

DENUMIRE PROIECT :

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTARE URBANISTICĂ
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL
PARTER PENTRU MATERIALE DE CONSTRUCTII SI
AMENAJERI INTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN.**

Comuna TEASC, T33, P887, jud. Dolj

PROIECT SI CONTRACT:

Nr. 140/2018

BENEFICIAR:

**S.C. DONI TRADE S.R.L. prin BOJIN CRISTIAN
FLORIN**

Mun. Craiova, B-dul. Dacia,nr.14, bl. 138B, sc. 1, ap.
1, jud. Dolj

FAZA :

**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) ȘI
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM)
AFERENT P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL – P.U.Z.

PROIECTANT:

S.C. EXPERT DESIGN BAM S.R.L. CRAIOVA-DOLJ

12/2018

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR ȘEF DE PROIECT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect cu drept de semnătură

urbanist cu drept de semnătură **RUR – D și E**,
pentru întocmire documentații de urbanism
și amenajarea teritoriului

PROIECTAT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

ARH. SORINA DUMITRESCU

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

Ing. cu drept de semnătură **RUR–F4 și G1**

DESENAT:

ARH. MARIANA M. MIHAILOV

ING. RĂZVAN CIUCĂ

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA SPATIU COMERCIAL PARTER PENTRU MATERIALE DE CONSTRUCTII SI AMENAJERI INTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT : Com. TEASC, T33, P887, jud. Dolj

BENEFICIAR : **S.C. DONI TRADE S.R.L. prin BOJIN CRISTIAN FLORIN**
Mun. Craiova, B-dul. Dacia,nr.14, bl. 138B, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj

NR. PROIECT SI CONTRACT : **140/2018**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT: **EXPERT DESIGN BAM S.R.L.**

COORDONATOR: **Dr. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

La solicitarea beneficiarului se propune introducerea în intravilan și reglementarea funcțiunii a terenului cu destinația arabil, ca funcțiuni curți construcții servicii și locuința cu funcțiuni complementare (zona mixta). În vederea construirii unui SPATIU COMERCIAL PARTER PENTRU MATERIALE DE CONSTRUCTII SI AMENAJERI INTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN pe un teren situat în Com. TEASC, T33, P887, jud. Dolj.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - BAZĂ TOPOGRAFICĂ

- P.U.G. – Plan Urbanistic General al COMUNEI TEASC, elaborat în anul 2011 și aprobat cu HCL nr. 30/2013;
- Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G., elaborat în anul 2011 și aprobat pri HCL nr. 30/2013;
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Dolj 2014-2020
- Certificatul de urbanism nr. 07/21.03.2018
- Studii întocmite pentru PUZ și avize obținute.

- Studiul topografic întocmit în sistem de proiecție STEREO 1970, elaborată de S.C. CARTO CAD S.R.L., ING. DUMITRESCU ALIN-VICTOR (autorizație seria RO.DJ-F NR.002/2010), în anul 2018; Ridicarea topografică pentru elaborarea P.U.Z.
- Studiul geotehnic întocmit de SC GEOCONSTRUCT SRL, Craiova-Dolj, (pus la dispoziție de Beneficiar)
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Prin PUG comunei TEASC, elaborat în anul 2011 și aprobat prin HCL nr. 30/2013, pentru extravilanul localității, din care face parte terenul prezentei documentații de urbanism PUZ, teren și amplasamentul studiat având categoria de folosință arabil, și care nu cuprindea prevederi pentru utilizarea terenurilor din extravilan, se stabileau următoarele:

„1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan se supune Art. 3 din Regulamentul general de urbanism.

Art. 3 – (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

- Legea nr. 18/1991 – art. 2 pct. (a), art. 39, art. 70, art. 71, art. 73, art. 76, art. 81, art. 88 pct. (a) și pct. (e)

- Legile – specificate în capitolul „Dispoziții generale” a prezentului Regulament

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizațiilor de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa „ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV” a Planului Urbanistic General.

Prezentul Regulament nu conține prevederi pentru utilizarea terenurilor în extravilan.

