



CP BAMPROIECT s.r.l.

ARHITECTURA, URBANISM, CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTERIALE
J/16/1712/2005, C.U.I. RO17890272 Str.Brazda lui Novac, nr.83, Bl.C8b, Ap.2, Craiova
CONT:RO72 BACX 0000 0007 5513 5000 / UNICREDIT CRAIOVA-DOLJ
E-mail: expertdesignbam@yahoo.com, expertdesign10@yahoo.com
Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084



DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINȚA ȘI INTRODUCEREA PARTIALA A TERENULUI IN INTRAVILAN, SCHIMBARE FUNCTIUNI SI REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Com. Podari, T.30, P50, cad. nr. 37419, Jud. Dolj

PROIECT : **Nr.295/2023**

BENEFICIAR: **SIMION MARIA-NICOLETA-DARIA**

FAZA : **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT : **CP BAMPROIECT S.R.L.**

str.Brazda Lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, ap. 2, mun. Craiova, Jud. Dolj
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432, E-mail: bamproiect@yahoo.com

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

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR

ŞEF DE PROIECT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect cu drept de semnătură - **O.A.R.**
urbanist atesta **RUR** cu drept de semnătură
pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și
amenajarea teritoriului - urbanist istorie urbana

PROIECTANT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. BARDINICI ANDREI

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

urbanist cu drept de semnătură **RUR-F4** și **G1**

DESENAT:

ING. OLIVIA PĂTRU

ING. ARMAN-CATALIN APOSTOL

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
 - COLECTIV DE ELABORARE
 - BORDEROU
 - MEMORIU GENERAL
1. INTRODUCERE
 - 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
 - 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII
 - 1.3 SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
 - 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
 - 2.2.1. ASPECTE GENERALE
 - 2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL
 - 2.3.1. ANALIZA GEOTEHNICĂ A ZONEI
 - 2.3.2. DATE GEOTEHNICE
 - 2.4 CIRCULAȚIA
 - 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ
 - 2.7 PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8 OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI
 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.
 - 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
 - 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
 - 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNTOCMIT,
DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. INTRODUCERE

1. DATE GENERALE

- 1.1. Obiect :** ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINȚA ȘI INTRODUCEREA PARTIALA A TERENULUI IN INTRAVILAN, SCHIMBARE FUNCTIUNI SI REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
- 1.2. Amplasament :** Com. Podari, T.30, P50, cad. nr. 37419, Jud. Dolj
- 1.3 Beneficiar:** SIMION MARIA-NICOLETA-DARIA
- 1.4 Nr.Proiect:** 295/2023
- 1.5 Proiectant:** **C.P BAMPROIECT S.R.L.**
PROIECTARE - ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
Str. BRAZDA LUI NOVAC, Nr. 83, BL. C8b, SC. 1,
AP.2,Mun.Craiova, Jud. Dolj
- 1.6 Faza:** P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectivul prezentei documentații îl reprezintă ”**ELABORARE P.U.Z - SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINȚA ȘI INTRODUCEREA PARTIALA A TERENULUI IN INTRAVILAN, SCHIMBARE FUNCTIUNI SI REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**” și reglementarea urbanistică a zonei propuse (studiată), în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localităților și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare, pe baza analizei complexe a contextului social, cultural-istoric, urbanistic și arhitectural, privind:

- Regimul de construire;
- Organizarea circulației;
- Funcțiunea zonei;
- Înălțimea maximă admisă;
- Procentul de ocupare a terenului (POT:35.00%);
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT:1,05);
- Retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor; integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- Evidențierea tipului de proprietate asupra terenurilor și a modului de circulație juridică a acestora;
- Echiparea Edilitară.

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General (Art. 47 alin.1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare).

Planul Urbanistic General al comunei Podari a fost aprobat cu HCL nr. 59/20.09.2022.

Prezenta documentație se elaborează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației.

După aprobare, documentația devine act cu caracter normativ și are valoare juridică, fiind opozabilă în justiție. Prevederile PUZ sunt obligatorii pentru toți factorii interesați, în special pentru cei cu putere de decizie, putând fi modificate doar la actualizarea Planului urbanistic general sau printr-un nou PUZ, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii.

