

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu amplasament in COM. SLATIOARA, NR.CAD. 52822 si 52815, JUD. OLT

1 – INTRODUCERE

1.1. – Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:

P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu amplasament in COM. SLATIOARA, NR.CAD. 52822 si 52815, JUD. OLT

Beneficiar:

GHEORGHITA DUMITRU si GHEORGHITA GEORGETA

Proiectant general:

S.C. ALFA INVEST S.R.L.

Data elaborării:

AUGUST 2019

1.2. – Obiectul P.U.Z.

Se propune utilizarea celor doua terenuri pentru executarea lucrarilor de INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Cele doua terenuri adiacente care au generat P.U.Z. - lot nr.cad. 52822, tarla 29/1, parcele 7/1,7/2,8/1 (intravilan) si lot nr.cad. 52815, tarla 29/1, parcele 7/3, 8/2 (extravilan) - sunt in proprietatea beneficiarilor, domnul Gheorghita Dumitru si Gheorghita Georgeta, conform actelor atasate la documentatie, in copie. Terenurile nu sunt grevate de sarcini.

Categoria de folosinta a celor doua terenuri adiacente - lot nr.cad. 52822 (intravilan) si lot nr.cad. 52815 (extravilan): teren arabil

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințe funcționale. Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor

construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului. Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.

Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE pentru cele doua terenuri adiacente - lot nr.cad. 52822, tarla 29/1, parcele 7/1,7/2,8/1 (intravilan) si lot nr.cad. 52815, tarla 29/1, parcele 7/3, 8/2 (extravilan) este de introducere in intravilan a terenului lot nr.cad. 52815, de a realiza o parcelare functionala si de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan total propus, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor. Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii si locuinte din zona, precum si a crearii unei legaturi - cale de acces auto si pietonal intre caile de acces existente de pe latura vestica- DJ677 si estica - DE268/4.

1.3. – Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

La baza realizarii Planului Urbanistic Zonal au stat prevederile cuprinse in:

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. Slatioara, si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Destinatia zonei conform PUG Slatioara: zona nu este reglementata prin PUG si RLU Slatioara.
- Avizul de oportunitate nr. 5/29.05.2019 eliberat de Consiliul Judetean Olt
- Certificatul de urbanism nr. 8/31.01.2019 eliberat de Consiliul Judetean Olt

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu geotehnic
- Studiu de circulatie

Date statistice:

- Nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei :

Pentru parcela studiata este in vigoare P.U.G. aprobat in raport cu care s-a initiat P.U.Z. pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, avand in vedere ca zona nu este reglementata prin PUG si RLU Slatioara.

2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. - Evolutia zonei:

Zona studiata prin prezentul studiu se afla in comuna Slatioara, judetul Olt. Directia generala de dezvoltare a localitatii este in zona intersectiei DJ677 (Slatioara-Criva) cu DN65 (Slatina-Craiova). Majoritatea obiectivelor rezidentiale si de servicii/comert, se afla in aceasta parte a localitatii, si tendinta de extindere a zonei rezidentiale si de comert / prestari servicii a localitatii este zona in care se afla si amplasamentul studiat. Urmare a acestor evolutii, trebuie avut in vedere extinderea intravilanului localitatii catre aceasta zona pentru construirea de obiective rezidentiale si economice, care reprezinta motorul de dezvoltare al localitatii.

2.2. - Incadrare in localitate:

Cele doua terenuri adiacente care au generat P.U.Z. - lot nr.cad. 52822 (intravilan) si lot nr.cad. 52815 (extravilan) sunt situate in comuna Slatioara, in nordul satului Slatioara, in vecinatatea intersectiei DN65 (Slatina-Craiova) cu DJ677 (Slatioara-Criva).

Vecinatati:

- Nord - proprietati particulare nr.cad.50156, nr.cad.50157, nr.cad.50158 (Ene Tarau Niculaie si Ene Tarau Victoria)
- Est - cale de acces DE268/4 - drum pieruit
- Sud - proprietate particulara nr.cad. 54839 Min.Cultelor (Parohia I " Sfanta Treime")
- Vest - cale de acces DJ677 - drum asfaltat

Coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, în sistem de proiecție națională Stereo 1970:

TEREN INTRAVILAN EXISTENT NR.CAD. 52822 COM.SLATIOARA, JUD.OLT			
TABEL COORDONATE			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	324281.264	446524.699	19.529
2	324300.414	446528.526	18.262
3	324318.322	446532.105	6.159
4	324317.450	446538.202	12.288
5	324317.712	446550.487	16.651
6	324318.122	446567.133	21.885
7	324318.104	446589.018	11.185
8	324318.095	446600.203	18.163
9	324300.283	446596.648	0.516
10	324300.284	446596.132	19.531
11	324281.134	446592.295	67.596
Suprafata totala masurata = 2494.30 mp Suprafata din act = 2494.00 mp			

TEREN EXTRAVILAN EXTRAVILAN NR.CAD. 52815 COM.SLATIOARA, OLT			
TABEL COORDONATE			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
11	324281.134	446592.295	19.531
10	324300.284	446596.132	0.516
9	324300.283	446596.648	18.163
8	324318.095	446600.203	9.563
12	324318.087	446609.766	62.716
13	324317.966	446672.482	42.039
14	324317.853	446714.521	73.012
15	324317.742	446787.533	17.829
16	324299.914	446787.685	15.717
17	324284.197	446787.605	3.443
18	324280.757	446787.451	195.156
Suprafata totala masurata = 7076.32 mp Suprafata din act = 7076.00 mp			

Localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare: conform Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, s-au identificat cele mai apropiate obiective fata de terenul studiat:

Nr. crt. in Lista monumentelor istorice OLT 2015	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Distanța fata de amplasament beneficiar
726	OT -III - m - B -09080	Statuia Ecaterinei Teodoroiu	Municipiul Slatina			Cca 1800 m
613	OT -II - m - B -08985	Biserica "Sf.Nicolae"	oraș Piatra Olt	Cartier Criva de Jos	1862	Cca 5200 m
614	OT-II-m-B-08986	Conacul Argesanu	oraș Piatra Olt	Cartier Criva de Sus	sf. sec. XIX	Cca 4600 m

Conform Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu au fost identificate obiective în apropierea amplasamentului.

