

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI ADAPTAREA LOR LA TENDINȚA DE DEZVOLTARE A ZONEI, COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TRĂISTENI, JUDEȚ PRAHOVA
OBȚINERE AVIZE

CUPRINS

I. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării

Plan Urbanistic zonal pentru modificare reglementări urbanistice existente și adaptarea lor la tendința de dezvoltare a zonei, Comuna Valea Doftanei, sat Trăisteni, județ Prahova

Amplasament

N.C. 23000, str. Calea Mocăniței, nr. 502, intravilan, sat Trăisteni, comuna Valea Doftanei, județ Prahova

Inițiator

ZIRA COM SRL

Elaborator documentație PUZ

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: ALTUMI STUDIO SRL

Șef de proiect: Urb. Alexandru Băjenaru, atestat R.U.R. Dz0, E

Proiectat / Întocmit: Urb. Alexandra Tudor, atestat R.U.R. Dz1, Dz2, E

Data elaborării

AUGUST 2024

1.2 Obiectul PUZ

Conform Art. 47, Alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

Conform Art. 47, Alin. (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:*

- organizarea rețelei stradale
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane
- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Conform Ghidului Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Acesta are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea

dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului, în context UAT Valea Doftanei și să stabilească direcțiile de dezvoltare a acestei zone, prin reglementarea terenurilor cuprinse în zona de studiu, în așa fel încât să rezulte un țesut unitar, adaptat la cerințele și nevoile actuale, prin noi reglementări cu privire la:

- regimul de construire
- funcțiunea zonei
- regim de înălțime
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- organizarea rețelei stradale – stabilirea accesului din drumul public
- identificare necesitate instituire drept de servitute de trecere
- statutul juridic și circulația terenurilor

1.3 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificat de Urbanism Nr. 84 din 03.04.2024, valabil 12 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni
- Planul Urbanistic General al municipiului Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1 / 14.01.2000, prelungit până la data de 31.12.2026 prin HCL 82/24.07.2024
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
 - Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Comuna Valea Doftanei, anterior cunoscută sub numele de Teșila, este situată în județul Prahova, compusă din satele Teșila și Trăisteni. Numele său derivă de la râul Doftana, care străbate comuna de la Pasul Predeluș până la lacul de acumulare Paltinu, oferind un peisaj spectaculos de-a lungul celor 30 de kilometri ai săi. Localitatea se află în partea de nord-vest a județului, la poalele Munților Baiului și Grohotiș, iar accesul este asigurat de șoseaua DJ1021, care leagă comuna de Șotriș și Câmpina.

Istoria localității se întinde până în secolul al XVI-lea, când satele Teșila și Trăisteni au fost atestate documentar și au fost înfeudate diferitelor mănăstiri din zonă. În perioada interbelică, comuna purta numele de Teșila și avea în componență satele Teșila, Prislopul, Negrașul și Trestieni, cu o populație de aproximativ 2816 locuitori. Economia locală se baza pe activități tradiționale precum morile, fierăstraiele și pivele.

După reformele administrative din anii '50 și '60, comuna a fost inclusă în raionul Câmpina și, ulterior, a fost unită sub numele de Valea Doftanei în 1968, făcând parte din județul Prahova. Evoluția urbanistică a comunei a fost influențată de potecile istorice de legătură cu Transilvania și de infrastructura modernizată dezvoltată în prezent. Astăzi, comuna Valea Doftanei reprezintă un loc în care tradiția se îmbină cu progresul, oferind un cadru natural deosebit și o comunitate diversă și dinamică.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul ce a generat această documentație este situat în zona de nord a UAT Valea Doftanei, în sat Trăisteni.

