

DENUMIRE PROIECT :

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL **PENTRU DESFIINTARE CORP C1, C2 SI** **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PARTER**

Str. Nicolae Titulescu, Nr. 202, Oras Draganesti Olt, Jud. Olt

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: S.C. DESIGUR CORPORATE S.R.L.
prin reprezentant MARGARITESCU MADALIN

Sediul: Str. Dumbraveni, Nr. 12, Mun.Craiova, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL: S.C. RAY CONSULTING S.R.L.

Nr. Proiect : 125/2023

Faza : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- **MEMORIU GENERAL**

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

II. PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in orasul Draganesti Olt pe suport aerofotografic
- 1a. Incadrare pe suport aerofotografic
- 1b. Plan de situatie – Incadrare pe ortofotoplan – scara 1:1000
- 2. Situatie existenta – scara 1:1000
- 3. Propunere de ilustrare urbanistica – 1:500

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** **INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU DESFIINTARE CORP C1, C2 SI CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PARTER**
- **Adresa:** Str. Nicolae Titulescu, Nr. 202, Oras Draganesti Olt, Jud. Olt
- **Beneficiar:** **S.C. DESIGUR CORPORATE S.R.L. prin reprezentant MARGARITescu MADALIN**
- **Sediul:** Str. Dumbraveni, Nr. 12, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** **S.C. RAY CONSULTING S.R.L.**
- **Faza:** **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
- **Nr. Proiect:** **125/2023**
- **Data elaborării:** **2023**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul studiului de oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă.

Prin prezenta documentație se solicită stabilirea criteriilor de construibilitate pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. în suprafața de 1.749 m² – Nr. Cad. 50429 cu proprietar S.C. DESIGUR CORPORATE S.R.L. prin reprezentant MARGARITescu MADALIN, pentru realizarea investiției de desfiintare a corpului C1 și C2 și de construire a unui nou imobil cu regim de înălțime Parter, și cu destinația de spațiu comercial.

S-a constatat faptul că terenul ce face obiectului prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. **nu este reglementat în vreo documentație de tip P.U.G. sau P.U.Z.**

Astfel, prin prezenta documentație de tip P.U.Z. se vor stabili regulile de amplasare și a funcțiilor pentru care se va permite autorizarea de construire, reglementarea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T., a regimului de înălțime, racordarea la rețelele edilitare existente în zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Documentația de urbanism întocmită pentru terenul cu suprafața de 1.749 m² – Nr. Cad. 50429, prezintă reglementări ce se vor aplica în utilizarea construcțiilor, conform Legii Nr. 350/2001 și Legii Nr. 50/1991 și anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementări în domeniu și se corelează cu cerințele dezvoltării urbane a orașului.
- Modul de folosință a teritoriului pe detinatori transmis de O.C.P.I. Olt.

- Date culese de proiectant in teren.

Studii intocmite in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 23/23.05.2023;
- Ridicari topografice in sistem stereo 1970 in zona si masuratori vizate O.C.P.I.;
- Regiile autonome detinatoare ale retelelor edilitare;
- Studiu geotehnic;
- Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
- Vizita pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Imobilul ce face obiectul acestei documentatii de urbanism este incinta de pe Str. Nicolae Titulescu, Nr. 202, situat in intravilanul Orasului Draganesti Olt, in suprafata de 1.749,00 m² – cu Nr. Cad. 50429. Pe terenul studiat exista doua constructii – Corp C1 – Locuinta – Parter si Corp C2 – Anexa – Parter.

Pe terenul cu suprafata totala de 1.749,00 m² (Nr. Cad. 50429) ce a generat documentatia P.U.Z. cu proprietar MARGARITESCU MADALIN, se propune stabilirea zonificarii functionale de zona comert si se propune reglementarea indicilor urbanistici P.O.T. si C.U.T., reglementarea regimului de inaltime Parter – 8,00m, reglementarea unui nou acces pe teren din Oltului.

In prezent, terenul studiat ce a generat documentatia P.U.Z. nu este reglementat in vreo documentatie de tip P.U.G. sau P.U.Z.. De aceea, se doreste crearea unui regulament local de urbanism pentru stabilirea criteriilor de constructibilitate pe terenul studiat, pentru desfiintarea constructiilor Corp C1 – Locuinta – Parter, Corp C2 – Anexa – Parter, si construirea unui imobil cu destinatia de spatiu comercial parter.

Zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. este alcatuita dintr-o suprafata totala de 3.377,63 m².

Terenul cu suprafata totala de 1.749,00 m² (Nr. Cad. 50429) ce a generat documentatia P.U.Z. are urmatoarele vecinatati:

- pe lungimea totala de aprox. 37,30 ml in partea de Nord – domeniu public - Str. Nicolae Titulescu;
- pe lungimea totala de aprox. 14,09 ml in partea de Sud – teren proprietate privata – Zaharia Maria – Locuinta Parter;
- pe lungimea totala de aprox. 62,45 ml in partea de Est – domenu public – Str. Oltului (De 2935);
- pe lungimea totala de aprox. 73,70 ml in partea de Vest – teren proprietate privata – Pirlan Marian – Locuinta P+1+M;

2.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

In zona fronturile stradale sunt discontinue, cu constructii amplasate retras sau pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie. Fondul construit se afla in stare de degradare, cu posibilitatea de dezvoltare.