2.3. - Elemente ale cadrului natural:

Cele doua terenuri adiacente care au generat P.U.Z. au urmatoarele caracteristici:

- lotul cu nr.cad. 52822, intravilan, cu suprafata din masuratori de 2494.30 mp si suprafata din acte de 2494.00 mp, cuplat cu lotul cu nr.cad. 52815 pe latura estica
- lotul cu nr.cad. 52815, extravilan, cu suprafata din masuratori de 7076.32 mp si suprafata din acte de 7076.00 mp, cuplat cu lotul cu nr.cad. 52822 pe latura vestica
- cele doua terenuri au o suprafata totala insumata din masuratori de 9570.62 mp (din acte 9570.00 mp).
- terenurile sunt plate, fara denivelari, cu diferente de nivel de max 35 cm
- pe cele doua terenuri nu exista vegetatie forestiera (arbori)
- categoria de folosinta: teren arabil.
- forma de relief dominanta este campia (lunca raului Olt).

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat face parte din lunca raului Olt, terenul este plan.

Din punct de vedere geologic depozitele cercetate apartin Cuaternarului, Pleistocen mediu, superior si Holocen, fiind constituite din depozite pelitice si depozite detritice (nisipuri si pietrisuri).

Nivelul hidrostatic a fost interceptat in forajul nr 1 la adancimea de 3.20 m iar in forajul doi la 3.10 m. Forajele au fost executate in perioada ploioasa a anului. Adancimea de inghet – dezghet pentru aceasta zona este cuprinsa intre 0.80 – 0.90 [m].

Date climatice: clima apartine tipului temperat continental, valorile de temperatura oscileaza intre 10.6 si 11.1 grade C.

Pe pacursul verii temperatura medie este de 22 – 23 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de – 2: - 3 grade Celsius.

Precipitatiile atmosferice sunt mai abundente primavara si toamna, 60 -80 l:mp, grosimea media a stratului de zapada fiind de 15 – 20 cm.

Viteza vantului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentand Intervalul Mediu de Recurenta) este $v = 35$ [m/s]. Presiunea de referinta a vantului mediata pe durata a 10 [min], masurata la inaltimea de 10 [m] deasupra pamantului este de 0.5 [kPa], corespunzand unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare indicativ NP 082 – 0.

Sarcina data de zapada este de 2,0 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012.

Conform Codului de proiectare seismica partea a – I –a, P 100/ 1-2013, amplasamentul se gaseste intr-o zona de hazard seismic de valoare constanta la care corespund o acceleratie maxima a terenului in amplasament, $a_g = 0.20$ [cm/s²] si o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de raspuns elastic, egala cu 1,0 [s], asa cum se observa si din figurile alaturate.

Conform INDICATIV NP 074 – 2014 terenul pe care se realizeaza investitia se incadreaza la risc Geotehnic moderat – 12 puncte, Categoria Geotehnica 2.

Amplasamentul proiectului este in afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiata arie de interes pentru conservarea biodiversitatii este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 600m est de zona studiata.

2.4. - Circulatia:

Accesul auto si pietonal la cele doua terenuri adiacente care au generat P.U.Z. se realizeaza astfel:

- lotul cu nr.cad. 52822 prezinta acces auto/ pietonal pe latura vestica, din DJ677
- lotul cu nr.cad. 52815 prezinta acces auto/ pietonal pe latura estica, din DE268/4

In prezent, in zona studiata, nu exista drum amenajat de legatura intre cele doua cai de acces - DJ677 si DE268/4.

2.5. - Ocuparea terenurilor:

In prezent, cele doua terenuri adiacente care au generat P.U.Z. sunt libere de constructii, neimprejmuite (vecinatatea nordica - nr. cad. 50156 si nr.cad. 50157, prezinta imprejmuire)

S teren din acte (lot nr.cad. 52822 + lot nr.cad. 52815) = 9570.00 mp

S teren din masuratori (lot nr.cad. 52822 + lot nr.cad. 52815) = 9570.62 mp

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

2.6. Echiparea edilitara:

Terenul aflat in proprietatea beneficiarilor care a generat PUZ, in prezent nu este bransat la nicio utilitatea existenta in zona si pe acesta nu s-au identificat retele supraterane sau subterane.

In zona studiata exista retele subterane in lungul strazii existente pe latura vestica - DJ677 (retea apa, canalizare, gaze naturale).

In zona studiata exista retele supraterane in lungul strazii existente pe latura vestica - DJ677 (retea energie electrica de joasa tensiune, telecomunicatii catv)

2.7. Probleme de mediu:

Protectia calitatii apelor:

In perioada executiei constructiilor propuse, sursele de poluanti a factorului de mediu apa sunt: posibilele scurgeri accidentale de lubrifianti sau carburanti care ar putea rezulta datorita functionarii utilajelor si celorlalte mijloace de transport folosite; orice evacuare de ape uzate neepurate pe sol si de aici in apele subterane; deseurile depozitate necorespunzator;

Protectia aerului:

In perioada de constructie, sursele de emisie a poluantilor atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implica manevrarea materialelor de constructii si prelucrarea solului) si mobile (trafic utilaje si autocamioane – emisii de poluanti si zgomot). Toate aceste categorii de surse din etapa de constructii / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafata, liniare. Principalul poluant care va fi emis in atmosfera pe perioada de executie va fi reprezentat de pulberi totale in suspensie. O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului si a celorlalte materiale, precum si sapaturilor (excavari fundatii), activitatii de descarcare material, imprastiere, compactare. O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului. In timpul desfasurarii lucrarilor de constructie factorul de mediu aer va fi influentat de traficul utilajelor si mijloacelor de transport de pe santier. Utilajele, indiferent de tipul lor, functioneaza cu motoare Diesel, gazele de esapament evacuate in atmosfera continuand intregul complex de poluanti specific arderii interne a motorinei: oxizi de azot (NOx),

compusi organici volatili nonmetanici (COVnm), metan (CH₄), oxizi de carbon (CO, CO₂), amoniac (NH₃), particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO₂), particule si hidrocarburi. Pe perioada de exploatare a obiectivelor sursele de poluare a aerului pot fi considerate functionarea centralelor termice pe gaz/peleti (emisii gaze de ardere) de la fiecare locuinta si traficul suplimentar al autovehiculelor rezidentilor. Aceste surse sunt nesemnificative.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

In etapa de constructie, principalele surse de zgomot si vibratii rezulta din exploatarea utilajelor anexe in functiune, ce deservesc lucrarile, si mijloacele de transport care tranziteaza incintele. In perioada de functionare principala sursa de zgomot va fi traficul auto al rezidentilor.

Protecția împotriva radiațiilor:

Activitatile ce se vor desfasura atat in perioada de constructie cat si in perioada de functionare a obiectivelor propuse, nu presupun utilizarea sau producerea substantelor radioactive periculoase.