Terenul ce a generat PUZ (N.C. 23000) are următoarele vecinătăți:

- la Nord – strada Calea Mocăniței
- la Vest – domeniul public al statului
- la Sud - domeniul public al statului

- la Est - domeniul public al statului

Zona de studiu P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la Nord – zonă forestieră
- la Vest – zonă forestieră – Ocolul Silvic Câmpina
- la Sud – zonă forestieră – Ocolul Silvic Câmpina
- la Est – terenuri domeniul UAT Valea Doftanei

2.2.1. Coordonate Stereo 70, conform planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de MSS GEOTOPO LAND SURVEYING SRL:

Suprafata studiata totala

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	429863.323	557935.454	11.83
29	429872.966	557928.599	11.83
30	429882.609	557921.744	8.70
31	429889.808	557916.864	11.66
32	429896.998	557926.042	20.14
33	429881.312	557938.677	22.94
34	429863.170	557952.714	17.70
35	429847.232	557960.410	11.91
36	429835.556	557962.769	4.85
37	429830.929	557964.222	12.66
38	429818.271	557964.606	5.78
39	429812.493	557964.781	14.50
40	429798.228	557962.158	52.48
41	429747.469	557948.841	15.09
42	429732.983	557944.620	12.21
43	429735.901	557932.764	26.62
44	429761.605	557939.689	20.21
45	429781.115	557944.954	24.52
46	429804.784	557951.370	14.89
47	429819.590	557952.945	13.99
48	429833.450	557951.055	14.15
49	429846.899	557946.648	5.17
2	429851.830	557945.090	0.00
2	429851.830	557945.090	0.00
2	429851.830	557945.090	1.53
3	429850.311	557944.928	2.20
4	429848.196	557944.305	5.17
5	429843.343	557942.510	21.09
6	429824.088	557933.895	4.13
7	429820.294	557935.538	11.02
8	429815.850	557945.622	5.06
9	429811.209	557943.612	17.28
10	429795.549	557936.299	15.81
11	429781.182	557929.706	2.06
12	429779.401	557928.666	8.16
13	429771.969	557925.304	16.52
14	429756.962	557918.406	2.46
15	429757.784	557916.084	7.47
16	429760.648	557909.187	10.07
17	429764.851	557900.035	12.44
18	429770.430	557888.921	7.71
19	429773.691	557881.938	9.89
20	429777.651	557872.876	10.13
21	429786.878	557877.058	10.23
22	429796.190	557881.289	24.35
23	429818.330	557891.416	10.03
24	429827.361	557895.776	9.28
25	429835.825	557899.582	9.08
26	429832.245	557907.924	24.36
27	429854.012	557918.854	8.85
28	429858.344	557926.577	10.18
1	429863.323	557935.454	0.00
1	429863.323	557935.454	0.00

S=6289mp

Suprafata studiata N.C.P. 32000

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	429863.323	557935.454	15.00
2	429851.830	557945.090	1.53
3	429850.311	557944.928	2.20
4	429848.196	557944.305	5.17
5	429843.343	557942.510	21.09
6	429824.088	557933.895	4.13
7	429820.294	557935.538	11.02
8	429815.850	557945.622	5.06
9	429811.209	557943.612	17.28
10	429795.549	557936.299	15.81
11	429781.182	557929.706	2.06
12	429779.401	557928.666	8.16
13	429771.969	557925.304	16.52
14	429756.962	557918.406	2.46
15	429757.784	557916.084	7.47
16	429760.648	557909.187	10.07
17	429764.851	557900.035	12.44
18	429770.430	557888.921	7.71
19	429773.691	557881.938	9.89
20	429777.651	557872.876	10.13
21	429786.878	557877.058	10.23
22	429796.190	557881.289	24.35
23	429818.330	557891.416	10.03
24	429827.361	557895.776	9.28
25	429835.825	557899.582	9.08
26	429832.245	557907.924	24.36
27	429854.012	557918.854	8.85
28	429858.344	557926.577	10.18