Ca urmare, pentru autorizarea construcțiilor în terenuri agricole în extravilan se va face numai prin elaborarea documentațiilor de urbanism.”

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare: PUG comuna TEASC, jud. Dolj, și Regulament de Urbanism din care s-au citat prevederile de mai sus, în vederea promovării unei zone de servicii și locuințe cu funcțiuni complementare nepoluante, prezenta documentație de urbanism propune trecerea în intravilan, ca TRUP al localității TEASC, a unei suprafețe de teren extravilan care va avea funcțiunea de zone de servicii și locuințe cu funcțiuni complementare ale cărei reglementări vor fi stabilite prin regulamentul de urbanism aferent.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul P.U.Z. se află în extravilanul Comunei TEASC, zona de Nord-Vest, și este accesibil de pe drumul național DN 55 Craiova – Bechet, prin aleea din DN.55, și este la limita intravilanului Comunei TEASC.

Terenul pe care urmează să se execute lucrarea este teren agricol cu destinația arabil și în prezent terenul este liber de construcții, și aparține în exclusivitate proprietarului **S.C. DONI TRADE S.R.L.**, conform actelor de proprietate contract de vânzare autentificat cu nr.

4722/08.11.2017, si a C.F nr. 45842/17.11.2006 (potrivit Certificatului de urbanism nr. 07/21.03.2018 emis de Primăria Comuna TEASA), având numărul cadastral 103/2/2.

Aspecte generale

Amplasamentul astfel descris este delimitat după cum urmează:

- La N: Aleea de acces si DN.55
- La E: Piriul Morii
- La S: Piriul Morii
- La V: Ionescu Traian - Tache

Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 18176mp. Suprafața terenului ce generează Planul Urbanistic Zonal PUZ este de 3799 mp. prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

Suprafata totala=18176mp.			
Nr.pct	X	Y	Dist[m]
423	295490.455	410219.040	
424	295524.804	410230.653	36.26
585	295543.063	410240.292	20.65
586	295573.505	410180.426	67.16
587	295609.628	410112.550	76.89
588	295627.544	410080.796	36.46
589	295641.673	410060.696	24.57
590	295633.254	410050.194	13.46
219	295626.729	410058.538	10.59
217	295617.410	410053.996	10.37
231	295622.489	410023.936	30.49
232	295611.909	410018.401	11.94
229	295610.288	410028.830	10.55
234	295574.144	409998.943	46.90
236	295560.383	409987.102	18.15
433	295550.074	409986.798	10.31
434	295532.817	409990.214	17.59
594	295503.881	409996.024	29.51
258	295523.532	410036.486	44.98
560	295527.909	410037.850	4.58
259	295534.940	410037.880	7.03
260	295540.874	410044.449	8.85
261	295539.919	410057.978	13.56
262	295540.367	410072.030	14.06
51	295533.098	410097.814	26.79
97	295523.830	410117.176	21.47
4	295517.960	410179.300	62.40
423	295490.455	410219.040	48.33

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Asezarea comunei Teasc se afla în partea de nord-vest a Campiei Romane, pe stanga vail Jiului la 16 km sud de Mun. Craiova. Din punct de vedere morfologic amplasamentul este relativ plan, PL00

Pânza freatică se găsește la 1-2 m adâncime în sudul localității (în zona de luncă) și între 10-15 m adâncime în partea de nord a terasei.

În județul Dolj sunt 8 propuneri de situri NATURA 2000, dintre care, 5 sunt Zone speciale de protecție avi-faunistică (SPA) și 3 sunt Zone de Importanță Comunitară (SCI), conform Directivelor 92/43/CEE și 79/409/CEE. Între SPA-uri propuse se regăsește Dăbuleni – Grinduri IBA, la sudul localității.

Dunele Dăbuleni (“La Cetate”) reprezintă o zonă botanică protejată, potrivit prevederilor Legii nr. 5/2000, la sudul localității Dăbuleni, dar în nordul localității, respectiv pe amplasamentul studiat, nu există arii naturale protejate.