Protecția solului și a subsolului:

In perioada de implementare sursele de poluare a solului pot fi scurgerile accidentale de produse petroliere de la autovehiculele cu care se transporta diverse materiale de constructie sau de la utilajele, echipamentele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie, precum si depozitarea necontrolata a materialelor de constructie folosite si a deseurilor rezultate, direct pe sol, in recipienti neetansi sau in spatii amenajate necorespunzator. In caz accident, poluantii se pot transfera catre subsol si apa freatica. In perioada de functionare a obiectivului, surse de poluare pot apare accidental, in caz de avarii la sistemul de colectare si transport ape uzate.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Amplasamentul proiectului este in afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiata arie de interes pentru conservarea biodiversitatii este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 600m est de terenul care a generat PUZ.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

In zona nu sunt prezente obiective de interes public (cu exceptia zonelor rezidentiale adiacente) cu care prezentul proiect sa interfereze in mod direct. Aspectele de mediu pot fi generate de traficul pentru transportul utilajelor si materialelor de constructie si zgomotul produs de activitatea desfasurata.

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Din punct de vedere statistic, cca. 3% din materialele utilizate devin moloz in faza de constructie. Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, sunt urmatoarele: pamant si pietre, deseuri metalice (fier si otel), cabluri, beton, amestecuri de beton, materiale ceramice, lemn, ambalaje de hartie si carton, ambalaje de plastic, deseuri municipale amestecate, deseuri de hartie/carton, deseuri de la curatarea rampei de spalare roti

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul. Pe perioada executiei investitiei nu se vor produce substante si preparate chimice periculoase pe amplasamente.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Dorinta Consiliului Local Slatioara si a populatiei, este pentru dezvoltarea comunei, crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona. Aceasta se poate face prin realizarea de noi

investitii private sau publice care sa aduca un plus valoare zonei. Pentru investitia ce face obiectul PUZ se preconizeaza, crearea a 10 noi locuri de munca pentru populatia din zona. Amplasamentul comunei este unul privilegiat: in apropierea unui mare resedinta de judet (municipiul Slatina) si in apropierea unei artere foarte importante, si anume DN 65 Slatina-Craiova. Prin urmare, exista premisele unei dezvoltari durabile a zonei.

3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Configurata pe tendinta reala de dezvoltare a comunei Slatioara, sustinuta de existenta conditiilor optime de cadru natural, investitia propusa va realiza ocuparea unei zone libere care va capata o noua valoare urbana din punct de vedere economic si a gradului de utilizare a zonei. P.U.Z.-ul propriu-zis si R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de fata, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei si incadrarea in prevederile P.U.G. ale comunei Slatioara si R.L.U. aferent P.U.G. comunei Slatioara. Prin aprobarea P.U.Z. si R.L.U. se va stabili modul in care se vor schimba parametrii urbanistici si motivele care genereaza amplasarea de constructii noi.

Odata aprobat P.U.Z. si R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminata pentru realizarea de constructii cu functiunea de locuinte si functiuni complementare (servicii, comert) pana la preluarea acestora in P.U.G.

3.2. Prevederi ale PUG:

Cele doua terenuri adiacente care au generat P.U.Z. - lot nr.cad. 52822, tarla 29/1, parcele 7/1,7/2,8/1 (intravilan) si lot nr.cad. 52815, tarla 29/1, parcele 7/3, 8/2 (extravilan) - sunt in proprietatea beneficiarilor, domnul Gheorghita Dumitru si Gheorghita Georgeta, conform actelor atasate la documentatie, in copie. Terenurile nu sunt grevate de sarcini.

Categoria de folosinta a celor doua terenuri adiacente - lot nr.cad. 52822 (intravilan) si lot nr.cad. 52815 (extravilan): teren arabil

Destinatia zonei conform PUG Slatioara: zona nu este reglementata prin PUG si RLU Slatioara.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Categoria de folosinta a celor doua terenuri adiacente - lot nr.cad. 52822 (intravilan) si lot nr.cad. 52815 (extravilan): teren arabil. Forma de relief dominanta este campia (lunca raului Olt). Nu sunt elemente de cadru natural deosebite care sa conditioneze modul de organizare a fondului construit propus.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Pentru realizarea acceselor auto si pietonale pentru fiecare lot constructibil propus, dar si pentru a crea o legatura amenajata intre caile de acces existente de pe latura vestica- DJ677 si estica - DE268/4, s-a proiectat zona de circulatii C. Zonele functionale propuse pe terenurile care au generat PUZ sunt descrise succint la capitolul 3.5.

Circulatii si accese

Zona cu functiune mixta (lot 1 - lot 3) M:

- fiecare lot constructibil va avea asigurat acces auto si pietonal
- accesele pietonale si auto pe cele 3 loturi se vor face din latura nordica - trotuarul si strada noi propuse (lot 17, lot 18);
- lotul 1 poate avea acces pietonal si auto direct si din latura vestica - DJ677
- in cazul amplasamentelor pe colt (lotul 1) accesul spre locurile de parcare se va face pe fatada favorabila.

Zona cu functiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L:

- fiecare lot constructibil va avea asigurat acces auto si pietonal
- accesele pietonale si auto pe cele 13 loturi se vor face din latura nordica - trotuarul si strada noi propuse (lot 17 si lot 18);
- lotul 16 poate avea acces pietonal si auto direct si din latura estica - DE268/4
- in cazul amplasamentelor pe colt (lotul 16) accesul spre locurile de parcare se va face pe fatada favorabila.

Zona cu functiune circulatii auto si pietonale (lot 17 - lot 20) C:

- aceste 4 loturi vor reprezenta cai de acces auto si pietonal pentru cele 16 loturi individuale constructibile descrise mai sus;
- lotul 17 reprezinta cale de acces auto-strada ce va uni caile de acces existente de pe latura vestica- DJ677 si estica - DE268/4, cu latime a profilului propusa de 5.50 m, doua benzi, dublu-sens;
- lotul 18 reprezinta cale de acces pietonala adiacenta pe latura nordica la cele 16 loturi individuale constructibile propuse, cu latime a profilului propusa de 1.00 m;
- lotul 19 reprezinta cale de acces auto pentru eventuala supralargire a caii de acces existente pe latura estica - DE268/4, cu latimea profilului propusa de 2.00 m
- lotul 20 reprezinta cale de acces pietonala adiacenta pe latura de proprietate nordica, cu latime a profilului propusa de minim 0.50 m;
- profilul transversal al strazii (lot 17 - 5.50 m) si trotuarelor propuse (lot 18 - 1.00 m si lot 20 - 0.50 m) este propus de 7.00 m;
- accesele carosabile spre parcele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulatie / etc si trebuie pastrate libere in permanenta.