Potrivit prevederilor Art. 47 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări privind:

- Organizarea circulației (rețelei stradale);
- Coerența arhitectural-urbanistică specifică structurii urbane a localității;
- Modul de utilizare a terenurilor;
- Modernizarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;

În baza prezentului documentație **PUZ** se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru obiectivele care respectă întocmai prescripțiile de constructibilitate stabilite prin prezenta documentație – regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, echipare edilitară, accese, spații verzi și plantate, suprafețe minime destinate locurilor de parcare necesare obiectivelor de investiție etc. În caz contrar se va solicita elaborarea, după caz, elaborarea unei noi documentații de urbanism.

Conform Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, pentru situații ce impun detalierea studiului de amplasare a unor construcții, autoritatea administrației publice locale poate solicita prin Certificatul de Urbanism elaborarea unei alte documentații (PUZ, PUD), în cazul derogărilor de la prevederile prezentei documentații urbanistice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

- P.U.G. – Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG al comunei Podari, aprobat cu HCL nr. 59 /20.09.2022
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Dolj 2021-2027.
- Certificatul de urbanism nr. 101/31.05.2023.
- Studiile întocmite pentru PUZ și avizele obținute.
- Studiul topografic în sistem de proiecție STEREO 1970.
- Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul administrativ al comunei Podari are 5 localități componente: Podari reședință de comuna, Braniște, Balta Verde, Gura Văii și Livezi

Obiectivul prezentului P.U.Z. este o zonă inclusă parțial(72,00 mp) în intravilanul comunei Podari și parțial (2451,00 mp) în extravilanul comunei Podari Strada Vâlcu.

Zona care urmează să fie regle,emtată prin prezenta documentație este în suprafață de 15000 mp din care:

- Suprafață intravilan 106,00 mp – zonă pentru locuire și funcțiuni complementare
- Suprafață extravilan 14894,00 mp – zonă nereglementată din punct de vedere urbanistic cu categorie de folosință vie.
- Terenul care agenerat P.U.Z. are suprafață de 2451mp.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Localitatea Podari este asezata in partea centrala a judetului Dolj, de-o parte si de alta a Drumului National 56 si a caii ferate Craiova-Calafat. Ca ordin de marime comuna se inscrie in cadrul comunelor mari.

Amplasamentul studiat este situat partial (106,00 mp) în intravilanul comunei Podari și parțial (14894,00 mp) în extravilanul comunei Podari Strada Vâlcu.

Terenul în suprafață de 2600,00 mp din acte și 2523,00 mp din măsurători, care a generat P.U.Z. se află în proprietatea **SIMION MARIA-NICOLETA-DARIA**

Aspecte generale: Amplasamentul este situat în partea Vest a localității Podari.

- *la Nord: Proprietar Iota Ilie – P.51 - liber de construcții*
- *la Sud: Proprietar Stoenciu Constantin – P. 49, liber de construcții*
- *la Vest: Drum de exploatare De 572*
- *la Est: Strada Vâlcu*

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. CLIMĂ. VEGETAȚIE ȘI FAUNĂ

Localitatea Podari este asezata in partea centrala a judetului Dolj, de-o parte si de alta a Drumului National 56 si a caii ferate Craiova-Calafat. Ca ordin de marime comuna se inscrie in cadrul comunelor mari.

Localitatea Podari este situata în partea centrala a judetului Dolj, la 5 km distanta de municipiul Craiova si 30 km distanta de Filiasi.

Asezarea in teritoriu, ca si conditiile naturale si functionale, plaseaza comuna in raza de influenta a mun. Craiova.

Amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ, nu este situat in zona protejata sau zona de protectie a unui monument istoric sau elemente valoroase ale cadrului natural.

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă, rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul are o formă regulată și este situat în extravilanul Comunei Podari, jud. Dolj, suprafața zonei studiate prin PUZ este de 15 000 mp. Suprafața terenului ce generează Planul Urbanistic Zonal este de 2523 mp.

Terenul pe care se află amplasamentul este în panta, fiind favorabil construcțiilor de locuinte individuale. Nu se propune o intervenție majoră asupra circulației din zonă.

