcuri și spații verzi cu rol ambiental, va fi de 3.398,08 mp, dispusă în parcele distincte.

Suprafața totală a parcurilor va fi de 2.839,90 mp compusă din:

Parcul 1, S = 659,95 mp

Parcul 2, S = 333,71 mp

Parcul 3, S = 1.846,24 mp.

Suprafața totală a spațiilor verzi publice cu rol ambiental și de protecție este de 588,18 mp, acestea fiind dispuse spre limitele exterioare ale ansamblului.

În parcuri sunt admise următoarele lucrări de construcții:

- trotuare și alei cu supralărgiri pentru odihnă, pe care se pot amplasa bănci

- amplasarea de corpuri de iluminat în lungul aleilor

- amplasarea de coșuri de gunoi lângă aleile de intrare în parcuri

- în PARCUL 3 se va amplasa un loc de joacă pentru copii cu suprafața de cca. 260,00 mp, împrejmuit pe toate laturile

- spațiile verzi publice și parcurile nu se vor împrejmui, cu excepția împrejmuirii necesare pentru Parcul 1, pe limita de proprietate a ansamblului, pe laturile de vest și nord.

Pe suprafața parcurilor se vor planta perdele de arbori dispuse paralel cu laturile lungi și arbuști decorativi cu rol ambiental. Perdelele de arbori se vor realiza retras cu min. 2,00 m de la limitele de proprietate cu arborii dispuși la cca. 5,00 m interval.

Pe suprafața Parcului 1 se vor menține arborii sănătoși.

Transport

Accesul la terenul care face obiectul PUZ se va face din accesul principal la fosta platformă "STIPO", acces constituit din prelungirea str. Colonel Vasiliu, în partea de mijloc a limitei de proprietate, spre vest.

Pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la toate parcelele propuse, se va realiza o rețea de străzi colectoare diferențiate ca profil transversal și denumite în documentație în funcție de categoria străzii (conform Ordinului ministrului transporturilor nr. 49/1998 și STAS 10144/1-90) și de rolul funcțional al străzii în cadrul ansamblului.

Suprafața totală a zonei funcționale CCR - Căi de comunicație rutieră este de 6.088,98 mp.

Toată suprafața aferentă zonei CCR-Căi de comunicație rutieră și pietonală se va introduce în domeniul public al municipiului Dorohoi.

Riscuri naturale

Conform studiului geotehnic realizat de GEOFORAJ SRL Botoșani pentru PUZ analizat, nu au fost identificate riscuri naturale privind stabilitatea sau inundabilitatea terenului de amplasament. Condițiile de fundare sunt normale și nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire a stabilității sau a capacității portante a terenului.

Prin lucrările de amenajare a terenului constând în lucrări pentru sistematizare verticală, circulații pietonale și carosabile, parcări, spații verzi și drenarea suprafețelor impermeabile (circulații, parcări) și preluarea apei pluviale în rețeaua de canalizare, se va conserva stabilitatea terenului și se va îmbunătăți calitatea ambientală a zonei.

Riscuri tehnologice

Pe amplasamentul aferent proiectului de plan nu există surse potențiale care pot cauza accidente/incidente tehnice, cu impact potențial semnificativ asupra mediului și/sau asupra sănătății populației.

Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa orice efect advers asupra mediului al implementării PUZ au fost integrate în varianta 4 de PUZ, respectiv:

- în vederea diminuării producerii de disconfort prin mirosuri neplăcute generate de existența la sud de str. Colonel Vasiliu, a stației de epurare a municipiului Dorohoi, au fost prevăzute parcuri cu rol de protecție pentru locuitorii ansamblului rezidențial, conform recomandării IMPACT SĂNĂTATE SRL în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației. Suprafața totală a spațiilor verzi publice create, compusă din trei parcuri și spații verzi cu rol ambiental, va fi de 3.398,08 mp, dispusă în parcele distincte, din care, suprafața totală a parcurilor va fi de 2.839,90 mp. Pe suprafața parcurilor se vor planta perdele de arbori dispuse paralel cu laturile lungi și arbuști decorativi cu rol ambiental. Perdelele de arbori se vor realiza retras cu min. 2,00 m de la limitele de proprietate cu arborii dispuși la cca. 5,00 m interval. Pe suprafața PARCULUI 1 se vor menține arborii sănătoși;
- marginea urbană actuală a zonei, generată de starea avansată de degradare a clădirilor și amenajărilor existente pe fosta platformă industrială "STIPO" va fi îmbunătățită prin realizarea ansamblului propus în P.U.Z. și prin viitoarele intervenții urbanistice asupra proprietăților învecinate spre vest și est;
- nu sunt identificate riscuri naturale privind stabilitatea sau inundabilitatea terenului de amplasament. Condițiile de fundare sunt normale și nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire a stabilității sau a capacității portante a terenului; prin lucrările de amenajare a terenului constând în lucrări pentru sistematizare verticală, circulații pietonale și carosabile, parcări, spații verzi și drenarea suprafețelor impermeabile (circulații, parcări) și preluarea apei pluviale în rețeaua de canalizare, se va conserva stabilitatea terenului și se va îmbunătăți calitatea ambientală a zonei;
- în zona nu există elemente valoroase de peisaj natural; pe parcelele învecinate la est și vest cu terenul care face obiectul P.U.Z., există vegetație spontană formată din arbori și arbuști;
- lucrările de înființare, amenajare și plantare a spațiilor verzi propuse prin documentație, vor contribui la îmbunătățirea condițiilor de mediu și la îmbunătățirea imaginii urbane a ansamblului și a zonei;

- documentația de urbanism PUZ propune utilizarea echilibrată a terenului fiecărei parcele astfel:
 - se asigură un raport favorabil, echilibrat și în concordanță cu funcțiunea propusă pentru fiecare parcelă, între suprafața construită și suprafețele aferente amenajărilor conexe necesare funcționării pentru : accese la clădiri, parcuri și spații verzi, în așa fel încât să se asigure o funcționare optimă a clădirilor, să se asigure confortul locuirii și un mediu de viață sănătos
 - amplasarea clădirilor în raport cu limitele parcelelor și cu vecinătățile, în așa fel încât propunerile din documentație să nu inducă servituți, disconfort sau eventuale stânjeneri între funcțiuni
- Prin concepția clădirilor și prin alcătuirile constructive propuse se asigură:
 - echiparea tuturor clădirilor propuse cu toate categoriile de instalații și echipamente necesare corespunzător destinației clădirilor, în conformitate cu standardele și normele tehnice aflate în valabilitate
 - orientarea ferestrelor camerelor de locuit preponderent pe fațadele de est și vest în așa fel încât să se asigure însorirea directă la un nivel superior celui de min. 1,5 ore la solstițiul de iarnă
 - asigurarea iluminatului și ventilației naturale la bucătări
 - utilizarea unor elemente de construcții pentru închiderile exterioare, eficiente din punct de vedere al izolării termice și fonice.

Din perspectiva împrejurimilor zonei în care este situat amplasamentul PUZ, populația ar putea fi afectată de vecinătatea cu clădirile fostei fabrici de sticlă, care făceau parte din același obiectiv industrial ca și amplasamentul PUZ, respectiv „STIPO” Dorohoi și care, în prezent, se află într-o stare avansată de degradare și oferă un peisaj dezolant locuitorilor ansamblului rezidențial.

Zonele învecinate incompatibile funcțional (în situația în care fabrica de sticlă rămâne într-o zonă cu funcțiune industrială, cu permisiunile existente pentru UTR 5 („este permisă îndesirea construcțiilor pentru unități industriale”), pot genera ulterior disconfort locuitorilor noului ansamblu rezidențial propus prin PUZ.

Până la demolarea clădirilor care au aparținut fabricii de sticlă, care delimitează amplasamentul PUZ în partea de est și a celor două coșuri cu înălțimea de 40 m, acestea vor crea imaginea unui peisaj dezolant, în special pentru locuitorii care vor avea ferestre orientate pe fațadele de est.

Avizul se emite în următoarele condiții:

1. Se va respecta versiunea avizată a Planului Urbanistic Zonal - Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț”, pe amplasamentul propus din municipiul Dorohoi, strada Colonel Vasiliu, nr. 79, județul Botoșani.
2. Se vor respecta măsurile impuse prin raportul de mediu, planul de monitorizare elaborate de evaluatorul de mediu SC DIVORI MEDIU EXPERT SRL, ce deține Certificat de atestare Seria RGX nr. 492/20.04.2023 emis de Asociația Română de Mediu.
3. Se vor respecta Concluziile și recomandările Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție: „PUZ - Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț”, situat în municipiul Dorohoi, strada Colonel Vasiliu, nr. 79, județul Botoșani, elaborat de SC IMPACT SĂNĂTATE SRL Iași
4. Se va limita impactul asupra factorilor de mediu prin respectarea următoarelor condiții:
 - Realizarea obiectivelor aferente planului urbanistic se va face cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației;
 - adoptarea măsurilor tehnice ce se impun pentru reducerea/evitarea disconfortului pentru populație în perioada realizării lucrărilor de construcție;