2.3.1. RELIEF

Forma de relief predominantă la nivelul comunei Teasc este Campie neteda (Campul Leu-Diosti-subdiviziune a Campiei Romane) cu înalțimi de peste 150m. Pe zona studiată – ca și în cea mai mare parte a localității, terenul este relativ plan, cu declivități mai accentuate în apropierea Jiului.

Zona în care se află perimetrul analizat este caracterizată de potențial scăzut și probabilitate foarte scăzută de alunecări de teren.

2.3.2. CLIMA

Clima specifică zonei în care se află amplasamentul studiat este de tip continental, caracterizată de veri secetoase cu temperaturi foarte ridicate și ierni moderate, cu frecvente intervale de încălzire și viscole rare.

Temperatura medie anuală este de 11°C, cu o medie de -2°C în ianuarie și de peste 23°C în iulie.

Precipitațiile în anotimpul cald sunt rare și sub formă de averse. Cantitatea medie anuală este de 550 mm la comuna Teasc. Valoarea medie în februarie este de 30 mm, iar în iunie de cca. 71 mm. Stratul de zăpadă prezintă numeroase discontinuități în spațiu și timp, durata sa medie anuală fiind de cca. 46 zile.

Având în vedere faptul că aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații mai mici de 100 mm în 24 de ore, terenul se încadrează în zone neafectate de inundații.

2.3.3. CONDIȚII GEOTEHNICE

2.3.4. DATE SEISMICE

Din punct de vedere al seismicității, suprafața studiată se încadrează în macrozona de intensitate are gradul 8₂ de seismicitate (gradul 8 cu o perioada de revenire de 100 ani) pe scara MSK, (zonz D).

Conform Normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20%

probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g = 0.20g$, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.0s$

2.4. CIRCULAȚIA

Din punct de vedere al circulațiilor existente în zonă, amplasamentul se învecinează cu:

- la **EST**: DN 55 Craiova-Bechet,

Accesul la amplasament se face prin aleea existenta cu strapungerea din DN 55

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este situat în extravilanul comunei Teasc conform Certificatului de urbanism nr. 07/21.03.2018. este teren agricol cu destinația arabil

Indicatorii urbanistici actuali și de construibilitate ai terenului sunt:

- P.O.T. existent = 0%
- C.U.T. existent = 0%
- Regimul de înălțime actual: – --

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

În zonă există rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă potabilă, amplasamentul va fi racordat la rețeaua publică a comunei Teasc.

2.6.2. CANALIZAREA

La ora actuală, în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare. În conformitate cu prevederile art. 33 al Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în această situație, neexistând canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate (Bazin eteans vedajabil), cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății.

2.6.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu sunt gaze naturale in zona amplasamentului.

2.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Amplasamentul nu este racordat la energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică se vor executa racorduri la rețeaua existentă in zona, conform avizului deținătorului rețelei,

2.6.5. TELEFONIE

În zona studiat nu sunt rețelei de telefonie fixe.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat nu se supune evaluării de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Amplasamentul nu prezintă elemente naturale care necesită să fie protejate.

Nu se afectează nicio zonă delimitată ca spațiu verde.

Riscurile naturale sunt minime.

O atenție deosebită va fi acordată deșeurilor rezultate din activitățile comerciale și transportul deșeurilor menajere va fi prin intermediul agenților economici autorizați pentru colectarea și transportul deșeurilor.

Surse de poluare, în cadrul lucrărilor de construcție se pot identifica sursele liniare reprezentate de traficul rutier desfasurat zilnic pe santier

2.8. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Necesitatea și oportunitatea realizării acestui obiectiv de investiții a fost fundamentată prin documentele strategice menționate în cadrul firmei **S.C. DONI TRADE S.R.L.**, de asemenea, în localitate este nevoie de funcțiuni mixte, locuințe, comerț și servicii, deoarece funcțiunile comerciale și serviciile sunt complementare funcțiunii de locuințe și generează crearea de locuri de muncă și asigură necesitățile populației.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe și dotări din zonă și din comuna Teasc - jud. Dolj.

