

<p><b>S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.</b>  <b>Str. Unirii, nr. 196,</b>  <b>M un. Craiova, Jud. Dolj</b></p>	<p>Obiect: <b>ELABORARE PUZ</b> INTRODUCERE IN INTRAVILAN DOUA PARCELE S= 36100 mp SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN ZONA MIXTA SERVICII, COMERT / INDUSTRII , DEPOZITARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+4E  Adresa: Tarlăua 5, Parcela 1, Sat Braniste Com. Podari, Jud Dolj.  Beneficiar: Pallavicini Alessandro si Pozzi Pierangelo  Domiciliu: Seveso (MI) – Italia  Proiect: <b>nr. 33/2023</b>  Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	---

## ***BORDEROU***

### **PIESE SCRISE**

#### **• MEMORIU GENERAL**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>2</b>
	1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	2
	1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
	1.3. SURSE DOCUMENTARE .....	2
<b>2.</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>	<b>2</b>
	2.1. EVOLUȚIA ZONEI .....	2
	2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE .....	3
	2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	3
	2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	3
	2.5. CIRCULAȚIA.....	3
	2.6. OCUPAREA TERENURILOR .....	4
	2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	4
	2.8. PROBLEME DE MEDIU .....	5
	2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	5
<b>3.</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>	<b>5</b>
	3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	5
	3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL .....	5
	3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	5
	3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	5
	3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	7
	3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	8
	3.7. PROTEȚIA MEDIULUI.....	12
	3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	12
<b>4.</b>	<b>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....</b>	<b>12</b>

#### **• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **PIESE DESENATE**

- 01. Incadrare in teritoriu
- 02. Incadrare pe suport aerofotografic
- 03. Situatia existenta
- 04. Reglementari urbanistice
- 05. Reglementari - echipare edilitara
- 06. Proprietatea asupra terenurilor
- 07. Propunere mobilare urbanistica
- 08. Studiu de circulatie

# ***MEMORIU GENERAL***

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării :** PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN DOUA PARCELE S= 36100 mp SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN ZONA MIXTA SERVICII, COMERT / INDUSTRII , DEPOZITARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR IMOBILE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+4E

- **Adresa:** Tarlaua 5, Parcela 1, Sat Braniste Com. Podari, Jud Dolj
- **Beneficiar:** Pallavicini Alessandro si Pozzi Pierangelo
- **Domiciliu:** Seveso (MI) – Italia
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Data elaborării:** Dec 2023

### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în schimbarea de destinație a zonei precum și reglementarea indicilor urbanistici conform P.U.G. Comuna Podari aprobat cu H.C.L. Nr.59 din 20.09.2022 în vederea construirii unor imobile P+4 cu destinația de servicii, comerț, industrie, depozitare precum și reglementarea zonei pentru modernizarea caii de acces de categoria a-III-a.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- modernizarea traseelor și aducerea la dimensiuni corespunzătoare a profilelor transversale;
- asigurarea acceselor terenurilor prin corectarea și asfaltarea traseului existent;
- asigurarea premisei unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Comunei Podari, județul Dolj;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. H.C.L. Nr.59 din 20.09.2022
- Ridicări topo în zona extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Incadrare în teritoriu emisă de Primăria Comunei Podari;
- Certificat de urbanism Nr. 259/18.12.2023
- Rețele autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 42.248 m<sup>2</sup> (4.25 ha), o zonă în extravilan Sat Braniste cu caracter teren agricol, învecinat cu intravilan Municipiul Craiova precum și cu Zona Destinație Specială (MAPN).

## 2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată există zone de comerț en gros și cu amănuntul (Targ de Saptamana), Abator Pasari, Statie de Betoane etc. Terenul care a generat Doc. P.U.Z. are ca folosință teren agricol Conf. Certificat de Urbanism Nr. 259/18.12.2023 și a Documentațiile Cadastrale cu Nr. 32490 și Nr. 32491.

## 2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în Comuna Podari județul Dolj în partea de Nord-Est și este delimitată astfel:

- la Nord – Teren destinație Specială;
- la Sud-Est – Canal deschis preluare ape pluviale și drum de pământ;
- la Sud-Vest – teren viran proprietate privată;

## 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### • Relief

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este plan, ușor înclinat pe direcția Nord-Sud.