In zona invecinata terenului ce a generat documentatia P.U.Z. existe terenuri neutilizate, in partea de Sud si Sud-Vest.

Parcelarul in zona se caracterizeaza prin forme neregulate.

2.3. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că terenul ce a generat documentația P.U.Z. (1.749,00 m² (Nr. Cad. 50429)) are potențial de dezvoltare durabilă și potențial de integrare în zona din punct de vedere funcțional.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilități în zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasă în zona.

2.4. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în intravilanul Orasului Drăganesti Olt, pe strada principală a orașului Drăganesti Olt, spre Sud-ul orașului.

2.5. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relief

Orașul Drăganesti Olt este situat în zona de contact a Câmpiei Boian cu lunca și terasele de pe stânga râului Olt la 100 de metri altitudine.

- Clima

Clima din orașul Drăganesti Olt este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situației orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, caldușe și uscate, iar iernile blande și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C.

- Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.

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

- Gradul de seismicitate

Din punct de vedere al seismicității, suprafața studiată se află în zona D de seismicitate, valoarea accelerației, terenul pentru proiectare este $a_g = 0.20g$, perioada de control (colt) $T_c = 1.0s$, are gradul 82 de seismicitate (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani).

2.6. CIRCULATIA – Situație existentă

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul orașului Drăganesti Olt, amplasată în partea de Sud a orașului, cu acces direct într-o arteră importantă de circulație Str. Nicolae Titulescu.

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Str. Nicolae Titulescu.

În prezent, accesul pe terenul cu suprafața totală de 1.749,00 m² (Nr. Cad. 50429) ce a generat documentația P.U.Z. se face din Str. Nicolae Titulescu.

În prezent, există un acces pe terenul studiat din Str. Nicolae Titulescu.

- Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Str. Nicolae Titulescu este aglomerată în perioada orelor de varf;
- Circulația carosabilă cât și cea pietonală necesită modernizare;
- Lipsa spațiilor verzi special amenajate pe domeniul public cât și pe cel privat;
- Rețelele tehnico-edilitare în stare de degradare;

2.7. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zona. Relationari între funcțiuni**

Principalele functiuni – prezente in zona sunt:

- zona de locuinte unifamiliale si servicii;
- zona circulatii carosabile si pietonale;
- zona spatii verzi – vegetatie de aliniamentc aferenta circulatiilor;

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

In zona exista fond construit, cat si pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., astfel Corp C1 – Locuinta – Parter – S = 109.28 m² si Corp C2 – Anexa – Parter – S = 22.88 m², totalizand o suprafata construita totala de 132.16 m².

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul cu suprafata totala de 1.749,00 m² (Nr. Cad. 50429) ce a generat documentatia P.U.Z., cat si zona din vecinatatea acestuia se afla intr-o stare continua de degradare.

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

In zona studiata exista servicii.

In zona nu exista spatii verzi/plantate special amenajate pentru recreere.

- **Riscuri naturale**

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA

- **ALIMENTAREA CU APA**

In zona exista retea de alimentare cu apa situata pe Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului.

- **CANALIZAREA**

In zona exista retea de canalizare situata pe Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona studiata alimentarea cu energie electrica se face din Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona studiata dispune de retele de telecomunicatii existente pe stalpii de beton LEA amplasati pe Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului.

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Astfel, in zona sunt oferite servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X – DSL, videotelefonie, etc.).

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona, incalzirea se face in sistem centralizat cu propriile centrale termice.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale situata pe Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului.

- **GOSPODARIE COMUNALA**

Zona este asigurata de serviciul de salubritate a orasului Draganesti Olt.

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Analiza situatției existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Retelele tehnico-edilitare in stare de degradare;

2.9. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu exista in zona studiata.

2.10. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. este in intravilanul orasului Draganesti Olt. In scopul concordantei si integrarii, sunt studiate so parcele din vecinatate, acestea fiind de asemenea terenuri intravilane cu si fara constructii, astfel, investitia propusa neafectand activitatile de locuire si de servicii din vecinatate.

Prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z., investitorul doreste desfiintarea Corpul C1 si Corpului C2, cat si construirea unui imobil cu destinatia de spatiu comercial, cu regim de inaltime Parter.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost elaborate studii de funsamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Certificatului de Urbanism cu Nr. 23/23.05.2023, nu exista reglementari.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata prin P.U.Z. se vor crea spatii verzi aferente circulatiilor cu rol de protectie impotriva zgomotului si a noxelor/praf.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se vor crea spatii verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei rutiere

Organizarea circulației in zona studiata se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul in zona se va face din Str. Nicolae Titulescu, Str. Oltului, Str. Dealului, Str. Morii.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. accesul pietonal se va face din Str. Nicolae Titulescu, iar accesul carosabil se va face din Str. Oltului.

Se impune astfel pentru zona studiata, reglementarea unui nou acces in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. din Str. Oltului.

- Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradala existenta, de categoria colectoarelor, se vor stabili profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

Toate circulatiile ce se vor reglementa, se vor realiza in strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

- **Transportul în comun**

În prezent, în zona studiată există un traseu de transport în comun pe Str. Nicolae Titulescu. Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea tranzitului a populației din zona, probabil se va impune necesitatea dezvoltării unor noi linii de transport în comun care să preia populația din zona spre principalele centre de interes.