Stationarea autovehiculelor

Zona cu functiune mixta (lot 1 - lot 3) M:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul loturilor propuse, deci în afara circulațiilor publice si a loturilor propuse (lotul 17, lotul 18, lotul 19, lotul 20) cu functiune circulatii auto si pietonale; in situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceluasi lot, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor în parte, dupa cum urmeaza:

- locuinte individuale: 1 loc de parcare la suprafata desfasurata maxim 150 mp, 2 locuri parcare la suprafata desfasurata peste 150 mp

- locuinte colective: 1 loc de parcare/ apartament cu suprafata desfasurata maxim 100 mp; se va avea in vedere suplimentarea cu 20 % a locurilor de parcare pentru vizitatori

- birouri: 1 loc de parcare la fiecare 50 mp din suprafata utila desfasurata

- comert, servicii, alimentatie publica: 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din suprafata utila desfasurata

- pentru alte functiuni - conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate.

- spatiile amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor din incinta fiecarui lot se vor situa la minim 5.00 metri de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa

gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone), autobuze, remorci, etc, precum și realizarea activitatilor de reparatii și intretinere auto

Zona cu funcțiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul loturilor propuse, deci în afara circulațiilor publice și a loturilor propuse (lotul 17, lotul 18, lotul 19, lotul 20) cu funcțiune circulații auto și pietonale; necesarul minim de parcaje auto pe lot propus: 1 loc de parcare la suprafața desfasurată maxim 150 mp, 2 locuri parcare la suprafața desfasurată peste 150 mp
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor din incinta fiecărui lot se vor situa la minim 5.00 metri de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone), autobuze, remorci, etc, precum și realizarea activitatilor de reparatii și intretinere auto

Zona cu funcțiune circulații auto și pietonale (lot 17 - lot 20) C:

- pe lotul 17 - cale de acces auto, se interzice staționarea autovehiculelor; deasemenea lotul 17 - cale de acces auto, va reprezenta o stradă fără prioritate față de cele două cai de acces existente de pe latura vestică - DJ677 și estică - DE268/4, astfel, autovehiculele ce vor circula pe lotul 17 vor avea cedează trecerea în raport cu autovehiculele ce circula pe DJ677 și DE268/4

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Se propun următoarele reglementari urbanistice:

- Introducere în intravilan a lotului cu nr. cad. 52815, extravilan, cu suprafața din măsuratori de 7076.32 mp și suprafața din acte de 7076.00 mp, cuplat cu lotul cu nr.cad. 52822 (intravilan) pe latura vestică; astfel, rezulta un teren intravilan cu o suprafața totală însumată din măsuratori de 9570.62 mp, din acte 9570.00 mp (lot nr.cad. 52822 + lot nr.cad. 52815);
- Lotizare și dezmembrare a lotului intravilan propus cu suprafața totală însumată din măsuratori de 9570.62 mp, din acte 9570.00 mp (lot nr.cad. 52822 + lot nr.cad. 52815) în 3 zone funcționale (20 loturi), astfel:

- **Zona cu funcțiune mixta M (lot 1 - lot 3)**

- **Zona cu funcțiune rezidentiala L (lot 4 - lot 16)**

- **Zona cu funcțiune circulații auto și pietonale C (lot 17 - lot 20)**

Funcțiunea predominantă propusă: rezidentială cu funcțiuni complementare

Utilizare funcțională propusă

Zona cu funcțiune mixta (lot 1 - lot 3) M:

a) Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice, servicii profesionale, servicii sociale și comunitare, sedii ale unor organizații politice, profesionale, grădinite, locuri de joacă, etc.; lăcașuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artistice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite/descoperite; parcaje la sol; spații libere pietonale; spații plantate - scuaruri; locuințe individuale (în regim de construire insiruit/cuplat/izolat) și colective (blocuri)

b) Utilizări admise cu condiționari: se acceptă construcții cu funcțiuni mixte, dar cu accese separate (de ex. cu servicii/comerț la parter și locuințe colective-apartamente / birouri la etaje); conform funcțiunii, clădirile pot avea la parterul orientat spre străzi și spre traseele pietonale, ce admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și pot fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea

c) Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3

mașini; curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații carburant, curățătorii chimice; ferme pentru creșterea animalelor; stații betoane; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Zona cu funcțiune rezidențială (lot 4 - lot 16) L:

- a) Utilizări admise: locuințe în regim de construcție înșiruit/cuplat/izolat și anexe gospodărești
- b) Utilizări admise cu condiționari: -
- c) Utilizări interzise: instituții, servicii și echipamente publice, servicii profesionale, servicii sociale și comunitare, sedii ale unor organizații politice, profesionale, grădinite, locuri de joacă, etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite/descoperite; parcaje la sol; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații carburant, curățătorii chimice; ferme pentru creșterea animalelor; stații betoane; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Zona cu funcțiune circulații auto și pietonale (lot 17 - lot 20) C:

- a) Utilizări admise: aceste 4 loturi vor reprezenta cai de acces auto și pietonal pentru cele 16 loturi individuale construibile descrise mai sus; în vederea echipării edilitare ale ulterioarelor construcții pe cele 16 loturi construibile propuse se vor propune bransamente subterane în lungul lotului 17 propus prin racodare-extindere la utilitățile stradale și existente în zona DJ677 - apă, canalizare, energie electrică, gaz natural, telecomunicații; se are în vedere marcajul rutier și cu semne de circulație; se pot monta stalpi de iluminat public pe trotuarele pietonale, fără a afecta circulația auto și pietonală
- b) Utilizări admise cu condiționari: -
- c) Utilizări interzise: orice construcție netinând cont de funcțiune/regim de înălțime; se interzice staționarea autovehiculelor pe oricare din circulații

Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

În proiectarea lotizărilor propuse, având în vedere, orientarea, forma și accesul terenului studiat, s-a ținut cont de realizarea a 16 loturi construibile cu forma regulată (dreptunghi), orientate cu latura lungă paralelă pe direcția nord-sud, cu asigurarea acceselor pe latura nordică, cu obținerea unui front stradal de minim 15.00 metri, suprafața minimă de lot de 400.00 mp, retrageri minime de la aliniament de 5.00 metri.