### • Clima

Teritoriul municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală  $+11^{\circ}\text{C}$ ;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 523mm;
- vânturi dominante pe direcția est-vest, reci iarna și calde și uscate vara.

### • Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe un teren plan ușor înclinat. Din punct de vedere tectonic, zona face parte din Domeniul Moesic (Platforma Valaha).

Nivelul și conținutul chimic al apei din pânza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale.

Stratul de pământ prospectat de la suprafață (0-6m) este slab (dificil) la mediu pentru fundare.

Conform normativului P100-1/2013, Municipiul Craiova are următorii coeficienți:

$A_g = 0,20$

$T_c = 1,0$  secunde coeficientul perioadelor de colț.

## 2.5. CIRCULAȚIA

### • Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul Comunei Podari, sat Braniste, amplasat în partea de Nord-Est, a unității teritoriale administrative se află la Sud de o arteră principală Municipiului Craiova, respectiv bdul Nicolae Romanescu, ce se continuă cu str. Prelungirea Bechetului – cartier Facai.

### • Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe bdul Nicolae Romanescu - strada categoria II-a cu îmbracaminte asfaltică în stare bună, ce a fost reabilitat în anul 2023. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale. Legătura la terenurile ce au generat PUZ se face prin str. Industriilor care este un drum de pământ.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- construcții de locuire cu alinierea discontinua;
- terenuri în stare degradabilă;
- traseu carosabil neasfaltat;
- lipsa trotuarelor de acces pietonal;
- aleea de acces nu respecta normele privind profilul transversal corespunzător;
- spații verzi în stare de degradare.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona servicii publice;
- zona unități economice și depozitare;
- zona gospodărire comunala-căminare
- zona destinație specială (Terenuri în administrarea MAPN)

Zona care a generat PUZ, este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat H.C.L. Nr.59 din 20.09.2022 drept PARCARE TARG SAPTAMANAL. Indicii de urbanism conform PUG sunt: P.O.T. = 80,00 % și C.U.T. = 3.20. Această zonă totalizează o suprafață studiată de 42.248 m<sup>2</sup>.

Terenurile care au generat PUZ au o suprafață însumată de 36100 m<sup>2</sup>.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenul este liber de construcții.

- **Aspecte calitative**

Terenul este degradat fiind străbătut de un canal deschis ramnificat pentru preluare ape pluviale.

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

Zona dispune în prezent de spații cu destinație de servicii.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată conform PUG nu există fenomene de risc natural.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă (pe bdul Nicolae Romanescu), iar consumatorii de apă din zonă au rezolvată alimentarea cu apă din rețeaua existentă în zona aparținând Municipiului Craiova.

- **CANALIZAREA**

Zona nu dispune de rețele de canalizare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale; canalizarea apelor menajere uzate se poate rezolva prin racordarea la rețeaua de canalizare a Municipiului Craiova existentă în zona – prezentă pe bdul Nicolae Romanescu.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pe terenul aferent noului obiectiv de investiții nu există posturi de transformare, însă asigurarea alimentării cu energie electrică a construcțiilor existente se face de la rețeaua existentă în zonă

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații pe bdul Nicolae Romanescu.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

În zona încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona există rețea de alimentare cu gaze naturale pe bdul Nicolae Romanescu.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a orașului.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

În urma analizei situației existente, nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare.

## **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu există în zona.

## **2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții următoarele probleme fiind remarcate:

- asigurarea acceselor terenurilor rezultate în urma parcelării a unei porțiuni a terenului viran;
- modernizarea tramei stradale;

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

*Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de 36100 mp din măsurători, situat pe Str. Industriilor Tarlaua 5, Parcela 1, Sat Braniste :*

- 393 ml limita de Nord a zonei reglementate;
- 290.92 ml limita de Sud-Vest a zonei reglementate;
- 289.44 ml limita de Sud-Est a zonei reglementate;

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru construcțiile propuse nu au fost realizate studiile de fundamentare pentru această fază.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Conform Planul Urbanistic General Comuna Podari zona studiată nu are destinație precizată, fiind indicată folosirea actuală aceea de parcare Targ Saptamanal precum și un P.O.T. = 80,00 % și C.U.T. = 3.2 conform documentației cadastrale terenul are ca folosință actuală de teren arabil.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu există plantații existente.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

- **Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și

de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Comuna Podari. Organizarea circulației se mai bazează pe condițiile de asigurare a acceselor la funcțiunile existente în zonă.