Transportul în comun în zona, se va putea dezvolta și pe alte trasee odată cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realiza ținând seama de:

- rețeaua de transport existentă;
- trama strădală;
- fluxurile de călători.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și prețul de cost al exploatarei.

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei de comerț cu regim maxim de înălțime P se va avea în vedere realizarea unui număr de locuri de parcare conform R.G.U. H.G. 525/1996 pe terenul ce a generat documentația P.U.Z.

- **Intersecții**

Terenul studiat prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. se află la intersecția dintre Str. Nicolae Titulescu și Str. Oltului.

- **Semaforizari**

În zona nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona nu este liberă de construcții.

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

- **Sistematizare verticală**

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

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

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

- Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. se propune funcțiunea de zonă de comerț.

In cadrul prezentului P.U.Z. este prezenta urmatoarea subzona functionala avand urmatoarele caracteristici:

- Zona de comert cu regim maxim de inaltime P = 8,00 m

Zona de comert cu regim maxim de inaltime P = 8,00 m , totalizează o suprafață reglementată de 1.749,00 m².

P.O.T_{PROPUS} = 35.00 %

C.U.T._{PROPUS} = 1.05

Rh_{MAX. PROPUS} = P – 8.00 m

- Zona circulatii si zone aferente

Zona circulatii si zone aferente este reprezentata prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente si de amenajarile aferente. La acestea se adauga trotuarele si vegetatie de aliniament dimensionate in functie de importanta strazii si de prevederile normativelor in vigoare.

Ponderea zonei circulatiilor carosabile, a circulatiei pietonale si a vegetatiei de aliniament este evidentiata in bilantul teritorial existent si propus.

- BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	M ²	%	M ²	%
1. TEREN NEREGLEMENTAT DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC	1.749,00	51.78%	0,00	0%
2. ZONA COMERT CU REGIM DE INALTIME P	0,00	0.00%	1.749,00	51.78%
3. CIRCULATII CAROSABILE	885,05	26.20%	885,06	26.20%
4. CIRCULATII PIETONALE	555,49	16.45%	426,63	12.63%
5. SPATIU VERDE - VEGETATIE DE ALINIAMENT AFERENT CIRCULATIILOR	188,09	5.57%	316,94	9.39%
TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.	3.377,63	100%	3.377,63	100%

BILANT TERITORIAL - TEREN STUDIAT PRIN DOC. P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
1. CONSTRUCTIE PROPUSA CU DESTINATIA DE SPATIU COMERCIAL SI REGIM DE INALTIME PARTER	0,00	0.00	595,00	34.02
2. CIRCULATII PIETONALE AMENAJATE IN INCINTA	0,00	0.00	311,03	17.78
3. CIRCULATII CAROSABILE AMENAJATE IN INCINTA 10 LOCURI DE PARCARE AMENAJATE IN INCINTA	0,00	0.00	301,70	17.25
4. SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	0,00	0.00	537,61	30.74
5. PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA DESEURI MENAJERE	0,00	0.00	3,66	0.21
TOTAL TEREN STUDIAT PRIN DOC. P.U.Z.	1.749,00 m²	100,00	1.749,00 m²	100,00

- INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona comert ZC	35.00%	1.05

Edificabilul propus are o retragere de min. 10,00 m fata de limitele laterale si cea posterioara.

La faza de „Autorizatie de Construire” se vor respecta urmatoarele:

- Constructiile propuse se vor putea amplasa doar in suprafata edificabila propusa, cu respectarea retragerilor de axul strazii Nicolae Titulescu si Str. Oltului;
- Constructiile se vor incadra in POT si CUT maxim admis si in regimul maxim de inaltime admis, cu respectarea functiunii propuse de comert .
- Circulatiile si parcarile la nivelul solului se vor realiza respectand normativul P 24/2023.
- Circulatiile, rampele auto de acces in subsol si parcarile de la subsolul constructiilor se vor realiza respectand normativul NP 24-97 - „Normativ pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme” si normativul NP 127-2009 - „Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme”;
- Numarul locurilor de parcare se va realiza conform R.G.U. H.G. 525/1996. La fiecare 10 locuri de parcare, se va realiza cate 1 loc de parcare dotat cu statie de incarcare, pentru masini electrice, ;
- Se vor realiza rampe de acces in constructie si locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati conform NP 051 -2012;
- Spatiile verzi se vor realiza conform conform R.G.U. - H.G. 525 /1996.

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul fortelor de interventie la constructiile ce se vor realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. dupa aprobarea acestuia se va asigura din Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului

Accesul fortelor de interventie in zona studiata prin P.U.Z. se asigura la minim 3 fatade pentru viitoarea constructie ce se va amplasa pe terenul e a generat documentatia P.U.Z..