- respectarea prevederilor și măsurilor impuse prin avizele obținute emise de alte instituții avizatoare pentru planul urbanistic zonal propus;

5. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra mediului:

a) Măsuri pentru protejarea factorului de mediu AER

- împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;

- protejarea solului decopertat, depozitarea temporară în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer;

- folosirea de utilaje de demolare și construcție moderne, dotate cu motoare ale căror emisii vor respecta prevederile legislației în vigoare;

- reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele utilizate pentru transportul echipamentelor și a materialelor;

- stropirea cu apă și/sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în/din șantier, a zonei de descărcare a materialelor de construcție;

- curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;

- verificarea vehiculelor care transportă materiale pentru evitarea răspândirii acestora în afara arealului de construcție;

- diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule;

- stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare a deșeurilor din construcție la locul de producere;

- oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate;

- realizarea lucrărilor de excavații și transport în perioade fără curenți importanți în aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport;

- stropirea cu apă a materialelor (pământ, agregate minerale) și a deșeurilor de construcție depozitate temporar pe amplasament;

- se vor respecta prevederile Legii nr. 104/2011, cu modificările și completările ulterioare, privind calitatea aerului înconjurător;

- implementarea realizării lucrărilor de construcție cu asigurarea tuturor măsurilor specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu;

- implementarea viitoarelor proiecte numai după obținerea acordului de mediu.

b) Măsuri pentru protejarea factorului de mediu APĂ

- evacuarea apelor uzate menajere din zona PUZ se va realiza prin rețele centralizate de canalizare, racordate la rețeaua municipală de canalizare;

- indicatorii de calitate ai apelor evacuate în rețeaua de canalizare orășenească se vor încadra în limitele impuse prin HG nr. 188/2002, Anexa 3 - NTPA 002/2002 modificată și completată cu HG nr. 352/2005 și HG nr. 351 privind aprobarea Programului de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe proiritar periculoase, cu modificările și completările ulterioare;

- amplasarea de toalete ecologice în cadrul organizării de șantier;

- aplicarea unui management adecvat al deșeurilor pe amplasament, spații de depozitare temporară în conformitate cu reglementările în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și acreditate;

- manipularea combustibililor astfel încât să se evite scăpările accidentale pe sol sau în apă (faza de execuție);

- manipularea materialelor sau a altor substanțe utilizate în tehnologii se va realiza astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor către apele de precipitații (faza de execuție);

- lucrările de reparații și întreținere a utilajelor din șantier se vor realiza în ateliere/service-uri specializate;

- pe amplasamentul aferent organizării de șantier nu se vor amenaja depozite de combustibili;

- se vor lua toate măsurile necesare pentru prevenirea poluărilor accidentale și limitarea consecințelor acestora;

c) Măsuri pentru protejarea factorului de mediu SOL, SUBSOL, APE SUBTERANE

- se vor amenaja și întreține corespunzător zonele de spațiu verde;

Pagină 15 din 19

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BOTOȘANI

Bdul. Mihai Eminescu, nr.44, Botoșani, Jud. Botoșani, Cod 710186

Tel.: 0231584135; 0234584136

e-mail: office@apmbt.anpm.ro

website: <http://apmbt.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție și se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor;
- materialul excavat va fi colectat și transportat pe linii de transport prestabilite pentru a fi utilizat ca material de umplutură, zona care necesită sistematizarea verticală pentru construire de zone rezidențiale și industriale;
- manipularea materialelor, a pământului și a altor substanțe folosite se va realiza astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor de către apele de precipitații;
- înstituirea unui management durabil al gestionării deșeurilor rezultate pe amplasament;
- realizarea rețelei interioare de canalizare;
- betonarea căilor de acces și a platformelor de parcare;
- realizarea, la finalizarea lucrărilor de construcții, a lucrărilor de refacere a zonelor afectate de execuția lucrărilor, respectiv de aducere a terenului neconstruit la starea inițială sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale;
- sistematizarea terenului se va face astfel încât prin realizarea lucrărilor propuse să nu fie împiedicată sau stânjenită scurgerea apelor pluviale, cauzând astfel deficiențe în exploatarea corespunzătoare a obiectivelor PUZ sau a proprietăților aflate în vecinătate;
- amenajarea pe amplasament a zonelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor provenite din activitățile desfășurate pe amplasament.