Zona cu funcțiune mixtă (lot 1 - lot 3) M:

- cele 3 loturi individuale construibile (lotul 1, lotul 2, lotul 3) au suprafețe cuprinse între 787.60 mp și 438.86 mp;
- aceste 3 loturi reprezintă 17.40% din totalul suprafeței propuse intravilan de 9570.62 mp;

- destinatia pentru aceste loturi este zona cu functiune mixta (servicii, comert, dotari, rezidential - locuinte colective sau individuale in regim insiruit/cuplat/izolat);
- toate loturile au forma regulata de dreptunghi, cu orientarea lungimii pe directia nord-sud
- toate loturile au acces auto/pietonal pe latura nordica - latimea dreptunghiului; frontul loturilor spre calea de acces propusa este de 15.00 metri; lotul 1 (de colt) are frontul spre calea de acces propusa de 23.62 metri; lotul 1 poate avea acces pietonal si auto direct si din latura vistica - DJ677

Zona cu functiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L:

- cele 13 loturi individuale construibile (lotul 4, lotul 5, lotul 6, lotul 7, lotul 8, lotul 9, lotul 10, lotul 11, lotul 12, lotul 13, lotul 14, lotul 15, lotul 16) au suprafete cuprinse intre 624.04 mp si 439.73 mp;
- aceste 13 loturi reprezinta 61.96% din totalul suprafetei propuse intravilan de 9570.62 mp;
- destinatia pentru aceste loturi este zona cu functiune rezidentiala (locuinte in regim de construire insiruit/cuplat/izolat si anexe gospodaresti);
- toate loturile au forma regulata de dreptunghi, cu orientarea lungimii pe directia nord-sud
- toate loturile au acces auto/pietonal pe latura nordica - latimea dreptunghiului; frontul loturilor spre calea de acces propusa este de 15.00 metri; lotul 16 (de colt) are frontul spre calea de acces propusa de 21.06 metri; lotul 16 poate avea acces pietonal si auto direct si din latura estica - DE268/4

Zona cu functiune circulatii auto si pietonale (lot 17 - lot 20) C:

- cele 4 loturi individuale (lotul 17, lotul 18, lotul 19, lotul 20) au suprafete cuprinse intre 1397.53 mp si 78.62 mp;
- aceste 4 loturi reprezinta 20.64% din totalul suprafetei propuse intravilan de 9570.62 mp;
- aceste 4 loturi vor reprezenta cai de acces auto si pietonal pentru cele 16 loturi individuale construibile descrise mai sus;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Zona cu functiune mixta (lot 1 - lot 3) M:

- se propune retragere a edificabilului fata de latura nordica - trotuarul si strada noi propuse (lot 17, lot 18) de 5.00 m (respectiv 8.75 m fata de axul strazii propuse - lot 17);
- se propune retragere a edificabilului fata de latura vistica - DJ677 de 5.00 m (respectiv 14.70 m fata de axul strazii existente DJ677);
- în fâșia *non aedificandi* dintre caile de acces existente si propuse și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

Zona cu functiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L:

- se propune retragere a edificabilului fata de latura nordica - trotuarul si strada noi propuse (lot 17 si lot 18) de 5.00 m (respectiv 8.75 m fata de axul strazii propuse - lot 17);
- se propune retragere a edificabilului fata de latura estica - DE268/4 de 5.00 m;
- în fâșia *non aedificandi* dintre caile de acces existente si propuse și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Zona cu functiune mixta (lot 1 - lot 3) M:

- constructiile ulterior propuse vor avea regim de construire posibil continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu respectarea legilor si normativelor in vigoare privind vecinatatile, retragerile, insorirea, etc (Codul Civil, Legea 350/200, etc);

- viitoarele constructii propuse in regim insiruit sau cuplat trebuie sa fie amplasate astfel incat să nu se lase calcane vizibile
- in regim insiruit constructiile propuse se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 12.00 metri dupa care se vor retrage cel putin fata de una dintre limitele de proprietate
- retragerile viitoarelor constructii in regim cuplat si izolat fata de limitele laterale se propun: jumătate din inaltimea maxima a constructiilor, minim 3.00 metri
- se propune retragere a edificabilului fata de latura sudica - proprietate particulara Min.Cultelor de 3.00 m;
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate

Zona cu functiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L:

- constructiile ulterior propuse vor avea regim de construire posibil continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu respectarea legilor si normativelor in vigoare privind vecinatatile, retragerile, insorirea, etc (Codul Civil, Legea 350/200, etc);
- viitoarele constructii propuse in regim insiruit sau cuplat trebuie sa fie amplasate astfel incat să nu se lase calcane vizibile
- in regim insiruit constructiile propuse se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 12.00 metri dupa care se vor retrage cel putin fata de una dintre limitele de proprietate
- retragerile viitoarelor constructii in regim cuplat si izolat fata de limitele laterale se propun: jumătate din inaltimea maxima a constructiilor, minim 3.00 metri
- se propune retragere a edificabilului fata de latura sudica - proprietate particulara Min.Cultelor de 3.00 m;
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate

Inaltimea maxima a constructiilor si regimul de inaltime maxim (H max / RH max)

<u>Zona cu functiune mixta (lot 1 - lot 3) M</u>	maxim 12.00 m / P+3E
<u>Zona cu functiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L</u>	maxim 10.00 m / P+2E
<u>Zona cu functiune circulatii auto si pietonale (lot 17 - lot 20) C</u>	-

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

<u>Zona cu functiune mixta (lot 1 - lot 3) M</u>	maxim 60%
<u>Zona cu functiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L</u>	maxim 45%
<u>Zona cu functiune circulatii auto si pietonale (lot 17 - lot 20) C</u>	-

Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

<u>Zona cu functiune mixta (lot 1-lot 3) M</u>	maxim 2.5
<u>Zona cu functiune rezidentiala (lot 4-lot 16) L</u>	maxim 1.3
<u>Zona cu functiune circulatii auto si pietonale (lot 17 - lot 20) C</u>	-

Propunerile simplificate, de parcelare si dezmembrare, bilant teritorial si indici urbanistici, in urmatorul tabel:

LOT	SUPRAFATA	POT max	CUT max	H max	RH max	DESTINATIE	TOTAL	%
1.	787.60 MP	60%	2.5	12.00 m	P+3E	ZONA FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII/ COMERT/ REZIDEN- TIAL	1665.76	17.40 %
2.	438.86 MP	60%	2.5	12.00 m	P+3E			
3.	739.30 MP	60%	2.5	12.00 m	P+3E			
4.	439.73 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E	ZONA REZIDENTIA- LA - LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI	5929.48	61.96 %
5.	440.16 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
6.	440.60 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
7.	441.03 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
8.	441.47 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
9.	441.90 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
10.	442.34 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
11.	442.77 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
12.	443.21 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
13.	443.64 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
14.	444.08 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
15.	444.51 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
16.	624.04 MP	45%	1.3	10.00 m	P+2E			
17.	1397.53 MP					ZONA CIRCULATII AUTO/PIETONALE	1975.38	20.64 %
18.	254.76 MP							
19.	78.62 MP							
20.	244.47 MP							
TOTAL	9570.62 MP						9570.62	100 %