Dupa aprobarea documentatiei de tip P.U.Z. propusa,, la faza de autorizare a viitoarelor constructii pe terenul studiat prin P.U.Z, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilele propuse, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z. nu exista hidranti.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- ALIMENTARE CU APA

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de apa din Str. Nicolae Titulescu sau din Str. Oltului.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea

execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de canalizare din Str. Nicolae Titulescu sau din Str. Oltului. De asemenea, se propune racordul la rețeaua de colectare a apelor pluviale din Str. Nicolae Titulescu sau din Str. Oltului.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. alimentarea cu energie electrică se va face din Str. Nicolae Titulescu sau din Str. Oltului

În această fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 500 kW.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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

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

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontală	1,50 m
	- pe verticală	0,50 m
- drumuri	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	1,00 m
- gaze	- pe orizontală	0,60 m
	- pe verticală	0,25 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate si se va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

- TELECOMUNICATII

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de telecomunicatii existenta din Str. Nicolae Titulescu sau din Str. Oltului

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, saptura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarea constructie ce se va construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., va avea instalata pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la reseaua de gaze naturale din Str. Nicolae Titulescu sau din Str. Oltului

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele :

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

In ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

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

- la clădirile civile cu grad I - II
de rezistență la foc 12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV
de rezistență la foc 15 m
- față de marginea drumurilor carosabile 8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

- **GOSPODARIE COMUNALA**

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a orasului Draganesti Olt.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spatii verzi publice – vegetatie aliniament, de folosinta fata de infrastructura tehnica sau aferente constructiilor. In zona studiata prin P.U.Z. nu vor exista zone industriale care sa genereze poluare fonica, poluare pentru apa, aer, sol.

Trebuie mentionat ca zona studiata prin P.U.Z. cat si terenul ce a generat doc. P.U.Z. nu dispun de valori de patrimoniu.

In zona studiata prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

In subzona din prezenta documentatie P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede urmatoarele valori minime de spatii verzi astfel:

1) Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2-5% din suprafata totala a terenului.

Zona de comert va cuprinde constructii cu destinatia de spatiu comercial.

In zona studiata prin P.U.Z., protectia apelor de suprafata sau subterane are ca obiect mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii efectelor negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale.

Regimul deseurilor se va conforma obligatiunilor ce rezulta din prevederile Legii 265/2006. Deseurile re folosibile se vor recicla, in masura posibilitatilor. Depozitarea se va face in interiorul unor spatii special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Se vor respecta conditiile de refacere a cadrului natural, prevazute in acordul si/sau autorizatia de mediu.

Nivelul calitativ al factorilor de mediu rezultat din implementarea Planului Urbanistic propus:

Pentru zona studiata prin PUZ se propune rezolvarea aspectelor legate de echiparea corespunzatoare a teritoriului avand ca destinatie zonificare functionala propusa.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare teritoriala si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Functiunea propusa nu este nociva pentru mediul inconjurator. Dupa implementarea PUZ, la faza de autorizatie de construire se vor lua avize si se vor realiza studii de specialitate astfel incat sa nu fie afectat mediul inconjurator si sanatatea populatiei.
- Se vor crea noi locuri de muncă (atat pe termen scurt cat si pe termen lung) in domeniul constructiilor si serviciilor.

- Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va realiza in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a avizelor, a studiilor de specialitate etc;
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se va realiza in baza studiilor si avizelor de specialitate.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- impact care are loc in timpul implementarii viitoarelor proiecte in functie de zonificarea functionala propusa;
- impact care are loc in timpul exploatarii proiectelor implementate.

Prima faza este limitata la perioada de executie si va exercita impact negativ asupra aerului in special prin emisii de pulberi cu continut variat si prin emisii de zgomot. Efectele au caracter temporar si actioneaza in special asupra personalului muncitor datorita expunerii mai indelungate.

Pentru perioada de exploatare efectele principale pe termen mediu si lung vor fi estimate si incadrate in limitele impuse conform normativelor in vigoare, pentru fiecare factor de mediu.

Neimplementarea Planului Urbanistic propus va conduce la o stagnare a dezvoltarii zonei studiate, relevand o serie de efecte negative:

- Nu se poate realiza extinderea activitatilor din zona conform cerintelor de piata actuale. Orice zona de locuinte are nevoie de zone comert in proximitatea ei, de care sa poata beneficia locuitorii din zona;
- Nu se iau masuri care sa contribuie la dezvoltarea durabila a zonei;

Neimplemenetarea P.U.Z.-ului va mentine zona analizata in acelasi stadiu de amenajare ca si acum, fara strazi amenajate si reglementate, precum si fara zone de comert.

In contextul actual zona nu este un habitat pentru flora sau fauna protejata, pe amplasament neexistand vegetatie protejata.

In perioada de implementare a proiectului dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Impactul potential al realizarii lucrarilor de constructii dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. este reprezentat in principal de perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitatile de constructie

Activitatile de constructii aferente implementarii functiunilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobilelor cu functiunea de comert, servicii.
- Conexiunea cu reseaua de cai de comunicatii existente.
- Depozitarea si transportul materialelor de constructii, inclusiv pamant, deseuri.
- Generarea deeurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversari accidentale, incendii,etc.