Artera de circulație principală în zonă este Strada Vâlcu, din care se propune accesul la terenul studiat, din partea de Est.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă vor fi realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate.

Programul de investiție va fi suportat de investitor. Din partea administrației publice locale se va solicita sprijin și înțelegere pentru disconfortul care se va crea în zonă, pe perioada execuției.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat este situat parțial (106,00 mp) în intravilanul comunei Podari și parțial (14894,00 mp) în extravilanul comunei Podari Strada Vâlcu.

Conform P.U.G. amplasamentul se află parțial (72,00 mp) în zona de locuire și funcțiuni complementare și parțial (2451,00 mp) în zona nereglementată din punct de vedere urbanistic, categoria de folosință – teren vie.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

- Procentul de ocupare a terenului (POT:35.00%);
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT:1,05);
- Regimul de înălțime maxim este P+2E

Terenul care face obiectul documentației este liber de construcții.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă, rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;

Canalizarea pluvială se asigură prin colectarea apelor meteorice la șanțuri deschise, existente pe ambele părți ale drumurilor.

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 efectuează nici o zonă delimitată ca spațiu verde.

Riscurile naturale sunt minime conform datele din studiu geotehnic.

2.8. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

În ultimii 30 de ani au fost și încă mai sunt înregistrate cereri pentru locuințe în zona, Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe și dotări din zonă și pentru crearea zone moderne și se adresează persoanelor cu un venit bugetar.

Programul de investiție respectă Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările

ulterioare, Legea locuințelor- L114/96, cu prevederile și modificările actuale, (suprafețe minime necesare familiilor). Spațiile locuibile vor fi organizate în locuințe individuale (unifamiliale), funcțiuni complementare asigură confortul și serviciile necesare zona de locuire . De asemenea se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta și subteranul clădirii respectând locuri de parcare necesar investiției și conform HGR nr. 525/1997 și PUG comunei Podari aprobat cu HCL nr. 59 /20.09.2022

Investitorul se obligă să facă informare publică în presă și prin panouri dispuse într-un loc vizibil, pe amplasamentul pe care urmează a fi făcută investiția.

Investitorul se obliga sa faca informare publica prin anunț în ziar privind intenția studierii zonei prin P.U.Z si prin panouri cu date ale investitiei in locuri vizibile ale amplasamentului unde urmeaza sa se faca investitia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR ANTERIOARE.

În conformitate cu prevederile P.U.G. comunei Podari aprobat cu HCL nr. 59 /20.09.2022, PUG in vigoare pentru zona studiată s-au stabilit următoarele necesități:

- Extinderea suprafeței carosabile conform profilului stradal propus prin PUG „nr.5”
- Extinderea suprafeței carosabile Strada Vâlcu – artera secundara cu doua benzi de circulatie conform profilului stradal (nr.5) propus prin PUG.
- Creșterea calității spațiilor verzi, finisajelor și mobilierului urban în zona;
- Rezolvarea parcării autovehicolelor din zonă studiată conform reglementarilor din PUG.
- Dezvoltarea zonei destinate locuințe este in conformitate cu specificul zonei reglementate prin PUG.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit – cu titlu de recomandare – următoarele reguli de construire:

- Avizare și autorizare orice intervenție in zona de siguranța Drumuri/CFR cu respectare condițiilor din C.U.
- Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, precum și utilizarea materialelor pentru construcții provizorii;
- La realizarea unor construcții noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În urma lucrarilor efectuate pentru realizarea constructiilor propuse se poate menționa faptul că zona este construibilă si nu ridică probleme geo-tehnice deosebite.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În concordanță cu prevederile PUG Planul Urbanistic General, P.U.G. în vigoare, al comunei Podari aprobat cu HCL nr. 59 /20.09.2022. au fost propuse:

- Extinderea rețelilor tehnico - edilitare în comuna

- Extinderea și modernizare Str. Vâlcu. Strada profil 6 Confor P.U.G aprobat cu HCL nr. 59 /20.09.2022.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Funcțiunea propusă prin PUZ va fi zona de locuire și funcțiuni complementare. Se propune: "ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ ȘI INTRODUCEREA PARTIALĂ A TERENULUI ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE FUNCȚIUNI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE."