d) Măsuri pentru protejarea factorului de mediu POPULAȚIE ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ

- adoptarea măsurilor prevăzute pentru etapa de realizare a activităților specifice implementării obiectivelor prevăzute conform PUZ astfel încât să nu fie afectate în mod negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă;
- amplasarea obiectivelor de investiție se va realiza astfel încât clădirile propuse să nu influențeze în mod semnificativ însoțirea imobilelor învecinate, respectiv să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă a încăperilor din clădirile cu destinație de birouri și de locuire;
- se vor amenaja corespunzător zonele de spații veri propuse prin PUZ;
- se vor asigura măsuri pentru încadrarea nivelului de zgomot ambiental în prevederile legislației în vigoare, pentru evitarea disconfortului și a efectelor negative asupra sănătății populației;
- se vor respecta Concluziile și recomandările *Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție: „PUZ - Modificare, consolidare și schimbare de destinație a clădirilor industriale în locuințe și servicii pentru alimentație publică și comerț”, situat în municipiul Dorohoi, strada Colonel Vasiliu, nr. 79, județul Botoșani, elaborat de SC IMPACT SĂNĂTATE SRL Iași;*

e) ZGOMOT ȘI VIBRAȚII

- adoptarea în faza de execuție a lucrărilor de construcții de măsuri tehnice organizatorice și operaționale pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare;
- instalațiile/utilajele/echipamentele specifice vor fi montate astfel încât nivelul de zgomot rezultat din desfășurarea activităților pe amplasament să nu depășească, la limita incintei obiectivului, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat - A-Leq=65 dB, conform prevederilor SR 100009/2017 - *Limite admisibile ale nivelului de zgomot în mediul ambiant*;
- aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza la sursă zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil;
- respectarea programului de lucru stabilit, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/observațiilor formulate de publicul interesat din zonă;
- stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele sensibile (rezidențiale);
- efectuarea de măsurători de control ale nivelului de zgomot în vederea adoptării măsurilor de corecție necesare;
- organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor sensibile (rezidențiale);

Pagină 16 din 19

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BOTOȘANI

Bdul. Mihai Eminescu, nr.44, Botoșani, jud. Botoșani, Cod 710186

Tel.: 0231584135; 0234584136

e-mail: office@apmbt.anpm.ro

website: <http://apmbt.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- prevederea și utilizarea unor bariere antifonice temporare acolo unde va fi cazul;
- monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare;

f) DEȘEURI

- identificarea activităților generatoare de deșeuri și a tipurilor de deșeuri produse și întocmirea unui program de reducere și minimizare a volumului de deșeuri generat în perioada de realizarea a proiectului de plan care să includă asigurarea colectării selective a deșeurilor și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament, în vederea valorificării/eliminării finale;
- este interzisă depozitarea necontrolată și /sau eliminarea deșeurilor pe amplasamentul aferent proiectului de plan;
- depozitarea temporară a deșeurilor rezultate din construcții/demolări se va realiza în incinta perimetrului organizării de șantier, în zonele special amenajate;
- asigurarea unui grad de valorificare de cel puțin 70% din masa cantităților de deșeuri nepericuloase provenite din construcții;
- utilizarea de tehnici de construire eficiente pentru reutilizarea maximă și/sau reciclarea deșeurilor rezultate;

g) ESTETICĂ ȘI PEISAJ, UTILIZAREA TERENULUI

- împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale atrăgătoare din punct de vedere estetic, vizual și eficiente pentru reținerea pulberilor;
- amenajarea căilor de acces a mijloacelor auto și întreținerea acestora în condiții corespunzătoare pe toată durata executării lucrărilor în șantier;
- minimizarea gradului de disconfort și includerea în prevederile proiectelor de investiție a considerentelor de amenajare peisagistică la finalizarea implementării acestora;
- la finalizarea lucrărilor de implementare a proiectului se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară, fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale;
- se vor realiza lucrări de eliberare a amplasamentului de construcțiile/amenajările temporare, nivelarea/compactarea terenului;
- amenajarea spațiilor verzi prevăzute în planul urbanistic;

h) SCHIMBĂRI CLIMATICE

- respectarea cerințelor referitoare la sistemele tehnice ale clădirilor prevăzute în reglementările specifice aflate în vigoare la data întocmirii proiectului de plan, cu privire la instalarea corectă, dimensionarea, reglarea și controlul sistemelor de încălzire, sistemelor de preparare a apei calde de consum, sistemelor de climatizare/condiționare a aerului, sistemelor de ventilație de mari dimensiuni;
- luarea în considerare a standardelor de eficiență energetică și prevederilor legislației privind performanța energetică a clădirilor prin realizarea unei valori nete scăzute a energiei utilizate de construcțiile noi, respectiv producerea unei cantități de energie necesară consumului;

6. Monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului a implementării planului

Programul de monitorizare al efectelor implementării PUZ în zona studiată are în vedere identificarea, respectiv preîntâmpinarea potențialelor efecte negative asupra componentelor de mediu și permite propunerea unor măsuri suplimentare de reducere a impactului asupra mediului sau de remediere a zonelor posibil afectate.

Planul de monitorizare a factorilor de mediu propus, pentru perioada de implementare a Planului Urbanistic Zonal va avea în vedere:

Factor de mediu monitorizat	Parametrii monitorizați	Frecvența monitorizării	Responsabilitate
Calitatea aerului	Determinări relevante de PM ₁₀ și PM _{2,5} în perioada de implementare a PUZ .	La cererea APM	titular

Factor de mediu monitorizat	Parametrii monitorizați	Frecvența monitorizării	Responsabilitate
Calitatea solului	Evidența situațiilor accidentale cu efecte potențiale de contaminare a solului	În caz de poluări, în situația existenței reclamațiilor, la solicitarea APM și/sau GNM-CJ Botoșani	titular
Calitatea apei	Indicatori specifici de calitate a apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Dorohoi se vor încadra în limitele prevăzute de NTPA 002.	În caz de poluări, în situația existenței reclamațiilor, la solicitarea APM și/sau GNM-CJ Botoșani	titular
Deșeuri	Evidența gestiunii deșeurilor în perioada de implementare a PUZ, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.	la solicitarea APM și/sau GNM-CJ Botoșani	titular
Zgomotul	Monitorizarea nivelului de zgomot în fronturile de lucru în perioada de implementare. Menținerea unor niveluri scăzute de zgomot generat în incinta viitorului ansamblu de locuințe.	La cerere, în situația existenței reclamațiilor, la solicitarea APM și/sau GNM-CJ Botoșani	titular

Responsabilitatea monitorizării PUZ revine titularului de plan.

Proceduri de raportare la APM Botoșani: Raport privind rezultatele programului de monitorizare.
Frecvența de raportare: anual - până la data de 31 martie a anului curent pentru anul anterior.

Emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere:

a) Modul în care considerațiile de mediu au fost integrate în plan:

- toate considerațiile privind mediul au fost integrate în varianta finală a planului.

b) Modul de soluționare a problemelor de mediu în raportul de mediu:

- problemele de mediu apărute ca urmare a implementării PUZ-ului au fost soluționate atât prin alegerea variantei optime a planului cât și prin stabilirea programului de monitorizare a efectelor semnificative ale implementării planului.

c) În procedura de emitere a avizului de mediu prevăzuta de HG nr. 1076/2004 s-au asigurat acțiuni pentru informarea, consultarea și participarea publicului.

Documentația a fost accesibilă publicului pe toată durata derulării procedurii, la sediul și pe site-ul APM Botoșani.

Cu ocazia ședinței de dezbatere publică desfășurată în data de 30.05.2024 nu s-au înregistrat observații și propuneri din partea publicului interesat.

d) În procedura de avizare de mediu s-au făcut demersurile prevăzute de H.G. nr. 1076/2004 pentru informarea și participarea publicului.

Prezentul aviz de mediu este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a urbanistic zonal, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii avizului de mediu, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia, înainte de realizarea modificării.

Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului.

Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.

SC PLAZZA COMERȚ IGER SRL - titularul planului urbanistic zonal, va respecta măsurile și recomandările formulate în Raportul de mediu, întocmit în conformitate cu prevederile legislației de mediu în vigoare.

Titularul PUZ-ului are obligația de a solicita și obține acordul de mediu pentru realizarea lucrărilor de investiție.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea lucrărilor de evaluare revine autorului acestuia, conform OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz de mediu poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz conține 19 pagini și a fost eliberat în 3 exemplare.

DIRECTOR EXECUTIV
ing. Eugen MATECIUC

Șef Serviciu A.A.A.,
cons. Daniela Mihalache



Întocmit,
cons. Gabriela Cantemir