Investiția se adresează populației comunei și a zonei pe lungul DN 55 Craiova-Bechet.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că necesitatea și oportunitatea realizării acestui obiectiv de investiții a fost fundamentată prin documentele strategice sus-menționate, apreciem că nu sunt necesare alte studii de fundamentare a investiției.

Amplasamentul studiat este situat pe un teren extravilan aparținând în exclusivitate proprietarului **S.C. DONI TRADE S.R.L.**, pentru a deveni constructibil în vederea realizării obiectivului de investiții, trebuie introdus în intravilanul Comunei Teasc, ca trup izolat de localitate. Folosința actuală a terenului este arabil conform PUG și certificatului de urbanism.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții geotehnice compatibile cu realizarea acestui obiectiv de investiții (spatiu comercial).

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Situl nu are elemente naturale valoroase.

Conform studiului geotehnic, terenul este construibil și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Proiectul prevede reamenajarea accesului existent, pe o lungime de aproximativ 50 m și amenajarea unor alei de acces și locuri de parcare în amplasament. Accese care asigură vehiculelor și pietonalelor, salubrității și protecție împotriva incendiilor (PSI) sau a situațiilor de urgență.

Totodată în incintă vor fi asigurate circulațiile auto și pietonale precum și locurile de parcare corespunzătoare funcțiunii propuse.

Alegerea tehnologiei coprespunzătoare pentru realizarea drumurilor de acces depinde de caracteristicile solului existent pe amplasament. Studiul geotehnic realizat pentru amplasament va contribui la alegerea soluției optime.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Folosința actuală a terenului – **extravilan arabil**, Conform PUG al comunei Teasc, terenul este situat în **extravilan**.

Din punct de vedere al zonificării funcționale pentru zona studiată se propune destinația de zonă mixte locuinte cu funcțiuni complementare și servicii (zonă MIXTA nepoluantă).

Pentru realizarea acestei funcțiuni este necesară introducerea terenului în suprafață de 3799,00 m² în intravilanul localității și scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe de 3799,00 m² în vederea construirii unui SPATIU COMERCIAL PARTER PENTRU MATERIALE DE CONSTRUCTII SI AMENAJERI INTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN.

Principiul de sistematizare a zonei studiate va porni de la premiza realizării unei zone mobilate reprezentativ pentru funcțiunea propusă.

Terenul studiat va alcătui o singură unitate teritorială de referință având funcțiunea de “Zonă MIXTA LOCUINTA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII”.

Se vor permite funcțiuni complementare numai în măsura în care acestea sunt compatibile cu funcțiunea dominantă.

INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL, REGLEMENTĂRI

Terenul este extravilan si este în prezent liber de construcții conform certificatului de urbanism. P.U.Z. –ul a fost initiat in urma solicitarii realizarii unei investitii cu functiune comerciala.

Terenul pe care se propune investiția se afla in extravilanul comunei TEASC, avand categoria de folosinta – ARABIL conform P.U.G. aprobat cu HCL nr. 30/2013.

Se propune **introducere in intravilan teren in suprafata de 3799mp si schimbarea funcțiunii terenului studiat în “FUNCTIUNE MIXTA, LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII”.**

În afara constructiilor propuse se vor amenaja suprafețe pentru circulații carosabile și pietonale, spații verzi.

Zona studiată în P.U.Z. are o suprafață de 18176,00 m².

Terenul **care a generat PUZ are suprafata de 3799mp**

Locurile de parcare se vor realiza în incinta proprietății, conform prevederilor R.G.U.;

Regimul maxim de înălțime P+2E.

Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor vor fi analizate in documentatia P.U.Z. si RLU afarent.