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Zona cu functiune mixta (lot 1 - lot 3) M + Zona cu functiune rezidentiala (lot 4 - lot 16) L:

- in vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotului 17 propus prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona DJ677 - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine.
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- fiecare imobil va dispune de un spațiu amenajat in interiorul parcelei (platforma betonata pentru pubele) destinat colectării (selective) a deșeurilor menajere, usor accesibil din zona de acces auto/pietonal; fiecare platforma de pubele de deseuri menajere se va amplasa la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor locuibile, va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare; colectarea deșeurilor se va face de catre serviciul de salubritate local / firma specializata, in urma incheierii unui contract de servicii.
- daca retelele edilitare publice existente in lungul caii de acces din est - DJ677 nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea rețelei de gaze naturale, pentru incalzirea viitoarelor constructii propuse pe loturile construibile se pot inlocui cu alte surse de energie pentru functionarea centralelor termice individuale: energie electrica, combustibil solid (peleti sau lemne)

- pana la realizarea rețelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

- pana la realizarea rețelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanjate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

3.7. Protectia mediului:

Protectia calitatii apelor:

In cazul pierderilor accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport si utilajele necesare desfasurarii lucrarilor de constructie, pentru prevenirea acestui tip de poluari accidentale vor fi instituite o serie de masuri de prevenire si control, respectiv:

- respectarea programului de revizii si reparatii pentru utilaje si echipamente, pentru asigurarea starii tehnice bune a vehiculelor, utilajelor si echipamentelor;
- operatiile de intretinere si alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci in locatii cu dotari adecvate;
- dotarea locatiei cu materiale absorbante specifice pentru compusi petrolieri si utilizarea acestora in caz de nevoie.

De asemenea, depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, pot fi spalate de apele pluviale, putand polua solul si subsolul, de aceea ele trebuie depozitate corespunzator si asigurata umectarea lor.

In vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotului 17 propus prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona DJ677 - apa, canalizare, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea rețelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

- pana la realizarea rețelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanjate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara.

Masurile ce se vor lua prin proiectare exclud orice risc de poluare a apelor in perioada de exploatare.

Protectia aerului:

Minimizarea impactului emisiilor de la vehiculele rutiere si nerutiere prin pastrarea valorilor concentratiilor de poluanti sub limitele normate se va realiza prin utilizarea echipamentelor in buna stare de functionare si in bune conditii tehnice. Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile. Disponerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate. Un aspect important il reprezinta faptul ca toate materialele de constructie vor fi produse in afara amplasamentelor, urmand a fi livrate in zonele de constructie in cantitatile strict necesare si in etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincercarea santierului cu materiale. Se estimeaza ca impactul va fi strict local si de nivel redus.

Pe perioada de exploatare a obiectivelor sursele de poluare a aerului pot fi considerate functionarea centralelor termice pe gaz/peleti (emisii gaze de ardere) de la fiecare locuinta si traficul suplimentar al autovehiculelor rezidentilor. Aceste surse sunt nesemnificative.

In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului. In cazul depozitarii temporare de materiale prafoase, acestea vor fi acoperite pentru a nu fi imprastiate prin actiunea vantului. Realizarea lucrarilor se va executa cu mijloace mecanice si manuale. De asemenea, pentru a se limita poluarea atmosferei cu praf in timpul transportului, materialele se vor transporta in conditii care sa asigure acest lucru prin stropirea materialului, acoperirea acestuia, utilizarea de camioane adecvate tipului de material transportat, etc. Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile. Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer. Se vor efectua verificari periodice, conform legislatiei in domeniu, pentru utilajele si mijloacele de transport implicate in lucrarile de constructie, astfel incat acestea sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise. In urma verificarilor periodice in ceea ce priveste nivelul de monoxid de carbon si concentratiile de emisii in gazele de ardere, daca vor aparea depasiri ale indicatorilor admisi (depasiri ale limitelor aprobate prin cartile tehnice ale utilajelor), acestea vor fi oprite si vor fi puse in functiune numai dupa remedierea eventualelor defectiuni. Pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament se recomanda folosirea de utilaje si echipamente moderne, ce respecta standardele EURO cu privire la constructia motoarelor noi, respectiv la sistemele pentru controlul emisiilor, tinand cont de tendinta mondiala de fabricare a unor motoare cu consum redus de carburant pe unitatea de putere si control restrictiv al emisiilor. Este important ca in pauzele de activitate, motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate. Organizarea judicioasa a activitatilor de constructie, cu respectarea programului planificat si actualizarea dupa caz a acestuia, functie de situatiile specifice aparute, va permite fluidizarea circulatiei si evitarea de supra-aglomerari de mijloace de transport. Avand in vedere masurile prezentate anterior, nu se estimeaza a fi necesare instalatii pentru controlul emisiilor.

Pe perioada de exploatare a obiectivelor, se vor respecta aceleasi masuri pentru utilaje si mijloace de transport ca pe perioada de construire a obiectivului, de asemenea centralele termice ale locuintelor vo fi prevazute cu cosuri de dispersie a gazelor de ardere.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Zgomotele și vibrațiile se produc în situații normale de exploatare a utilajelor și instalațiilor folosite în procesul de construire, au caracter temporar și nu au efecte negative asupra mediului. Având în vedere că utilajele folosite sunt acționate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se încadrează în limitele impuse. Lucrarile de construcții se vor desfășura după un program, astfel încât să se asigure un nivel optim de zgomot atât pentru lucratori cât și pentru zonele imediat învecinate.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul. Activitățile ce se vor desfășura atât în perioada de construcție cât și în perioada de funcționare a obiectivelor propuse, nu presupun utilizarea sau producerea substanțelor radioactive periculoase.

Protecția solului și a subsolului:

Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor (ambalaje ale materialelor de construcții, deșuri provenite din resturi ale materialelor de construcții), astfel încât deșeurile nu vor fi niciodată depozitate direct pe sol. Toate deșeurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament în baza contractelor încheiate cu firme de salubritate specializate. Tehnologiile de execuție a lucrărilor vor asigura protecția factorului de mediu „sol” și „subsol” împotriva poluării. Vor fi asigurate dotările necesare în vederea intervenției în cazul apariției unei poluări accidentale.