În zona se reglementează str. Industriilor strada existentă ce urmează să aibă caracteristicile unei străzi de categoria a III-a cu profil transversal largit local.

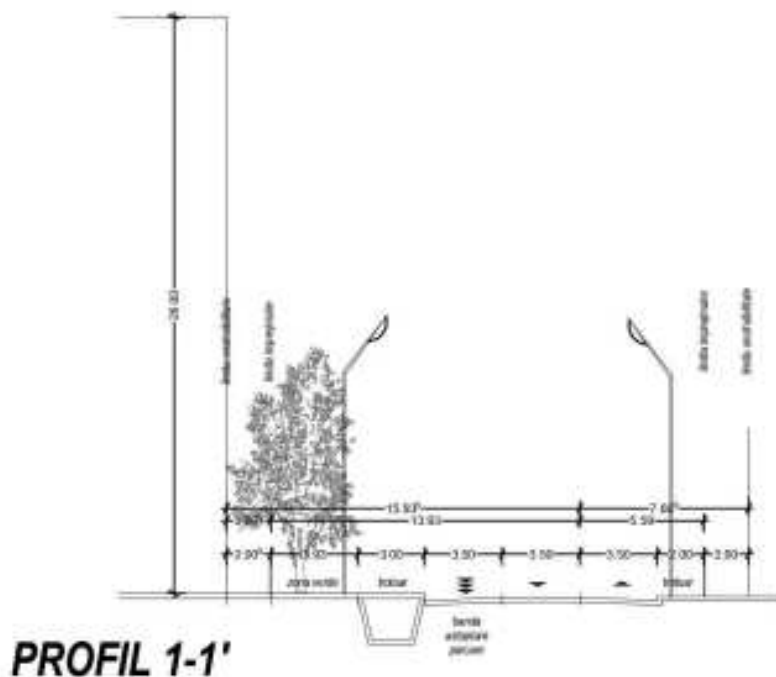
- **Profiluri transversale caracteristice**

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de defecțiunile necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

- a) strada de categoria a III-a –colectoare cu 2 benzi de circulație + 1 bandă staționare în lung conform profil tip 1 pentru Str. Industriilor: limita de constructibilitate la 16,00 m, limita de împrejurire la 14,00 m.



- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun, acesta aflându-se pe bdul Nicolae Romanescu situat la Nord.

- **Parcaje și garaje**

În zona se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare loturile existente precum și pe banda suplimentară a str. Industriilor.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

- a) intersecții între străzi de categoria II-a și a III-a, aceste intersecții vor fi amenajate cu racordare circulară.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. În zona până la semaforizarea circulației, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amănunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este parțial construită.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 - 94 la cerințele persoanelor handicapate.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel ca în zona studiată să aibă caracter mixt :

- zona SERVICII, COMERT / INDUSTRII , DEPOZITARE ;

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

Regimul de înălțime maxim propus este P+4 – cu Rh max – 26,00 m

POT maxim = 80%, CUT maxim = 4.00

Comunicarea rutieră și amenajările aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și de canalul deschis. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în

bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

<b>EXTRAVILAN</b>			<b>INTRAVILAN</b>	
ZONA AGRICOLA-			ZONA MIXTA SERVICII, COMERT / INDUSTRII , DEPOZITARE	
<b>EXISTENT</b>		<b>%</b>	<b>PROPUS</b>	<b>%</b>
<b>42248</b>		<b>100</b>	<b>42248</b>	<b>100</b>
LOT 1+LOT 2	36100	85.45	36070	85.40
CANAL DESCHIS	5015	11.87	0	0
CANAL INCHIS	0	0	656.60	1.55
DRUM PAMANT	1133	2.68	0	0
DRUM CAROSABIL	0	0	2950.75	6.98
TROTUAR	0	0	1073.95	2.54
SPATIU VERDE	0	0	1496.70	3.54

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

P.O.T. maxim 80 % C.U.T. maxim 4

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apa potabila a constructiilor proiectate se va face de la rețeaua de apa din zona–rețea de apa propusa pentru extindere pe Str. Industriilor, Alimentarea se va asigura printr-un



bransament pe care se va monta un contor apometru într-un camin amplasat la limita de proprietate, bransament realizat prin conducta din polietilena pentru apa potabila.