Se propune "INTRODUCEREA PARTIALĂ A TERENULUI ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE FUNCȚIUNI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE" în vederea stabilirii condițiilor de constructibilitate a zonei delimitate în intravilanul Com. Podari, T.30, P50, cad. nr. 37419, Jud. Dolj.

terenul care a generat P.U.Z. are suprafață de 2 523mp. Din care o suprafață de 72mp intravilan și 2451mp în extravilan – **zona nereglementată din punct de vedere urbanistic**, în vederea realizării investiției conform Certificatului de urbanism pentru construire locuințe individuale.

Bilanț teritorial a amplasamentului studiat în P.U.Z. în suprafață de **15000,00 mp** din care:

- Zona locuire și funcțiuni complementare 12700,00 mp
- Căi de comunicație rutiere - parcare auto pentru locuințe individuale 1770,00 mp
- Subzona sp. Verzi plantații de aliniament 500,00 mp
- Subzona platforme gospodărești (precolectare deșeuri menajere) 30,00 mp
- Alte terenuri 0,00 mp

Bilanț teritorial a amplasamentului care a generat P.U.Z. în suprafață de **2 523mp**:

- Zona locuire și funcțiuni complementare 883,00 mp – P.O.T. = 35%
- Parcare auto pentru locuințe individuale 60,00 mp
- Subzona sp. Verzi plantații de aliniament 1576,00 mp
- Subzona platforme gospodărești (precolectare deșeuri menajere) 4,00 mp
- Regim maxim de înălțime

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă, rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;

Se propune extinderea rețelelor edilitare

- rețea alimentare apă, rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;

- rețea distribuție gaze naturale;

Totodată, pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice în vederea funcționării, amplasamentul va fi racordat la rețelele din zona, în prezent în zona terenului studiat există rețele tehnico-edilitare

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile:

- Legii calității în construcții nr. 10/1995, completată cu Legea nr. 123/2007;
- Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor, indicativ I7 – 2011;
- Normativului pentru instalațiile de curenți slabi, indicativ I18 – 1 – 2011;
- Normativului pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, indicativ NTE 007/08 – 00;
- Normativului pentru verificarea calității lucrărilor și a instalațiilor aferente, indicativ C54 – 02;
- Legii nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea muncii și normelor de aplicare;
- Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul nr. 163/2007 al M.A.I.;
- Standardului SR EN 61140/2002 + A1/2007 – Protecția împotriva șocurilor electrice. Aspecte comune în instalații și echipamente electrice;
- Standardului SR HD 60364 – 4 -1 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune.
- Standardului SR EN 50274 – 2003 – Ansambluri de aparataj de joasă tensiune. Protecția împotriva șocurilor electrice. Protecția împotriva contactului direct involuntar cu părți active periculoase;
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 54 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 56 – 2010 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 6 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR EN 50164 – Componente de protecție împotriva trăsnetului
- Standardului SR EN 62305 – Protecție împotriva trăsnetului

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/2011, ce va fi dotată cu o instalație de autoamorsare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Lucrările care urmează a se executa constau în realizarea locuințe individuale.

Investiția propusă nu produce surse de poluare.

Aceste lucrări nu au impact asupra suprafețelor adiacente, nu presupun ocuparea temporară a acestora și nu sunt de mare amploare.

Prin urmare, impactul asupra mediului nu poate fi decât pozitiv, prin ridicarea calității mediului și implicit al nivelului de confort al comunității locale.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

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.

Apele uzate vor fi direcționate către rețeaua de canalizare din zona și vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale.

Platformele de parcare vor fi prevăzute cu materiale absorbante și separatoare de hidrocarburi pentru protejarea solului în eventualitatea scurgerii de carburanți/uleiuri.

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 plantate perimetral 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.

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 aceleași măsuri prin care va fi asigurată și protecția aerului

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Se va avea în vedere utilizarea unor materiale de construcție care să diminueze efectul radiațiilor UV¹. Nu este prevăzută acțiunea unui alt tip de radiație asupra obiectivului propus

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Vor fi asigurate prin proiectare toate măsurile necesare prevenirii poluării solului și subsolului, atât în ceea ce privește fluxurile activităților propuse în PUZ (locuire), cât și locurile de parcare propuse, care vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale înainte de evacuarea spre canalizarea propuse.