Vor fi aplicate soluții tehnice privind evacuarea apelor menajere și pluviale, prin racordare-extindere la rețeaua de canalizare strădală și existentă în zona DJ677, sau, dacă rețeaua de canalizare publică nu are capacități și grad de acoperire a terenului studiat suficient pentru racordarea de noi consumatori, se poate opta pentru realizarea de instalații proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, ce se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie pericol pentru sănătate; aceste instalații pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septică; toate tipurile de instalații vor fi întreținute și vidanjate de firme specializate, prin grija și cheltuiela viitorilor rezidenți; toate instalațiile enumerate se vor proiecta respectând normativele în vigoare privind protecția mediului și protecția sanitară.

Mijloacelor de transport și utilajele vor fi spalate exclusiv în zone special amenajate pentru astfel de operațiuni. Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în vederea evitării posibilității de apariție a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defecțiuni ale acestora cât și pentru minimizarea emisiilor în atmosferă. Depozitarea materialelor trebuie să asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvată și eficientă, toate acestea în scopul de a evita pierderile și poluarea accidentală. Operațiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar în locuri special amenajate, de către personal calificat, prin recuperarea integrală a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de colectare, valorificare și/sau de eliminare a uleiurilor uzate. Reparațiile utilajelor / mijloacelor de transport care deservesc șantierul se fac în locuri special amenajate cu platforme betonate.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Amplasamentul proiectului este în afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiată arie de interes pentru conservarea biodiversității este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 600m est de amplasamente.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Pentru limitarea preventivă a zgomotului, vibrațiilor și a emisiilor poluante din gaze de esapament produse de autovehiculele grele, se vor lua următoarele măsuri: reducerea vitezei de deplasare și menținerea stării tehnice corespunzătoare a mijloacelor de transport; limitarea emisiilor din gazele de esapament prin verificări tehnice periodice ale autovehiculelor.

Tinand cont de caracteristicile functionale in raport cu mediul, se apreciaza ca realizarea lucrarilor de constructii, nu va produce disconfort asezarilor umane.

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta organizarii de santier.

Printre masurile cu caracter general ce trebuie adoptate in vederea asigurarii unui management corect al deseurilor produse in perioada executarii lucrarilor de amenajare, se numara urmatoarele:

- evacuarea ritmica a deseurilor din zona de generare in vederea evitarii formarii de stocuri si cresterii riscului amestecarii diferitelor tipuri de deseuri;
- alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deseurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- se vor respecta prevederile si procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;
- se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;
- se va institui evidenta gestiunii deseurilor in conformitate cu H.G. 856/2002, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate, cat si modul de gestionare a acestora.

Deseurile tipice rezultate din zonele rezidentiale sunt: deseuri municipale amestecate, deseuri de ambalaje, deseuri biodegradabile de la activitatile de intretinere spatii verzi. Acestea se vor depozita in spatii special amenajate in incinta obiectivului, pe categorii, urmand sa fie valorificate sau eliminate, dupa caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectiva a deseurilor pe fiecare lot construit propus.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul. Pe perioada executiei constructiei nu se vor produce substante si preparate chimice periculoase pe amplasamente. Operatiile de schimbare a uleiului (uleiurile uzate) pentru utilajele si mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate. Alimentarea cu combustibil, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate.

Impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect, se preconizeaza ca acest tip de investitie nu va avea impact semnificativ asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune in timpul lucrarilor de constructie.

Factor de mediu apa

In vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotului 17 propus prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona DJ677 - apa, canalizare, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori. Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea retelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

- pana la realizarea retelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanjate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara.

In apropierea amplasamentelor nu exista niciun curs de apa de suprafata care sa poata fi afectat de activitatea propusa. Nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in secundar alte activitati dependente de aceasta resursa. Probabilitatea aparitiei unui impact asupra factorului de mediu apa urmare a implementarii proiectului propus este nesemnificativa. Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate in perioada de functionare (menajere), exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi. Astfel, prin implementarea proiectului in conditiile specificate anterior si tinand cont de caracteristicile zonei de amplasare, nu se estimeaza inregistrarea unui impact negativ, direct sau indirect, din punct de vedere cantitativ sau calitativ, asupra resurselor de apa la nivel local.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare traficului generat de utilajele si autovehiculele implicate in lucrari. Acestia vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie a celor 8 locuinte. Dupa finalizarea obiectivelor se vor inregistra presiuni suplimentare generate de prezentul proiect urmare a functionarii centralelor termice pe gaz ale fiecarei locuinte. De asemenea, va exista presiune urmare a traficului auto generat de viitorii rezidenti. Impactul va fi direct si se va cumula cu cel generat de traficul deja existent in zona D.J.677. Potentialul si riscul de cumulare vor fi determinate de conditiile atmosferice. In cazul proiectului propus, nu se preconizeaza ca acesta sa se constituie, prin natura lui si tipurile de emisii in aer care ii sunt asociate in cele doua faze de dezvoltare (implementare si functionare), intr-un factor de risc ce poate fi evaluat la o scara atat de redusa si sa fie cuantificabil pentru sanatatea populatiei din zona. Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare. Utilizarea gazului natural sau a peletilor din lemn pentru centralele termice este o solutie cu efect mai redus de poluare, comparativ cu alte tipuri de combustibili.

Factor de mediu sol/subsol

In prezent, impactul direct in zona construita se inregistreaza pe termen lung, pe perioada de viata a constructiilor. Nu se va inregistra impact indirect asupra solului urmare a activitatilor proiectului. Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a

evita migrarea lor spre alte zone. Se vor amenaja parcuri cu suprafața impermeabilizată. Se vor valorifica suprafețele neconstruite prin amenajarea de spațiu verde.

Factor de mediu biodiversitate

Din punct de vedere al amplasării proiectului față de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situează în afara zonelor de interes conservativ, cea mai apropiată fiind ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 600m est de amplasamente. Nu s-au identificat cai de manifestare a impactului de orice fel (direct, indirect, cumulativ) asupra acestei zone urmând a implementării proiectului propus. Zona este antropizată, cu utilizări rezidențiale și de comerț/servicii. Zona studiată, pe suprafața neamenajată, se prezintă ca teren viran, liber de construcții, neîmprejmuite, cu vegetație ierboasă joasă. Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă antropizată, nu se prognozează un impact negativ cuantificabil asupra calității biodiversității din zonă învecinată. Se vor amenaja spații verzi în interiorul loturilor construite propuse (lot 1-lot 16) în proporție de 20 % (lot 1-3), respectiv 30% (lot 4-16).