Presiunea si debitul de apa necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de bransamentul propus.

Se vor prevedea posibilitati de inchidere sectionala a retelei de apa pentru posibile interventii ulterioare la armaturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etansare sferica.

#### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" 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 prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

#### • **CANALIZARE**

Rețeaua de canalizare propusa pentru extindere din bdul Nicolae Romanescu pe str Industriilor.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la canalizarea stradala prin camine de racord.

Pentru canalizarea interioara se propun conductele din polipropilena, iar pentru cea exterioara cele din PVC ( ambele sisteme cu etansare prin garnituri).

Pentru imobilele propuse se va realiza un racord la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate. Pe strada Industriilor exista un canal deschis pentru colectarea apelor din precipitatii. Se va realiza un canal casetat in locul celui deschis peste care se va realiza trotuarul de pe latura de vest a strazii Industriilor.

Conductele de canalizare vor fi pozate pe trama stradala existenta si propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapa ulterioara.

#### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" 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 prescripțiile acestui STAS 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 apa.

#### • **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Se propune extinderea rețelei de energie electrica subteran din Str. Nicolae Romanescu pe str Industriilor

Pentru constructiile propuse, se are in vedere puterea instalata estimata la cca. 140 kW, bransamentul se va asigura subteran din postul de transformare cel mai apropiat de noua constructie

printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat in sant pe pat de nisip si protejat in teava din otel in cazul subtraversarii partii carosabile.

In functie de puterile electrice instalate si respectiv consumata simultan indicate in proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distributie SA studiul de solutie privind alimentarea cu energie electrica a imobilului P+4propus spre construire.

#### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC CEZ Distributie SA.

Rețelele electrice existente și propuse în localități respectă normele SC CEZ Distributie SA, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

#### • **TELECOMUNICAȚII**

Se propune extinderea rețelei de telecomunicații de pe bdul Nicolae Romanescu și pe str Industriilor.

Cladirea propusa se va racorda la cablu de fibra optica pentru asigurarea bransamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai multi dintre operatorii de asemenea servicii existenti in zona.

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradala existenta. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optica existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne

(internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

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

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

#### • ALIMENTARE CU CALDURA

Incalzirea imobilelor propuse se va realiza cu centrale termice proprii cu combustibil gaze naturale, centrale instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată de către centrala termică aferentă respectivei investiții, prepararea apei calde menajere realizându-se în regim prioritar față de încălzire.

#### • ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale de pe bdul Nicolae Romanescu pe str. Industriilor.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zona pe trasa strădala existentă cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un bransament – conductă din polietilena pentru gaze naturale pozată subteran, protejată corespunzător la subtraversarea părții carosabile. Prin proiectare se vor asigura numărul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acestuia astfel încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul clădirii propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrale termice și mașini de gătit tip aragaz), urmând să se realizeze printr-o coloană din conductă de oțel pozată aparent pe casa scării, cu contorizarea individuală a consumului la fiecare unitate locativă în parte.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

#### Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 actualizat conform art. 3.12, tabel 1 și STAS 859/91.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m:			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II

de rezistență la foc

12 m

- la clădirile civile cu grad III - IV

de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul privat de salubritate va asigura evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora la groapa de gunoi a orasului in baza unui contract.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protectia mediului se vor realiza spatii verzi publice de folosinta specializata avand destinatia de culoare de protectie fata de infrastructura tehnica. In zona studiata nu vor exista zone industriale care sa genereze poluare fonica, poluare pentru apa, aer sol.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

In subzonele prezente in prezentul PUZ se va respecta Regulamentul General de Urbanism .

Pentru zona studiata, in faza de proiectare ulterioara, se vor respecta pentru circulatiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru constructii se vor asigura racordurile la utilitatile din zona.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi si trotuare si canal deschis.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI**

**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.**

Organizarea reglementata in acest P.U.Z. se adapteaza tramei stradale existente si a utilitatilor existente.

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat sunt reprezentate de racordarea la utilitatile existente in zona.

Costurile ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale presupun amenajarea aleii de acces conform documentatiei (largire la 6 m carosabil + trotuar).

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;

- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Comunei Podari.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,  
Arh urb Stefarta Emilian