Indicii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat sunt:

- **COMERT SI SERVICII**
P.O.T._{max} = 50%;
C.U.T._{max} = 1,50
- **LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
P.O.T._{max} = 35%;
C.U.T._{max} = 1,05

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	(%)	mp	(%)
SUPRAFATA TOTALA DE TEREN STUDIATA	18176,00	(100.00)	18176,00	(100.00)
CONSTRUCTII	262,00	(1.44)	682,00	(3.65)
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	13514,00	(74.35)	13094,00	(72.04)
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCAJE AUTO	4400.00	(24.21)	2582,40	(14.21)
SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU PROTECTIE SI ALINIAMENT	0.00	(0.00)	1817,60	(10.00)
TOTAL	18176.00	(100.00)	18176.00	(100.00)

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În vederea funcționării zonei și a spațiului comercial propus, amplasamentul va fi racordat la rețelele comunei Teasc, după extinderea acestora până în zona amplasamentului studiat, cu asigurarea tuturor condițiilor pentru evitarea poluării cu reziduuri periculoase (a sistemului de canalizare). Până la racordarea la rețelele din comuna, acestea se vor asigura în sistem local, după caz.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța în exploatare a acestora, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului și sănătatea populației precum și legislației specifice referitoare aplicabile funcțiunii propuse.

3.5.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică a comunei Teasc.

Având în vedere funcțiunea obiectivului de investiții, vor fi prevăzute rezervoare de apă în incinta și stații de pompare în vederea consumului specific acestui tip de funcțiune

3.5.2. CANALIZAREA

La ora actuală, în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare. Evacuarea apelor uzate și a celor pluviale se va realiza în sistem local, cu instalații separate, până la extinderea sistemului de canalizare, când obiectivul va putea fi bransat la acesta.

În acest sens, evacuate apele uzate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – *Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare sau direct în stațiile de epurare*, scop în care, ținându-se cont de funcțiunea obiectivului de investiții și anume comerciala și locuința cu funcțiuni complementare.

3.5.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei, având în vedere consumul specific acestui tip de funcțiune.

Totodată pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice sau panouri solare.

3.5.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zona studiată nu este rețea cu gaze naturale în comuna Teasc.

3.5.5. INSTALAȚII TERMICE

Agentului termic va fi asigurat cu ajutorul 4 aparate de aer condiționat și boiler electric pentru producere apă caldă pentru bucatărie și grupuri sanitare.

3.5.6. TELEFONIE

În zona studiată nu sunt rețele de telefonie fixe dar pentru funcționare activității comerciale a spațiului vor fi conectați la rețea de telefoane mobile și internet.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

3.6.1. PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Apele uzate menajere vor fi preluate în exteriorul construcției de o conductă de canalizare din tuburi PVC și dirijate către sistemul de canalizare la bazinul etans vidanjabil ape pluviale și a precipitațiilor – vor fi colectate, în interiorul proprietății, prin grija beneficiarului, de asemenea vor fi prevăzute rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare. Platformele locurilor de parcare vor fi prevăzute cu materiale absorbante și separatoare de grăsimi pentru protejarea solului în eventualitatea scurgerii de carburanți/uleiurilor.

La realizarea și în funcționarea obiectivului de investiții se vor asigura toate măsurile necesare pentru a nu fi afectată calitatea apelor subterane sau de suprafață.

3.6.2. PROTECȚIA AERULUI

Prin prezenta documentație se vor stabili măsuri de protecție a aerului, atât prin retragerile care se vor impune în raport cu căile de circulație existente, cât și prin reglementările cu privire la asigurarea spațiilor verzi și în interiorul amplasamentului respectiv prin amplasarea și conformarea construcțiilor aferente funcțiunii, urmând ca prin documentația tehnică (proiect) să fie detaliate măsurile ce vor fi luate în timpul execuției, ca și în funcționarea obiectivului de investiții.

3.6.3. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

Zgomotul și vibrațiile sunt generate în principal de circulația autovehiculelor pe căile de circulație adiacente amplasamentului.

La nivelul prezentei documentații, protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor va fi asigurată prin respectarea programului de odihnă conform Ordinul MS 119/2014.

3.6.4. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

În ceea ce privește protecția împotriva radiațiilor, **nu este cazul**, deoarece funcțiunea (serviciul și locuința) nu produce radiații.