Impactul social va fi resimtit in timpul executarii lucrarilor de constructie, a transportului materialelor de constructii si a deeurilor. Impactul va fi resimtit temporar în zona studiata, fiind insotit de posibile intreruperi ale traficului rutier in zona, respectiv de o serie de riscuri privind siguranta publica.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecințe fiecare proprietar privat va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

- **Extinderea impactului**
Impact redus in zonele de lucru-se va manifesta local, pe perioada realizarii lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie conform prevederilor P.U.Z.
- **Marimea și complexitatea impactului**
Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizarii lucrarilor de constructii.
- **Durata, frecventa si reversibilitatea impactului**
Impactul direct, previzibil, va fi redus, fara efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.
Impactul va avea un caracter reversibil- efectele vor inceta la terminarea lucrarilor de constructii pe amplasament.
- **Protectia calitatii apelor**
 - 1) **Surse potientiale de poluare a apelor:**
 - a) **In perioada executarii lucrarilor de constructii:**
 - manipularea deficitara si punerea în opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc)
 - pierderi accidentale de combustibili si uleiuri de la utilaje;
 - b) **In perioada de functionare:**
 - Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.
 - Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente caii de accessi a parcarilor supraterane.
 - Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.
 - Gestionarea deficitara a deseurilor, fara platforme special amenajate, dotate cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi;
 - 2) **Masuri:**
 - a) **In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

La faza de autorizatie de construire, in cadrul organizarii de santier, se vor adopta masuri specifice pentru prevenirea impactului potential asupra calitatii apelor de suprafata si subterane:

 - Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.
 - Manipularea si punerea în opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc) se face cu utilaje specifice cu respectarea tehnologiei de executie. In mare parte materialele de constructii sunt aprovizionate ritmic, la momentul punerii in opera. In situatia crearii de decalaje ale fazelor de construire se pot crea stocuri pe amplasament de scurta durata prin depozitarea pe o platforma balastata;
 - Manipularea deseurilor rezultate din constructii astfel incat sa se evite dizolvarea si antrenarea lor de catre apele din precipitatii.
 - Lucrarile de reparatii si intretinere a utilajelor din santier se vor realiza in ateliere/service-uri specializate.
 - Pentru evitarea pierderilor accidentale de produse petroliere provenite de la utilajele si mijloacele auto, care deservesc lucrarile de construire, se are in vedere asigurarea verificarii tehnice a acestora conform prevederilor legale; stationarea utilajelor si a mijloacelor auto se va face numai in incinta amplasamentului proiectului, pe suprafata impermeabilizata;
 - Se va proceda la impremuirea organizarii de santier.

- Se vor utiliza de catre muncitori toaletele ecologice vidanjabile periodic de catre societati specializate.
- Nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului.
- Se interzice spalarea mijloacelor de transport, utilajelor si echipamentelor utilizate in incinta santierului.
- Nu se vor evacua ape uzate necurate in apele de suprafata sau subterane, nu se vor manipula sau depozita deseuri, reziduri sau substante chimice, fara asigurarea conditiilor de evitare a poluarii directe sau indirecte a apelor de suprafata sau subterane.
- Tehnologia de executie a lucrarilor de realizare a proiectului si lucrarile adiacente acestuia nu va influenta calitatea apelor de suprafata si subterane.
- Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
- Aplicarea, in caz de necesitate a tuturor masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare.

In conditiile adoptarii in timpul executarii lucrarilor de constructii a masurilor de prevenire/ reducere a impactului potential nominalizate mai sus, se apreciaza ca nu se va produce poluarea apelor de suprafata si subterane.

Impactul indirect susceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de constructii numai in cazul producerii unor poluari accidentale.

b) In etapa de functionare:

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (birouri, spatii comerciale, bai, bucatarii, zone de lucru, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizare existenta.

Apele uzate provenite de la activitatile de birouri, spatii comerciale, bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare existenta.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatie pentru autovehicule si parcarii supraterane vor fi dirijate catre un separator de hidrocarburi si apoi evacuate catre reseaua de colectare a apelor pluviale existenta pe Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.

Apele pluviale colectate de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi si burlane si vor fi directionate catre incinta terenului sau catre reseaua de colectare a apelor pluviale existenta pe Str. Nicolae Titulescu si Str. Oltului.

Platformele de gunoi unde se depoziteaza deseuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevazute cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi.

Se vor lua masuri de prevenire a accidentelor ce pot provoca poluarea apei de suprafata pe toata durata investitiei.

Conditii de amplasare si dimensionarea tehnologica a instalatiilor de preepurare pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Masurile prevazute pentru prevenirea poluarii apelor in perioada de functionare sunt urmatoarele:

- Asigurarea functionarii instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametrii proiectati.
- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametrii tehnici proiectati.
- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

Protectia calitatii aerului

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Str. Nicolae Titulescu, Str. Oltului si in incinta;
- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona.

1) In perioada de construire:

a) Surse de poluare a aerului in perioada de constructie

In perioada de constructie a obiectivelor de investitie conform P.U.Z., activitatile din santier pot avea un impact asupra calitatii aerului din zonele de lucru si din zonele adiacente acestora.

Executia lucrarilor de constructii constituie, pe de o parte, o sursa de emisii de pulberi sedimentabile si in suspensie, iar pe de alta parte surse de emisii a poluantilor specifici arderii combustibililor (motorinei) in motoarele utilajelor necesare efectuarii lucrarilor si ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de pulberi din timpul executiei lucrarilor sunt asociate lucrarilor de constructii : lucrari de excavare, de vehiculare si punere in opera a pamantului si a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si a altor lucrari specifice desfasurate in perimetrul de lucru.