Pentru depozitarea deșeurilor, vor fi asigurate spații corespunzătoare, pentru selectarea diferențiată a deșeurilor, într-o manieră controlată.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR

Obiectivul propus nu se afla în apropiere unei zone cu ecosisteme.

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

¹ **Razele ultraviolete** numite și raze UV, sunt radiații electromagnetice cu o lungime de undă mai mică decât radiațiile luminii percepute de ochiul omenesc. Razele Röntgen (= radiația X) au o lungime de undă și mai mică. Denumirea de „ultraviolet” provine de la culoarea violet din spectrul luminii albe, care are o lungime de undă învecinată, doar că ceva mai mare.

Lumina naturală de la Soare conține, printre altele, și raze ultraviolete. Expunerea intensă la razele UV, fie naturale, fie artificiale, dăunează corpului omenesc.

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.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Din realizarea obiectivului de investiții nu vor rezulta deșeuri periculoase, deoarece materialele folosite în construcții sunt: cărămida, betonul, armăturile, mortarul pentru tencuieli, tâmplăria, țeava de polietilenă, tuburile de beton etc. Acestea se vor transporta la depozitul de deșeuri al Municipiului Craiova, conform condițiilor din aviz (contract).

Pentru investiția propusă vor fi prevăzute spații corespunzătoare pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate, cu containere pentru selectare diferențiată, cu respectarea condițiilor impuse, conform Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități de locuire.

Ambalajele vor fi, de asemenea, sortate diferențiat, în funcție de materialul din care sunt realizate și de posibilitatea reciclării lor. Vor fi depozitate în aceleași condiții ca și deșeurile considerate nepericuloase

ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Folosința actuală a terenului - vie

Terenul în suprafață de 2600,00 mp din acte și 2523,00 mp din măsurători se află parțial (72,00 mp) în intravilanul zona locuire și funcțiuni complementare comunei și parțial (2451,00 mp) în extravilanul comunei zonă nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Detinașia după P.U.G. este parțial (72,00 mp) zonă de locuire și funcțiuni complementare și parțial (2451,00 mp) zona nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Pentru a putea fi construit obiectivul propus, funcțiunea propusă va fi reglementată prin prezenta documentație PUZ și vor fi instituite reglementări urbanistice specifice acestuia, în concordanță cu cerințele beneficiarului.

RESPECTAREA PREVEDERILOR CONVENȚIILOR INTERNAȚIONALE LA CARE ROMÂNIA A ADERAT

Se va asigura depozitarea molozului/pământului rezultat din activitățile de construcții la rampa ecologică prin serviciul de salubritate.

Locurile de muncă vor fi amenajate în conformitate cu cerințele din Anexa 16 a Ord. M.S.F. 933/2003, Ord. M.M. S.S. 508, Art. 226 din Normele Generale de Protecția Muncii.

Vor fi asigurate toate măsurile de protecție împotriva poluării mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul aparține exclusive proprietății **SIMION MARIA-NICOLETA-DARIA** și este situat parțial (72,00 mp) în intravilan și parțial în extravilan (2451,00 mp), nu este afectat de obiective de utilitate publică pentru dezvoltarea echipării edilitare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică propusă urmărește armonizarea cu prevederile documentație (P.U.G.) Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG al comunei Podari, aprobat prin HCL nr. 59 /20.09.2022.

În conformitate cu prevederile P.U.Z, s-au stabilit următoarele reguli de construire:

- Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, precum și utilizarea materialelor pentru construcții provizorii;
- La realizarea construcțiilor se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente;
- Prezenta documentație a fost elaborată în vederea "ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCEREA PARTIALA A TERENULUI IN INTRAVILAN, SCHIMBARE FUNCTIUNI SI REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE."

INFORMAREA PUBLICĂ SE VA FACE:

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

PROIECTANT
C.P. BAMPROIECT S.R.L.

ÎNTOCMIT,
dr. arh. **Mohammad Al-Bashtawi**