3.6.5. PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Vor fi asigurate prin proiectare toate măsurile pentru a nu fi afectate solul și subsolul, cât și locurile de parcare propuse, care vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale înainte de evacuarea spre bazinul etans vidanjabil .

Pentru depozitarea deșeurilor vor fi asigurate spații corespunzătoare, cu containere pentru selectarea diferențiată a deșeurilor.

Parcărilor betonate vor fi dotate cu separatoare hidrocarburi.

3.6.6. PROTECȚIA ECOSISTEMELOR

În ceea ce privește protecția ecosistemelor, **nu este cazul**, deoarece proiectul nu are legătură și nu se supra-pune peste nici o arie naturală protejată din sit natura 2000.

3.6.7. PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

În amplasament vor fi amenajate alei și spații verzi conform RGU pe zona din interiorul incintei precum și toate celelalte măsuri ce urmează a fi luate prin proiectare pentru asigurarea protecției așezărilor umane.

Deșeurile rezultate din activitățile specifice, vor fi gestionate în mod corespunzător, cu respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare, precum și a tuturor condiționalităților impuse prin avize.

3.6.8. GESTIONAREA DEȘEURILOR

Din realizarea obiectivului de investiții nu vor rezulta deșeuri periculoase, deoarece materialele folosite în construcții sunt: beton, confecții metalice, tabla, armături, tâmplăria PVC, țeava de polietilenă, tuburile de beton etc.

Deșeurile menajere rezultate în timpul exploatării construcțiilor se vor colecta în pubele de plastic și se vor transporta către platforma gospodărească a localității.

Deșeurile din sticlă, metal, carton rezultate se vor amplasa în containere metalice de unde se vor transporta către centrele de colectare și reciclare prin firme specializate.

Pentru investiția propusă vor fi prevăzute spații corespunzătoare pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate.

3.6.9. ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul comunei Teasc, în zona de Nord-Vest este accesibil de pe drumul național DN 55 Craiova – Bechet și prin aleea din DN.55, fiind la limita intravilanului Comunei TEASC.

Pentru a putea fi construit, terenul va fi introdus în intravilan ca trup izolat și vor fi instituite reglementări urbanistice specifice funcțiunii propuse, în concordanță cu cerințele beneficiarului.

3.6.10. RESPECTAREA PREVEDERILOR CONVENȚIILOR INTERNAȚIONALE LA CARE ROMÂNIA A ADERAT

Construcțiile vor respecta prevederile convențiilor internaționale la care România a aderat.

Se va asigura depozitarea molozului/pământului rezultat din construcții și va fi transportat prin serviciul de salubritate.

Vor fi asigurate toate măsurile de protecție împotriva poluării mediului.

Vor fi prevăzute spații verzi conform normelor în vigoare și RGU.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea introducerii în intravilan și schimbarea funcțiunii și reglementării terenului studiat în “FUNCTIUNE MIXTA, LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII”, în vederea construirii unui “SPATIU COMERCIAL PARTER PENTRU MATERIALE DE CONSTRUCTII SI AMENAJERI INTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN”.

Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor găzdui, cu finisaje de calitate.

Se recomandă dezvoltarea funcțiunii de bază cu funcțiuni complementare specifice, prin asigurarea unor spații pentru servicii pentru populație.

Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin panouri pentru informare publică, fiind asigurate prin grija și din fondurile beneficiarului.

INFORMAREA PUBLICĂ:

- PRIN ANUNȚ ÎN ZIAR PRIVIND INTENȚIA STUDIERII ZONEI PRIN P.U.Z
- PRIN PANOURI CU DATE ALE INVESTIȚIEI ÎN 3 LOCURI VIZIBILE ALE AMPLASAMENTULUI AFIȘAT PE AMPLASAMENT

**COORDONATOR PUZ,
DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**
arhitect cu drept de semnătură
urbanist cu drept de semnătură **RUR – D și E**,
pentru întocmire documentații de urbanism
și amenajarea teritoriului