Degajarile de pulberi (praf) in atmosfera pot varia substantial de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor efectuate si de conditiile meteorologice.

Natura temporara a lucrarilor de constructii, specificul diferitelor faze de executie, amploarea lucrarilor diferentiaza net emisiile specifice acestor lucrari de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifica activitatii utilajelor se apreciaza dupa consumul de carburanti (substante poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activitati (substante poluante-particule materiale in suspensie si sedimentabile).

- Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport

Surse de poluare mobile

- Circulatia mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deseurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.
- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor / instalatiilor.

Cantitatile de poluanti emise in atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmasorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;
- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- varsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluarii.

Emisiile de poluanti scad cu cat performantele motorului sunt mai avansate, tendinta actuala fiind fabricarea de motoare cu consumuri cat mai mici pe unitatea de putere si cu un control cat mai restrictiv al emisiilor.

- Executia lucrarilor de constructii

Surse de poluare nedirijate- difuze

- Lucrarile de pregatire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executarii lucrarilor de constructii.

- Executarea lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie, decaparea si depozitarea pamantului, executia sistemului rutier in incinta si in afara acesteia, a retelelor de alimentare cu apa si de canalizare, vehicularea materialelor in momentul punerii in opera, etc.

- Manevrarea deșeurilor rezultate din construcții.

b) Măsuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de construire:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.
- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.
 - Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.
 - Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeuri, pentru a nu răspândi materiale în afara arealului de lucru. Utilajele care vor transporta molozul vor fi acoperite cu prelata.
 - Diminuarea la minimum a înalțimii de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule.
 - Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a împiedica antrenarea lor de către vânt, și, implicit, poluarea aerului din zonă.
 - Realizarea lucrărilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex.stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.
 - Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.
 - Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor.
 - Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer, prin acoperire cu prelata și stropirea zilnică a acestuia.
 - Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.
 - Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

2) În etapa de funcționare:

a) Surse de poluare a aerului în perioada de funcționare:

- *Surse mobile:*
 - Circulația autovehiculelor în zonă.
 - Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor pe terenuri private.
 - Traficul rutier stradal – trama stradală.
- *Surse fixe:*
 - Arderea combustibilului- gazul metan folosit la încălzirea spațiilor prin centrale termice;

b) Măsuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de funcționare:

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor – Str. Nicolae Titulescu și Str. Oltului.
- Reducerea vitezei de circulație în incintă – se va circula cu viteza maximă de 5 km/h. În incintă se vor amplasa indicatoare rutiere pentru reducerea vitezei de circulație.
 - Accesul autovehiculelor și ieșirea acestora din incintă, se vor dimensiona corespunzător astfel încât să nu se producă ambuteiaje atât pe Str. Nicolae Titulescu, Str. Oltului, cât și pe aleile de circulație în incintă.
 - Toate aleile carosabile din incintă și din interiorul subsolului unde se vor amenaja parcuri vor fi dimensionate corespunzător (cu lățimea părții carosabile între 5.00 m și 7.00 m) astfel încât circulația autovehiculelor să se realizeze obligatoriu în ambele sensuri pentru evitarea creării de ambuteiaje.

- De asemenea, din totalul locurilor de parcare se vor realiza min. 10% locuri de parcare pentru masini electrice dotate cu statii de incarcare conform normativelor si legislatiei aflate in vigoare.
- In incinta se vor planta arbori inalti si se vor amenaja spatii verzi plantate cu rol de protectie a aerului.
- In cazul in care in perioada de functionare vor exista surse care sa disperseze poluanti in atmosfera, constructiile vor fi dotate cu instalatiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
- In ceea ce priveste sistemele de ventilatie, se recomanda dotarea obiectivului cu aparate de aer conditionat de ultima generatie ce utilizeaza ca agent de racire freonul ecologic.

- Protectia calitatii solului, subsolului si a apelor subterane

Implementarea functiunilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului si apelor subterane in conditiile respectarii tehnologiilor de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv a adoptarii masurilor tehnice si operationale stabilite pentru exploatarea functiunilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- 1) In perioada executarii lucrarilor de constructii:

a) Surse potientiale de poluare a solului

- Executarea lucrarilor de excavare in vederea executiei lucrarilor de constructii pe amplasament.
- Depozitarea necontrolata a deșeurilor rezultate din constructii și a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporara a solului cu deșeuri din constructii și cu materiale de constructii.
- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

b) Masuri prevazute pentru prevenirea/reducerea poluarii solului, subsolului si a apelor subterane:

- Se va prevedea, pentru perioada aferenta executarii lucrarilor de constructii, in cadrul organizarii de santier si in frontul de lucru, luarea de masuri operationale pentru prevenirea/ reducerea impactului potential asupra calitatii solului, subsolului si a apelor subterane.
- Verificarea zilnica a starii tehnice a utilajelor si echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanti a utilajelor si schimbarea uleiului la utilaje se va realiza in statiile de distributie carburanți autorizate/ service-uri auto, existente in zona. Nu se vor realiza depozite de carburanti si lubrifianti pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectiva si depozitarea temporara a deșeurilor generate pe amplasament in interiorul perimetrului de lucru, in zonele special amenajate in cadrul santierului, pe platforme balastate si impermeabilizate.
- Materialele de constructii vor fi depozitate pe platforme balastate si impermeabilizate.
- Apele menajere de la toaletele ecologice vor fi vidanjate periodic pe durata executiei constructiilor de catre o firma autorizata in acest domeniu de activitate.
- In cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiei propuse se vor folosi materiale absorbante.
- Dupa finalizarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor inițială prin replantarea și reconstruirea solului afectat.