S=4143mp

Suprafata studiata N.C.P. 26550

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	429863.323	557935.454	11.83
29	429872.966	557928.599	11.83
30	429882.609	557921.744	8.70
31	429889.808	557916.864	11.66
32	429896.998	557926.042	20.14
33	429881.312	557938.677	22.94
34	429863.170	557952.714	17.70
35	429847.232	557960.410	11.91
36	429835.556	557962.769	4.85
37	429830.929	557964.222	12.66
38	429818.271	557964.606	5.78
39	429812.493	557964.781	14.50
40	429798.228	557962.158	52.48
41	429747.469	557948.841	15.09
42	429732.983	557944.620	12.21
43	429735.901	557932.764	26.62
44	429761.605	557939.689	20.21
45	429781.115	557944.954	24.52
46	429804.784	557951.370	14.89
47	429819.590	557952.945	13.99
48	429833.450	557951.055	14.15
49	429846.899	557946.648	5.17
2	429851.830	557945.090	15.00

S=2146mp

2.3 Elemente ale cadrului natural

În prezent, terenul ce a generat PUZ are destinație curți construcții și prezintă construcții și amenajări interioare ale incintei.

Un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ este în curs de elaborare, pentru a stabili condițiile de construire.

2.4 Circulația

Accesul principal către terenul ce a generat PUZ se realizează din strada Calea Mocăniței, prin intermediul terenului aparținând domeniului public. Accesul a fost menținut în acest mod încă de la trecerea în posesia prezentului proprietar.

2.5 Ocuparea terenurilor

Imobilul ce a generat documentația este în prezent, liber de construcții.

Modul de ocupare a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații rezultă din graficele de mai jos:

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
AS - ACTIVITĂȚI RECREATIVE ȘI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI AGRICOLE, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4.143,00	65,88
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1.226,44	19,50
AMENAJARE ACCES TEREN	72,03	1,15
SPAȚII AFERENTE DRUMULUI DJ 102 (STR. CALEA MOCĂNIȚEI)	847,53	13,47
TOTAL	6.289,00	100

BILANȚ TERITORIAL TEREN N.C.23000 - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
CONSTRUCȚII EXISTENTE	674,31	16,28
ANEXE: FOIȘOR, PLATFORME ACOPERITE	893,61	21,57
SPAȚII PIETONALE / OCAZIONAL CAROSABILE	948,99	22,91
SPAȚII VERZI / NEAMENAJATE	1.626,09	39,25
TOTAL	4.143,00	100

Suprafețele aferente terenului ce a generat prezenta documentație au fost calculate conf. măsurătorilor cadastrale ale planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de MSS GEOTOPO LAND SURVEYING SRL și care atestă situația actuală a terenului.

2.6 Echipare edilitară

Pentru noile construcții va fi asigurat accesul la rețelele tehnico – edilitare publice, sau din sursă proprie, după caz, în baza avizelor ce vor fi obținute de la fiecare instituție în parte.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 84 din 03.04.2024, terenul N.C. 23000 prezintă posibilități de racordare la rețelele de energie electrică și telefonie.

Branșamentul la rețelele edilitare din zonă se va realiza ținând cont de rețelele existente în zonă și capacitatea acestora, conform avizelor emise de instituțiile avizatoare, deținătoare de rețele. Documentația tehnică privind bransamentul la rețele se va realiza ulterior aprobării P.U.Z., la fazele ulterioare de proiectare, D.T.A.C., PTh etc..

2.7 Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu.

2.8 Opțiuni ale populației

Documentația PUZ este supusă procedurii de informare și consultare a publicului, conform normelor în vigoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Conform Planului Urbanistic General al comunei Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1 / 14.01.2000, prelungit până la data de 31.12.2026 prin HCL 82/24.07.2024, terenul ce a generat prezenta documentație este reglementat astfel:

UTR 34 – Sat Trăisteni – ZONA A, respectiv subzona

AS - ACTIVITATI RECREATIVE ȘI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI AGRICOLE, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Utilizări admise:

- ferme agricole, ferme zootehnice
- canton silvic
- amenajări piscicole
- depozite
- construcții de birouri, construcții de producție, anexe gospodărești, depozite, spații de depozitare
- spații verzi și perdele de protecție.