Peisajul

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a echipelor de muncitori, de organizarea de șantier. Se va înregistra un impact vizual negativ pe termen scurt, pe perioada de implementare a proiectului. Impactul va fi cel al unui șantier clasic de construcții și se va menține pe toată durata de edificare a investiției. Efect de modificare a peisajului actual îl va avea realizarea imobilelor propuse. Prin realizarea obiectivelor nu se introduc activități cu caracteristici noi în peisajul natural, ci doar se completează facilitățile rezidențiale și de comerț/servicii ale comunei Slatioara.

Impactul vizual se va înregistra la nivelul locuitorilor din zonă. Efectele vizuale vor varia funcție de numărul și sensibilitatea receptorilor. Nu este însă un tip de folosință care să determine schimbări majore în modul în care receptorii, în special localnicii, percep amplasamentul.

Mediul social și economic, sănătate umană

Activitatea propusă nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populației locale, nu va determina schimbări importante de populație în zonă. Nu sunt preconizate modificări cuantificabile statistic în starea de sănătate a populației la nivelul comunei Slatioara, urmând a investiției propuse. Măsurile propuse pentru protecția calității factorilor de mediu aer, apă, sol vor avea impact pozitiv și asupra conservării sănătății populației. În perioada executării lucrării de construcție a obiectivelor se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate)

Finalizarea investiției propuse, nu are un impact negativ asupra populației și nici a mediului înconjurător, întrucât reprezintă lucrări cu caracter temporar.

- magnitudinea și complexitatea impactului

Se apreciază că investiția propusă va avea impact minim asupra factorilor de mediu, numai în zonă și pe perioada în care se vor executa lucrările de construcție.

- probabilitatea impactului

Redus.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul va fi temporar și reversibil pentru perioada lucrărilor de execuție. Pe perioada executării lucrărilor de construcție, sunt propuse, pentru fiecare aspect de mediu în parte, măsuri de prevenire și reducere a impactului asupra mediului.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului

Proiectul va avea impact redus si numai în zona și pe perioada în care se vor executa lucrările de constructie. Pentru reducerea la minim a impactului asupra mediului sunt propuse o serie de masuri specifice fiecarui factor de mediu si care au fost prezentate mai sus.

Prevederi pentru monitorizarea mediului :

Pe perioada executiei investitiei propuse se vor respecta normele pentru protectia mediului. Constructorul/antreprenorul va asigura monitorizarea gestionarii deseurilor pe care o va raporta Agentiei pentru Protectia Mediului conform solicitarilor acesteia. Daca autoritatea competenta pentru protectia mediului considera necesar, in perioada constructiei poate solicita monitorizarea calitatii aerului si a nivelului de zgomot in zonele adiacente amplasamentelor obiectivelor. De asemenea, in cadrul organizarii de santier trebuie urmarita respectarea masurilor impuse cu privire la:

- depozitarea corecta a deseurilor;
- functionarea corecta a utilajelor si mijloacelor de transport aferente, si efectuarea verificarilor periodice a acestora astfel incat acestea sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise;
- in cazul depozitarii temporare de materiale prafoase, se va urmari ca acestea sa fie acoperite pentru a nu fi imprastiate prin actiunea vantului;

In perioada de exploatare, se vor respecta normele pentru protectia mediului. Se va monitoriza in permanenta starea si functionarea echipamentelor si instalatiilor utilizate. Se va monitoriza :

- integritatea sistemelor de colectare a apelor uzate;
- modul de respectare a conditiilor de mediu impuse prin reglementarile de mediu;
- nivelului de zgomot la limita amplasamentului;
- monitorizarea calitatii aerului;
- respectarea managementului deseurilor: cooperarea cu societati autorizate in eliminarea deseurilor menajere, utilizarea de masini si utilaje autorizate, gestionarea deseurilor menajere reciclabile

Metodele de monitorizare, parametrii monitorizati, periodicitatea monitorizarii si modul de raportare al datelor va fi stabilit de catre autoritatile competente.

3.8. Obiective de utilitate publica:

Tipul de proprietate a terenurilor

Zona studiata este teren proprietate privata a beneficiarilor - persoane fizice.

Circulatia terenurilor

In functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective a fost determinata circulatia terenurilor dupa cum urmeaza:

- Introducere in intravilan a lotului cu nr. cad. 52815, extravilan, cu suprafata din masuratori de 7076.32 mp si suprafata din acte de 7076.00 mp, cuplat cu lotul cu nr.cad. 52822 (intravilan) pe latura vestica; astfel, rezulta un teren intravilan cu o suprafata totala insumata din masuratori de 9570.62 mp , din acte 9570.00 mp (lot nr.cad. 52822 + lot nr.cad. 52815);
- Lotizare si dezmembrare a lotului intravilan propus cu suprafata totala insumata din masuratori de 9570.62 mp , din acte 9570.00 mp (lot nr.cad. 52822 + lot nr.cad. 52815) in 3 zone functionale (20 loturi), astfel:

- Zona cu functiune mixta M (lot 1 - lot 3)
- Zona cu functiune rezidentiala L (lot 4 - lot 16)
- Zona cu functiune circulatii auto si pietonale C (lot 17 - lot 20); dupa aprobarea PUZ-lui si operatiunile de dezmembrare, exista posibilitatea legala ca cele patru loturi propuse din zona functionala C (lotul 17, lotul 18, lotul 19, lotul 20 - cu destinatie

circulatii auto si pietonale) sa fie cedate de catre beneficiari cu titlu gratuit catre patrimoniul UAT Slatioara (domeniu public); astfel, exista posibilitatea ca cele 4 loturi - circulatii auto si pietonale, sa beneficieze de serviciile publice locale: iluminat public, salubritate, deszapezire, etc

4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Solutia pe care o propune prezenta documentatie de urbanism pentru P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE pentru cele doua terenuri adiacente - lot nr.cad. 52822 (intravilan) si lot nr.cad. 52815 (extravilan) este de introducere in intravilan a terenului lot nr.cad. 52815, de a realiza o parcelare functionala si de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan total propus, de amplasare a constructiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor. Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii si locuinte din zona, realizate la standarde de confort si siguranta moderne, in conformitate cu necesitatile si cerintele economice din zona, precum si a crearii unei legaturi - cale de acces auto si pietonal intre caile de acces existente de pe latura vestica- DJ677 si estica - DE268/4.

Propunerile avansate prin prezentul P.U.Z. arata directia de dezvoltare a comunei Slatioara si aduce plus valoare economica zonei, prin creare de noi locuri de munca pentru populatia din zona si prin aport de venit la bugetul local.

Din punct de vedere urbanistic, propunerile nu influenteaza in mod negativ caracterul zonei, in apropierea zonei studiate existand constructii si amenajari care se incadreaza in zona functionala propusa prin P.U.Z.

Intocmit:
arh.,urb., Ionut Constantin