In condițiile in care se vor respecta tehnologiile de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv se vor lua masuri eficiente de prevenire a poluarilor accidentale in functionarea activitatilor ce se vor desfasura pe amplasament, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane va fi redus si se va manifesta local, pe durata realizarii lucrarilor de constructii.

- **2) In perioada de functionare**

Surse potentiale de poluare a solului

- Traficul auto intern; scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți, uleiuri), provenite de la autovehicule.
 - Evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale colectate de pe amplasament.
 - Gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament.
- Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea în sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți și lubrifianți).

Măsuri prevăzute pentru prevenirea poluării solului și a apelor subterane

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Colectarea imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă – se vor gestiona ca deșeuri periculoase.
- Protecția solului și a subsolului se va realiza prin realizarea de platforme betonate pentru evitarea dispersării în sol a substanelor poluante. Se vor betona parțial unele suprafețe ale incintei și se vor amenaja căile auto de acces. Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată și împrejmuită.
- Apele provenite de pe suprafața platformei parcarilor vor fi captate de către o rețea de rigole și vor fi evacuate la canalizare după ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de către o firmă de profil – specializată.
- Apele provenite de pe platforma de gunoi vor fi preluate de sifonul de pardoseală și conduse prin rețeaua interioară către canalizare sau către bazinul etanș vidanșabil. Platformele de gunoi unde se depozitează deșeuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevăzute cu sifon de pardoseală și separator de hidrocarburi.

În condițiile în care respectarea măsurilor de prevenire/ reducere a poluării prezentate, impactul asupra calității solului, subsolului și apelor subterane în perioada de funcționare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z. în zona studiată, va fi nesemnificativ.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Se propune adoptarea unor măsuri de reducere a nivelului de zgomot în interiorul zonei de birouri, servicii și comerț prin:

- Izolarea fațadelor și a acoperișurilor viitoarelor clădiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea în vedere prevederile Standardului ISO 12354 „*Transmiterea zgomotului prin fațadele clădirilor*”.
- Instalarea de ferestre cu sticlă izolată fonic.
- Limitarea vitezei de circulație a autovehiculelor în interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

- **1) In perioada executarii lucrarilor de constructii**

a) Surse generatoare de zgomot:

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor și utilajelor specific.

-Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluării fonice, toate utilajele generatoare de zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Fata de împrejurimi, impactul zgomotului și al vibrațiilor va fi moderat advers și nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinătățile directe din zona.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate în considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat și zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populația este expusă de multe ori timp îndelungat.
- Traficul congestionat marcat de porniri și opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor și zgomotele izolate (ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelari).

Efectele surselor de zgomot și vibrații se suprapun peste zgomotul existent în zona generat în principal de traficul rutier- trama stradala.

Perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje și de traficul greu, activitățile de construcții în general. Zgomotul poate afecta vecinătățile imediate și cele adiacente cailor de rulare pentru utilajele și autovehiculele de transport a materialelor de construcții și a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de măsuri specifice tehnice, organizatorice și operationale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din șantier.
- Vibrațiile cauzate de efectuarea lucrărilor de construcții, traficul greu și manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat (pulberi sedimentabile și în suspensie) de activitățile de construcții.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deșeurilor din construcții cu autovehicule prevăzute cu prelată, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea în incinta șantierului a unor bariere eficiente pentru reținerea prafului, temporizarea activităților generatoare de praf în funcție de condițiile meteorologice, etc.
- Deșeurile din construcții pot constitui o sursă potențială de poluare a solului, aerului și a vecinătăților (ex. deseuri antrenate de vânt). Gestionarea deșeurilor în cadrul organizării de șantier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.
- Traficul greu - Lucrările de construcții implică un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru construcții, pentru forare, excavare, încărcare și transport.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

b) Măsurile prevăzute de proiectul de plan ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Folosirea de utilaje care să nu conducă în funcționare la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.

- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele rezidențiale.
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot rutier în vederea adoptării măsurilor de corecție a poluării fonice excesive.
- Localizarea denivelărilor pentru reducerea vitezei în zonele construite și care fac să crească poluarea sonoră, mai ales dacă pe drum circulă vehicule mari. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor rezidențiale.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Prin aplicarea măsurilor prevăzute a fi adoptate vibrațiile generate în perioada desfășurării activităților de construcții nu vor determina:

- Producerea de daune estetice și/ sau structurale clădirilor din vecinătatea amplasamentului studiat prin P.U.Z.
- Afectarea funcționării instalațiilor și echipamentelor sensibile la vibrații.
- Disconfortul semnificativ al populației rezidente din vecinătatea amplasamentului zonei studiate prin P.U.Z.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus și se va manifesta temporar, pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții în zona studiată prin P.U.Z.