Utilizări admise cu condiționări:

- construcții aferente activităților agricole;
- spații de depozitare;
- construcții de locuințe;
- locuințe sociale și spații sociale (cantine, etc.) cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare

POT maxim = 20,00%

CUT maxim = 0,5

3.2 Valorificarea cadrului natural

Se va evita impermeabilizarea terenurilor peste minimul necesar, pentru a contribui la îmbunătățirea microclimatului și pentru a oferi un cadru antropic calitativ.

De asemenea, se va respecta procentul minim de spații verzi în conformitate cu legislația în vigoare. Suprafețele de spații verzi vor fi propuse la sol, sau, acolo unde este posibil, sub formă de terase verzi. Amplasarea acestora va urmări de asemenea, completarea și îmbunătățirea aspectului peisagistic al terenului.

3.3 Modernizarea circulației

Accesul principal către terenul ce a generat PUZ se realizează din strada Calea Mocăniței (DJ1021), prin intermediul terenului aparținând domeniului public UAT Valea Doftanei. Accesul a fost menținut în acest mod încă de la trecerea în posesia prezentului proprietar.

Ținând cont de faptul că în prezent accesul terenului este amenajat prin cadrul terenului aparținând domeniului public UAT Valea Doftanei, precum și a faptului ca terenul se află în zona de curbă a str. Calea Mocăniței, se propune păstrarea accesului existent, cu modificările ulterioare (asigurarea accesul printr-o cale de acces de minim 4,00 metri lățime), conform legislației în vigoare.

Locuri de parcare necesare

Se va respecta art.33 din RGU aprobat prin HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizație de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și a anexei nr. 5 din RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

3.4 Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Reglementările propuse prin prezenta documentație sunt adaptate la situația actuală a terenurilor, urmărindu-se dezvoltarea pe termen lung a zonei.

Astfel principalele propuneri au la bază:

- schimbarea zonei funcționale într-una mixtă, cu servicii și activități de interes turistic
- modificarea indicatorilor urbanistici, în conformitate cu noile funcțiuni propuse
- stabilirea condițiilor de construire pe teren, prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de proprietate, zonele de acces și/sau posibile zone de servitute / obiective de utilitate publică, dacă va fi cazul
- stabilire procente minime de spații verzi și număr minim de locuri de parcare, în conformitate cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare.

Astfel, prezentul PUZ propune următoarea zonă funcțională:

AS - ACTIVITĂȚI RECREATIVE ȘI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI AGRICOLE, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

se transformă în următoarea subzonă:

MT - ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI DE INTERES TURISTIC ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ACESTORA**Utilizări admise**

- Structuri de primire turistică cu funcția de cazare (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, vile turistice, cabane turistice, popasuri turistice)
- Structuri de primire turistică cu funcția de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării)
- săli de evenimente, conferințe, etc.
- sedii administrative ale unor firme locale și supralocale.
- Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere(eventual piscină descoperită) construcții pentru echiparea tehnică, panouri de informare și semnalizare turistică, împrejurimi
- activități comerciale: Comerț nealimentar și de proximitate, Magazin general, Supermagazin (supermarket), Piață agroalimentară, Comerț alimentar;
- echipamente edilitare: construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructură urbană majoră etc., stații de încărcare autovehicule electrice
- mobilier urban, totemuri publicitare, amenajări spații de joacă și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivelor propuse;

POT maxim = 50,00 %

CUT maxim = 0,6 (creștere de 20,00% față de valoarea existentă, propusă prin PUG)

R.H. maxim = P+1E+M

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Noile construcții vor fi amplasate cu o retragere de minim 5,00 metri față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și cele posterioare

Noile construcții vor fi amplasate conform normelor Codului Civil și a prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, dacă va fi cazul.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
MT - ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI DE INTERES TURISTIC ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ACESTORA	4.143,00	29,64
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ - DJ 102I (STR. CALEA MOCĂNIȚEI)	1.226,44	19,50
SPAȚII AFERENTE DRUMULUI DJ 102I (STR. CALEA MOCĂNIȚEI)	919,56	14,62
TOTAL	6.289,00	100

Suprafețele aferente terenului ce a generat prezenta documentație au fost calculate conf. măsurătorilor cadastrale ale planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de MSS GEOTOPO LAND SURVEYING SRL și care atestă situația actuală a terenului.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru terenul reglementat prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări tehnico-edilitare necesare, în funcție de tipul investiției, prin racordarea la rețelele publice tehnico - edilitare existente în zonă, ori din sursă proprie, după caz, în baza avizelor obținute în faza de Avizare.

Alimentare cu apă și canalizare

Conform Aviz Sc Servicii de Gospodărire Locală Valea Doftanei Srl - Nr. 401 / 14.06.2024 – Aviz Favorabil

Terenul este racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă, în zonă neexistând în prezent rețea publică de canalizare.

Apele pluviale vor fi evacuate liber la teren prin intermediul sistemului de jgheaburi și burlane. Evacuarea apelor uzate se va realiza printr-o rețea din sursă proprie, într-o fosă septică, existentă pe teren. Apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi și vor fi colectate în fosa septică.

Alimentare cu energie electrică

Conform Aviz Distribuție Energie Electrică România - Nr. 3010240606422/24.07.2024 3010240606422 – Aviz Favorabil:

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

În zonă există rețea electrică de distribuție de Medie tensiune / Joasă tensiune Conform Normei tehnice (Ordinul ANRE nr. 239/2019) este absolut obligatoriu să se respecte distanțele minime de siguranță de:

-1 m (distanță pe orizontală între un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de Incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanțaminima de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fasciculului întins, respectiv 3 cm în cazul fasciculului pozat).

- la apropiere de drum stâlpul LEA 0,4 kV se dispun în afară zonei de protecție a drumului).

- 7 m la traversarea drumului (distanță pe verticală între conductorul inferior al LEA 0,4 kV*

și partea carosabilă a drumului, stâlpii LEA 0,4 kV amplasându-se în afară zonei de siguranță a drumului).

- 5 m (distanță dintre cea mai apropiată fundație sau priză de pământ ale LEA 0,4 kV și conducta de gaze subterană; distanță poate fi redusă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiarului conductei.

- 2 m (distanță între cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a oricărui stâlp al LEA 0.4 kV și conducta de apă/canalizare).

- se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de către LEA 0, 4 kV.

- apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii: față de clădirile de categoriile A și B, distanță minimă de apropiere între axul LEA 0,4 kV și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;

- 0,6 m la apropiere (distanță măsurată în plan orizontal între LES 20 kV și fundația clădirii cu condiția verificării stabilității construcției);

- 0,5 m la apropiere (distanță măsurată în plan orizontal între LES 20 kV și conducte de apă și canalizare, la adâncimi peste 1,5 m distanță minimă fiind de 0,6 m);

- 0,25 m la intersecție (distanță măsurată în plan vertical între LES 20 kV și conducte de apă și canalizare);

- 0,6 m la apropiere (distanță măsurată în plan orizontal între LES 20 kV și conducte de gaze, în cazul protejării cablului în tub distanță se mărește la 1,5 m pentru conducte de gaze de presiune joasă sau medie);

- 0,25 m la intersecție (distanță măsurată în plan vertical între LES 20 kV și conducte de gaze, de regulă conducta de gaze se pozează deasupra);

- 1 m la apropiere (distanță măsurată în plan orizontal între LES 20 kV și axul arborilor);

- 0,5 la apropiere (distanță între LES 20 kV și drum măsurată în plan orizontal de la bordură spre trotuar în localități);

- 1 m la traversare (distanță între LES 20 kV și drum măsurată în plan vertical în axul drumului); în zona carosabilă (acces auto) este obligatoriu să se protejeze LES 20 kV din punct de vedere mecanic în mod corespunzător;

Alimentare rețele telecomunicații

Conform Aviz Orange Romania SA Nr. AFO623460/9141/9141/ 28.06.2024 – Aviz favorabil

Nu este afectat traseul Orange.

Colectarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, în pubele ecologice ce vor fi depozitate pe teren, de unde vor fi ridicate și transportate, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

3.6 Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperare terenuri degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi

Conform Aviz Sc Petrotrans SA Nr. 254/21.06.2024 – Aviz favorabil: lucrările aferente zonei de studiu nu afectează conducta de transport motorină.

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

Lucrările de construcții se vor desfășura doar în zona vizată de plan iar organizarea de șantier va fi realizată pe terenul deținut de beneficiar, astfel nu va exista un contact cu apele de suprafață. Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002 - Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare).

În etapa de construcție, sursele posibile de poluanți a factorului de mediu apă sunt provenite din organizarea de șantier și pot fi: scurgeri accidentale de lubrefianți sau carburanți datorită funcționării utilajelor și mijloace de transport folosite, diverse evacuări de ape uzate neepurate pe sol sau în apele subterane.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate în WC-uri ecologice care se vor vidanța periodic de către o firmă specializată.

În cazul afectării calității apelor prin posibile scurgeri accidentale de carburanți și uleiuri pe sol, se vor lua măsuri de prevenție și control, respectiv: alimentarea și reparațiile utilajelor se vor face în locații specializate, asigurarea stării tehnice bune a utilajelor și echipamentelor prin revizii și reparații periodice, asigurarea de materiale absorbante pentru produse petroliere în cazul unor scurgeri accidentale.

Pentru a preveni spălarea de ape pluviale a materialelor de construcții depozitate în vrac și astfel poluarea solului, subsolului și apelor subterane implicit, acestea se vor depozita în spații acoperite sau închise.

În condițiile respectării proiectelor de construcții și instalații, în perioada exploatării imobilului nu vor fi poluări accidentale ale apelor.

În timpul funcționării, prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă.

Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Soluția tehnică finală se va stabili la faza DTAC.

Apele pluviale vor fi evacuate liber la teren prin intermediul jgheburilor și al burlanelor.

În perioada de exploatare a investiției nu va exista un impact asupra apelor subterane sau de suprafață.

b) protecția aerului:

În perioada de execuție a investiției, se poate manifesta impact asupra calității atmosferei din zonele de lucru și din zonele adiacente acestora.

Sursele de emisie a poluanților atmosferici specifice investiției studiate sunt surse la sol, deschise (cele care implică manevrarea materialelor de construcții și prelucrarea solului – surse de emisii de praf) și mobile - poluanți specifici arderii combustibililor fosili în motoarele utilajelor necesare efectuării lucrărilor și ale mijloacelor de transport folosite. Toate aceste categorii de surse sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafață. Emisiile de praf care apar în timpul execuției investiției sunt asociate lucrărilor de excavare, de manevrare a pământului și a materialelor de construcție, de nivelare, altor lucrări specifice. O proporție însemnată a acestor lucrări include operații care se constituie în surse de emisie a prafului. Este vorba despre operațiile aferente manevrării pământului, materialelor balastoase. Acestea sunt:

- săpături, incluzând: excavarea și strângerea pământului și balastului în grămezi și încărcarea pământului în basculante.
- umpluturi, incluzând: descărcarea materialului (pământ, balast) din basculante, împrăștierea materialului, compactarea.

Pentru a evita realizarea de depozite de materiale pe amplasament se va urmări livrarea materialelor conform graficelor de execuție, evitându-se astfel și supraîncărcarea șantierului. Materialele se vor depozita în zone special amenajate.

Pentru limitarea poluării atmosferei cu praf / pulberi sedimentabile în timpul transportului sau depozitării materialul se va stropi periodic.

Utilajele, cu care se vor executa lucrările de excavare, indiferent de tipul lor, funcționează cu motoare Diesel, gazele de eșapament evacuate în atmosferă conținând întregul complex de poluanți specifici arderii interne a motorinei: oxizi de azot (NO*), compuși organici volatili nonmetanici (COVnm), metan (CH₄), oxizi de carbon (CO, CO₂), amoniac (NH₃), particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO₂). Cantitățile de poluanți emise în atmosferă de utilaje depind, în principal, de următorii factori: tehnologia de fabricație a motorului, puterea motorului, consumul de carburant pe unitatea de putere, capacitatea utilajului, vârsta motorului/utilajului.

Emisiile de poluanți scad cu cât performanțele motorului sunt mai avansate, tendința în lume fiind fabricarea de motoare cu consumuri cât mai mici pe unitatea de putere și cu un control cât mai restrictiv al emisiilor.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, în perioada de funcționare a investiției, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier (autoturismele și autoutilitarele). Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule.

Emisiile de poluanți sunt intermitente, foarte rare și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia (Drumul Comunal 50A).

Tot în perioada de funcționare a investiției o sursă de poluare a aerului poate fi considerată centrala termică alimentată cu gaz metan, însă aceasta va utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor în vigoare, fiind prevăzut 1 coș pentru evacuarea gazelor arse produse de aceasta.

În perioada de exploatare a investiției nu va exista un impact asupra aerului.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Sursele de zgomot și vibrații din perioada de construcție sunt reprezentate de mijloacele de transport și utilajele de construcție, însă în situația unei exploatări normale zgomotele și vibrațiile se încadrează în limitele impuse de legislația în vigoare. Întregul proces tehnologic care se desfășoară în timpul lucrărilor de construcții montaj aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din SR 10009:2017.

Utilajele prevăzute au un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Zgomotul și vibrațiile apar în timpul execuției unor lucrări din faza de șantier. Pentru a nu se depăși limitele de toleranță admise, utilajele și mijloacele de transport folosite vor fi supuse procesului de atestare tehnică.

Conform prevederilor HG 493/2006, privind cerințele minime de securitate și sănătate referitoare la expunerea lucrătorilor la riscurile generate de zgomot, cu modificările și completările ulterioare, acesta nu va depăși valoarea limită de expunere L(EX, 8h) de 87 dB(A) și, respectiv, $p(\text{vârf}) = 200 \text{ Pa}$.

Pentru reducerea nivelului de zgomot constructorul va aplica măsuri tehnice și operaționale cum ar fi:

- adaptarea graficului de desfășurare a lucrărilor la necesitățile de protejare a receptorilor sensibili din vecinătăți
- folosirea de echipamente care să lucreze la niveluri moderate de zgomot
- oprirea motoarelor vehiculelor în timpul efectuării operațiilor de descărcare a materialelor sau în momentele în care acestea nu sunt utilizate în procesul de construcții-montaj.

Se va respecta programul agreat de administrația locală în desfășurarea lucrărilor de construcție pentru a nu deranja zonele imediat învecinate.

Principalele surse de zgomot asociate activităților care se vor desfășura în cadrul amplasamentului în perioada de funcționare a investiției sunt:

- circulația ocazională a autoturismelor la intrarea și ieșirea din incintă
- echipamentele pentru ventilație și răcire.

Lucrarea în ansamblu va fi concepută în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Materialele și elementele de construcții prevăzute vor avea indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Atât în timpul lucrărilor de construcții-montaj cât și în perioada exploatarei obiectivului propus prin plan, lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) protecția solului și a subsolului:

În timpul desfășurării lucrărilor de construcții-montaj, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție;
- Surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți/lubrefianți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție.

Aceste pierderi potențiale teoretic sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

Sursele de poluare pentru sol/subsol în faza de construcție a obiectivului, pot fi reprezentate de:

- depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcție
- unele deșeuri care pot fi aruncate în zona lucrărilor sau în vecinătate, în locuri nepermise
- posibilitatea de impurificare a solului cu apele rezultate pe perioada construcției în cazul care acestea nu sunt preluate corespunzător de pe amplasamentul organizării de șantier și a punctelor de lucru.

În urma realizării săpăturilor pentru investiție va rezulta pământ de excavații, constând atât din sol fertil dar și din sol nefertil.

Se va interzice amplasarea pe șantier a unor depozite de carburanți și lubrefianți care pot produce pierderi pe sol.

Prin măsurile specifice de reducere a impactului, aceste surse pot fi eliminate:

- respectare trasee prestabilite pentru mijloace de transport și utilaje

- schimb uleiuri, reparații utilaje, spalare utilaje și mijloace de transport doar în zone special amenajate pentru aceste operațiuni
- revizii periodice pentru evitarea posibilelor scurgeri accidentale în cazul unor defecțiuni
- interzicerea deversării apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale (pe sol)
- depozitarea materialelor în cadrul organizării de șantier trebuie să asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvată și eficientă, toate acestea în scopul de a evita pierderile și poluarea accidentală.

Solul fertil rezultat poate fi refolosit la amenajarea spațiilor verzi, folosind solul vegetal separat de celelalte componente, iar restul (ce nu poate fi utilizat) va fi depus în locurile indicate de administrația locală.

De asemenea, un aspect foarte important în ceea ce privește potențialul impact, îl reprezintă faptul că lucrările de construcție au o perioadă de execuție limitată în timp. În cazul respectării tehnologiilor de execuție a lucrărilor, a măsurilor și recomandărilor pentru protecția factorilor de mediu, factorul 'sol-subsol' nu va fi afectat de poluare.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere, infiltrații indezirabile de produse petroliere.

În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, în perioada de funcționare a investiției, se recomandă o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier;
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi.

Prin funcțiunile propuse și soluțiile tehnice adoptate pentru evacuarea deșeurilor și a apelor uzate nu se estimează un impact direct asupra solului și subsolului.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nivelul cel mai ridicat al impactului se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

În perioada de construcție precum și în cea de exploatare a obiectivelor, impactul potențial va fi diminuat prin implementarea echipamentelor de captare a poluanților caracteristici pentru fiecare proces tehnologic în parte.

În perioada de executare a lucrărilor de construcții praful / pulberile sedimentabile pot reprezenta o sursă de poluare cu impact asupra vegetației și faunei însă în momentul finalizării lucrărilor și amenajării spațiilor verzi conform proiectului și legislației în vigoare, activitatea microorganismelor din sol se va reface.

g) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploataării, inclusiv eliminarea:

În perioada de construcție majoritatea deșeurilor ce pot fi generate sunt deșeuri inerte, astfel că măsurile aplicabile au un impact redus asupra mediului.

În perioada de construcție, se vor lua toate măsurile necesare de colectare, depozitare, transport, valorificare sau eliminare a deșeurilor, conform Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, prin contractarea de societăți specializate și autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate în WC-uri ecologice care se vor vidanța periodic de către o firmă specializată.

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor și personalului, precum și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor. Deșeurile vor fi colectate selectiv.

În situația utilizării de separatoare de hidrocarburi în zona parcarilor, deșeurile tehnologice rezultate de la acestea (de ex. deșeuri de produse petroliere și uleioase colectate din separatoare) vor fi colectate în recipiente speciali și vor fi predate societăților autorizate dotate cu mijloace de transport adecvate, care să nu permită împrăștierea lor, în vederea valorificării sau eliminării lor, după caz.

h) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu se produc substanțe toxice și periculoase pe amplasamentul planului propus, nici în perioada de construire a proiectului și nici în perioada de exploatare a acestuia.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate**

Planul urbanistic zonal va reglementa terenurile ce au generat prezenta documentație, în baza analizei contextului social, cultural, natural, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit
urb. Alexandra Tudor

Verificat
urb. Alexandru Băjenaru