- **2) În perioada de funcționare**

a) Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trasa stradală.
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor construi.

b) Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului:

- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise.

- **Probleme climatice**

Încălzirea globală implică, în prezent, două probleme majore pentru omenire: pe de o parte necesitatea reducerii drastice a emisiilor de gaze cu efect de seră în vederea stabilizării nivelului concentrației acestor gaze în atmosferă care să împiedice influența antropică asupra sistemului climatic și a da posibilitatea ecosistemelor naturale să se adapteze în mod natural, iar pe de altă parte necesitatea adaptării la efectele schimbărilor climatice, având în vedere că aceste efecte sunt deja vizibile și inevitabile datorită inerției sistemului climatic, indiferent de rezultatul acțiunilor de reducere a emisiilor.

În pofida tuturor eforturilor globale de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră, temperatura medie globală va continua să crească în perioada următoare, fiind necesare măsuri cât mai urgente de adaptare la efectele schimbărilor climatice.

a) Surse ce pot contribui la schimbarea climatică:

- Principala sursa ce contribuie la schimbarea climatica este producerea emisiilor de gaze cu efect de sera, de la vehicule, constructiile existente si viitoare din zona studiata prin PUZ, din sectorul de servicii, rezidential si public;
- Poluarea factorilor de mediu : aer, apa si sol atat in perioada de construire, cat si in perioada de functionare a constructiilor din zona studiata prin PUZ

b) Masuri privind combaterea schimbarii climatice:

Masuri de adaptare la folosințele de apa (utilizatori):

- Utilizarea mai eficienta si conservarea apei prin reabilitarea instalatiilor de transport și distribuție și prin modificări tehnologice (promovarea tehnologiilor cu consum redus de apă, etc.);
- Modificări in stilul de viață al oamenilor (reducerea cerințelor de apă, utilizarea pentru anumite activități a apei recirculate, etc.);
- Proiectarea și implementarea unor soluții pentru colectarea și utilizarea apei din precipitații;
- Creșterea gradului de recirculare a apei; elaborarea și implementarea unor sisteme de prețuri și tarife pentru apă în funcție de folosință, de sezon și de resursa disponibilă;

Masuri de adaptare ale infrastructurii, constructiilor si planificarii urbane:

- Promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
- Redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan sau realizarii unei rețele separate pentru colectarea apelor pluviale;
- Dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
- Minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
- Dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circularea apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor;
- Dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;
 - Implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;
- Promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice;
- Extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;
- Promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Masuri de adaptare ale transporturilor:

- Revizuirea reglementărilor privind infrastructura, cum ar fi: drenarea apelor pluviale, terasamente, si drumuri;
- Asigurarea colectării adecvate a apelor pluviale din rețeaua stradală;
- Asigurarea protecției rețelei căilor de comunicație pentru a rezista condițiilor meteorologice extreme. În construcția drumurilor, trebuie asigurate suficiente poduri, rigole și canale în cazul precipitațiilor intense și a inundațiilor;
- Înlocuirea cablurilor de suprafață cu cabluri subterane; construirea, în rețeaua de drumuri și cale ferată, a unui număr adițional de facilități pentru a asigura tranzitul animalelor sălbatice (poduri verzi, pasaje);
- Promovarea unor tehnologii noi de îmbrăcăminte stradale (beton asfaltic sau beton de ciment) și

de execuție a stratului de rulare, pe bază de mixturi asfaltice realizate cu bitum modificat pentru preîntâmpinarea deformațiilor permanente (datorate creșterii temperaturii) și asigurarea rezistenței la fisurare (datorată scăderii temperaturii);

- Incurajarea transporturilor alternative cu impact cât mai redus asupra mediului; îmbunătățirea căilor de rulare și fluidizarea traficului cu efecte de reducere a consumurilor de combustibil și implicit de emisii de gaze cu efect de seră;
- Limitarea masei mijloacelor de transport de mărfuri pe anumite tronsoane cu expunere ridicată a populației;

Masuri de adaptare a energiei:

- Creșterea investițiilor în utilizarea surselor de energie regenerabilă, prin care să se utilizeze potențialul economic și tehnic pe care zona studiată prin PUZ îl deține;
- Creșterea investițiilor în înlocuirea și modernizarea liniilor de transport și distribuție a energiei electrice, având în vedere vechimea mare a acestora, inclusiv prin creșterea capacității de distribuție pentru acoperirea necesarului de răcire;

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

o Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de circulațiile carosabile, pietonale și vegetația aferentă.

o Terenuri proprietate privata a primăriei

Nu există terenuri proprietate privată a orașului Drăganesti Olt în zona studiată.

o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI

Reglementarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată prin P.U.Z. nu necesită transferul unor suprafețe de terenuri din proprietate privată în domeniul proprietății publice.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriul teren.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico-edilitare pe domeniul public și reabilitarea circulațiilor în zona.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Plan urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemănător dezvoltărilor în zona.

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus de valoare întregii zone.

Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin amenajarea unui ansamblu de

constructii. De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic, functional si social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie.

Dupa aprobare, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiii ce implica exproprii pentru cauza de utilitate publica;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale. Dupa avizarea de catre toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de care Consiliul Local al Orasului Draganesti Olt..

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani incepand cu data aprobarii.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria