

Studiu de fundamentare echipare edilitara aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal.

1. DENUMIREA OBIECTIVULUI

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal
- FAZA: P.U.Z.
- BENEFICIAR : VIZANTE TOMA
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 273
- DATA ELABORARII : 2023/24

1.2. OBIECTUL

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea situației existente, a disfuncționalităților constatate pe teren și pre coordonarea rețelelor edilitare aferente propuse prin **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal.
2. Certificat de urbanism și avizul de oportunitate aferent PUZ
3. Avizele de utilități aferente PUZ

2. ANALIZA CRITICA A SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Încadrare în teritoriu și în localitate

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 500,00 mp situat în partea central perimetral de sud a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Ion Heliade Radulescu și

este in proprietatea domnului Vizante Toma conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 51680/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – fara numar cadastral; intre edificabilul nou propus si locuinta existenta pe teren sunt minim 11.37m.
- La SUD – Drum acces - Str. Ion Heliade Radulescu – (11,35m deschidere); cea mai apropiata locuinta se afla la distanta de 11.66m
- La VEST – CF 55510; locuinta vecina amplasata pe limita de proprietate, a se observa in ridicarea topografica.
- La EST - Proprietate privata – fara numar cadastral, constructie la distanta de 7,52m, constructie fosta locuinta, acum parasita.

Terenul, în suprafață totală de 500,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 2045, din 17.03.2004 si are categoria de folosinta curs constructii, terenul este intravilan. Pe teren exista o constructie cu functie de locuinta cu o suprafata de 86,00mp, cu acte, locuinta edificata in 2013, regim de inaltime parter. Prin prezenta documentatie se doreste constructia altui corp de cladire, amplasat la strada (pe locul unei vechi constructii care a fost desfiintata, fapt pentru care a si rezultat calcanul vecinului din vest).

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi una mixta, la alegerea beneficiarului se va propune un spatiu destinat serviciilor cu posibilitate de a gazdui si locuinta la etaj, detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizare de construire, iar functiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune functiuni compatibile cu locuirea.

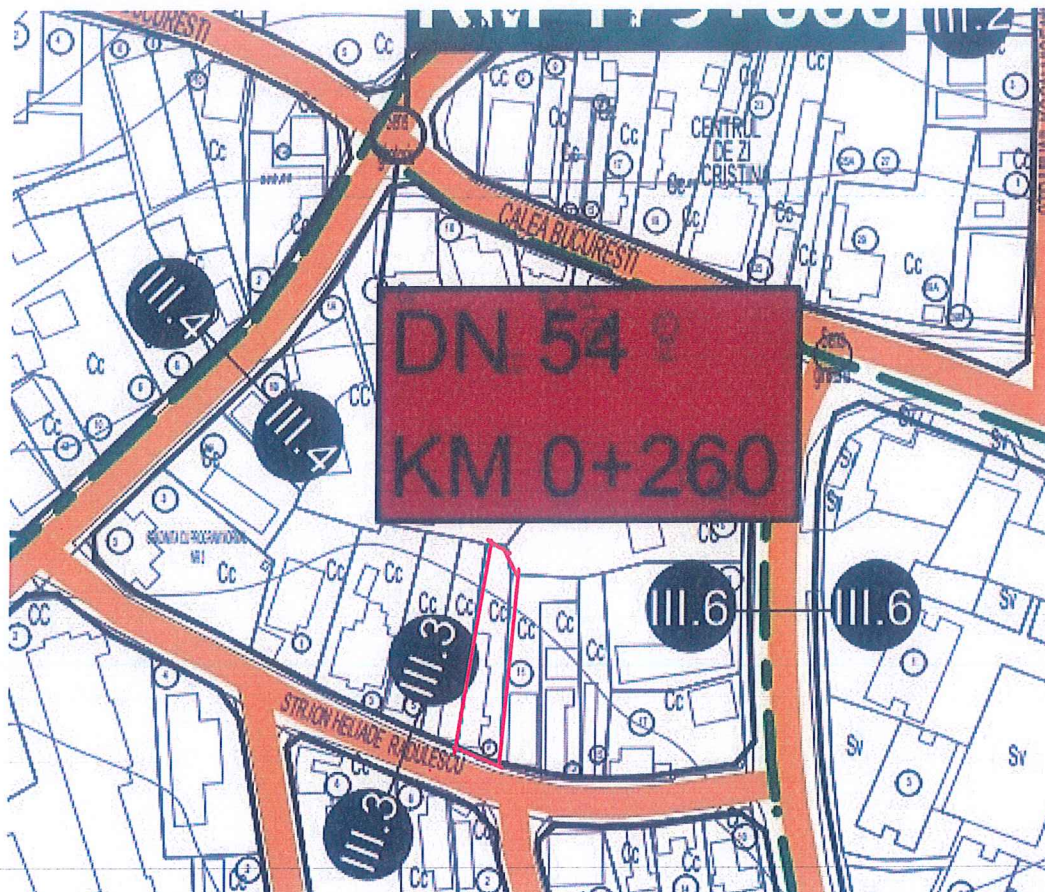
Terenul studiat se afla in zona functionala ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA. Necesari de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa. Dupa cum se poate observa in plansa U.05 – SITUATIE EXISTENTA – PLAN DE SITUATIE – parcela se afla la periferia zonei ZC5 iar peste strada Ion Heliade Radulescu, paralel cu accesul pe parcela beneficiarului se afla zonele Li1 si M1 (in partea de Sud), in partea de Est se afla zona IS2. Astfel, in urma analizei situatiei existente se evidentiaza caracterul mixt al zonei si anume combinarea locuintelor cu servicii.

2.2. Circulații, accese auto și pietonale

Accesul la terenul studiat prin PUZ se realizează din latura de sud din str. str. Ion Heliade Radulescu.

Zona din care face parte terenul studiat are acces la strazi de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada Ion Heliade Radulescu, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada General Gheorghe Magheru, (cat III.6) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 16.00m.
- Strada Calea Bucuresti, (cat III.7) la Nord fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 28.00m.
- Strada Iancu Jianu (cat III.4) la Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.



Img. Extras PUG, PL – 04. REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE

2.3. Echipare edilitară existentă

2.3.1. Rețea de alimentare cu apă potabilă și rețea de canalizare apă pluvială și menajeră

Conform avizului SC Compania de Apă Olt SA aferent PUZ-ului, aviz nr. 1189/ 11.06.2024 se avizează întocmirea prezentului PUZ.

În prezent în zona studiată **există rețele de apă și canal** gestionate de către societatea SC Compania de Apă Olt SA, și anume pe str. I. H. Radulescu.

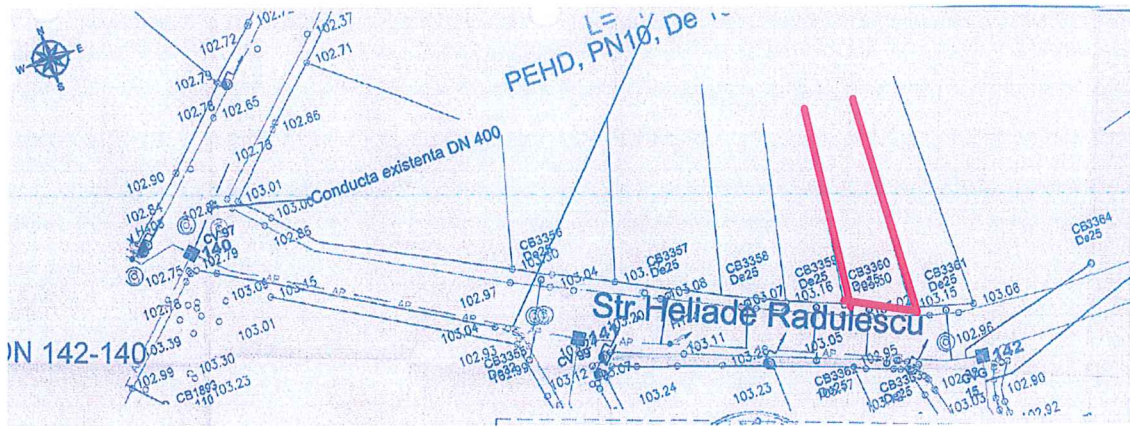
Deoarece investiția nou propusă reprezintă funcțiunea de locuință individuală și spațiu comercial de mici dimensiuni se poate considera ca există un debit disponibil de apă și presiune pentru noul obiectiv.

Pentru realizarea racordului în interiorul parcelei pentru noua construcție, se va lua legătura cu reprezentanții SC Compania de Apă Olt SA în vederea parcurgerii etapei următoare – cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire.

În ce privește rețeaua de canalizare, se poate efectua racordul din str. I.H. Radulescu.

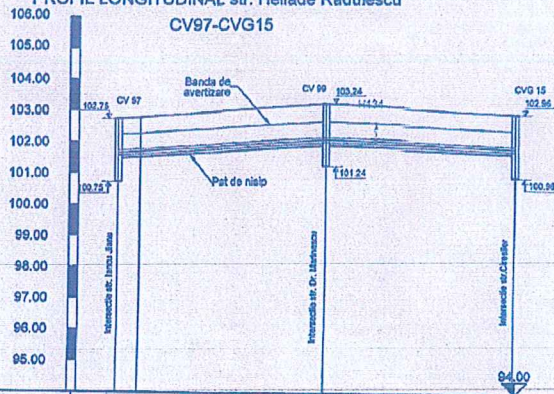
Având în vedere faptul că Avizul este acordat cu condiția respectării unor cerințe legate de proiectul regional POIM, care se află în implementare de către SC CAO SA pe amplasamentul existent. Solicitanții avizului trebuie să țină cont de faptul că, în cadrul proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată din județul Olt” (2014-2020), finanțat din fonduri europene nerambursabile, se realizează lucrări de extindere și reabilitare a rețelelor de alimentare cu apă și apă uzată, inclusiv surse existente în aglomerarea Caracal, prin contractul de lucrări CI 04. Printre investițiile prevăzute se numără reabilitarea rețelei de alimentare cu apă pe Strada I.H. Rădulescu. Astfel, propunerea solicitată nu va afecta în niciun caz traseele investițiilor ce se vor implementa prin POIM. În acest sens, sunt atașate planurile cu rețelele de apă și apă uzată propuse pentru investițiile POIM.

Astfel, în cadrul obținerii Autorizației de Construire se va ține cont de proiectul CAO SA și de condițiile impuse.



PROFIL LONGITUDINAL TRONSON 142-140
SCARA:1:1000/100

PROFIL LONGITUDINAL str. Heliade Radulescu
CV97-CVG15



LEGENDA

- AP — Rețea distributie apă extindere
- AS — Rețea distributie apă reabilitată
- CA — Camin de aerisire
- CV — Camin de vane
- CG — Camin de golire
- CVO — Camin de vane și de golire
- CVA — Camin de vane și de aerisire
- HI — Hidrant subteran proiectat
- CB — Bransament apă
- De — Camin de observare
- CO — Hidrant suprateran proiectat

Denumire strada	str. Heliade Radulescu			
Denumire punct	140	141	142	
Cota teren	102.75	102.70	102.24	102.26
Cota Ax Conducta [m]	101.67	101.71	102.08	101.68
Adancime sapatura [m]	2.00	1.26	2.00	2.00
Cota sapatura [m]	100.75	101.53	101.24	100.96
Distante partiale [m]		7	61	62
Distante cumulate [m]	100	107	168	230
Pante [%] și lungimi [m]	68 m / 0.01% / 121% / 62 m			
Diametru conducta	160			
Material conducta	PEHD			

NOTA:

1. La începerea lucrărilor beneficiarul și constructorul vor convoca în mod obligatoriu reprezentanții organelor locale care sunt posesoare de conducte și cabluri subterane în zona amplasamentului conductei proiectate, în vederea identificării lor. Pentru evitarea avariei acestora și pentru asigurarea securității muncii, sub direcția supravegherii și delegației unuia dintre posesorii de rețea, se vor executa săpături manuale în zonele respective până la completa dozare a acestora și se vor lua măsurile corespunzătoare pentru sprijinirea, asigurarea sau devierea lor (provizoriu sau definitivă) pe perioada executării lucrărilor-conform indicatorilor delegației respective, consemnate în procesul verbal.
 2. În zonele unde se găsesc rețele subterane se va executa săpatura manuală.
 3. În timpul execuției lucrărilor, cablurile din imediata vecinătate a lucrării de muncă vor fi accesate de sub tensiune.
 4. În porțiunile în care pe aceeași traseu există și alte rețele subterane, conductele de alimentare cu apă și canalizare se vor amplasa conf. SR 8591/97.
 5. Prezenta desen se citește împreună cu:
 - detaliu de camin;
 - profil longitudinal;
 - detaliu tip;
 - detaliu de traversare.
- CLASA DE IMPORTANȚĂ (conf. STAS 10100/0-75) C
CLASA DE CONSTRUCȚIE (conf. P 100-2004) III
CLASA DE CONSTRUCȚIE (conf. HG 769/1997) III
Norme privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor - C

Orice lucrare să respecte legislația în vigoare, Legea 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. La realizarea obiectivului se va ține seama de normativele de proiectare, execuție și întreținere cu privire la intersectarea, protejarea și distanțele minime de amplasare față de rețelele publice aflate în zonă.

Accesul neautorizat sau daune provocate de alte lucrări asupra rețelelor de apă și de canalizare, atrag după sine sancționarea celui care le-a produs, în conformitate cu dispozițiile Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare al SC Compania de Apă Olt SA.

Se vor respecta prevederile certificatului de urbanism nr. 213/ 10.10.2023 (valabil 24 luni) emis de Primăria Municipiului Caracal.

În condițiile în care pe amplasamentul solicitat se găsesc rețele de utilități publice care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor apărute în timp, dar și a vechimii montării acestora în subteran, beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința SC Compania de Apă Olt SA pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

2.3.2. Rețea de distribuție gaz

Conform aviz Distrigaz Sud Rețele (DGSR) nr. 52361/ 319.983.022/ 14.06.2024 aferent prezentului PUZ există conducte de distribuție a gazului natural în zona studiată. Cea mai apropiată rețea de distribuție a gazului natural este amplasată pe str. I.H. Radulescu. Astfel, se apreciază ca se poate efectua racordarea în următoarele etape deoarece rețeaua Distrigaz Sud Rețele – se afla chiar pe strada din care se face accesul pe parcela care a generat PUZ.



Img. 1 Anexa la aviz Distrigaz Sud Rețele (DGSR) nr. 52361/ 319.983.022/ 14.06.2024

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/ posturi de reglare-măsurare (PM/PMR/SRS/SRM), răsuflători, casete de protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane / supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate – cabină cu subsansambluri aferente (postament, legătura conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

Astfel, în urma analizării documentației PUZ, compania DGSR emite un aviz favorabil PUZ. Pentru realizarea racordului, se va lua legătura cu reprezentanții DGSR în vederea parcurgerii etapei următoare – cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire.

Zonele de protecție și siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/ sau instalații subterane propuse care se vor proiecta/ monta/ amplasa la cel puțin o distanță minimă admisă. Distanțele de Securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE – 2018.

Avizul acordat nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare privind rețeaua de distribuție gaze naturale existentă în zona studiată, în vederea elaborării documentației PUZ. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va realiza în regim de medie presiune, conform cerințelor din Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. Pentru aceasta, este necesară depunerea unei cereri de racordare, care poate fi înregistrată fie fizic la unul dintre birourile DGSR, fie online, accesând site-ul companiei. De asemenea, orice lucrare de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare va fi realizată de beneficiarul investiției, respectând reglementările ANRE și utilizând un operator economic autorizat de ANRE.

Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minimum 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, iar adâncimea brâncementelor va scădea la 0,5 m la capătul acestora. Aceste valori pot suferi modificări în funcție de lucrările derulate în zonă, cum ar fi reabilitarea străzilor sau transformarea unor spații verzi în drumuri sau parcări. Orice modificare a traseelor rețelelor de distribuție gaze naturale va fi stabilită de Distrigaz Sud Rețele, iar solicitarea avizului de deviere va putea fi făcută online sau la birourile DGSR, în baza unei documentații specifice. Conform legislației în vigoare, toate cheltuielile pentru modificarea rețelelor de distribuție vor fi suportate de solicitant, iar rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA fără despăgubiri suplimentare.

În zona de protecție și siguranță a rețelelor de gaze naturale este interzisă executarea unor lucrări de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a reglementărilor ANRE, este interzisă construirea de orice fel în zonele de siguranță ale obiectivelor de gaze naturale, iar în cazul în care este necesar să se efectueze lucrări pe aceste terenuri, solicitantul va suporta toate cheltuielile pentru modificările necesare. De asemenea, este interzisă intervenția asupra conductelor și echipamentelor de gaze naturale fără acordul prealabil al operatorului de sistem. Toate lucrările de construcție sau de modificare a infrastructurii în apropierea rețelelor de distribuție gaze naturale trebuie să respecte normele tehnice privind distanțele minime de siguranță.

2.3.3. Rețea de distribuție a energiei electrice

Conform aviz distribuție energie Distribuție Energie Oltenia Nr. 12990/ 14.06.2024 aferent terenul studiat prin PUZ are în proximitate rețea de energie electrică la care poate efectua branșarea pe strada I. H. Radulescu Astfel, COMISIA TEHNICO-ECONOMICA a Distribuție Energie Oltenia Avizează Favorabil lucrarea menționată cu precizarea ca în următoarea etapă beneficiarul va solicita aviz de amplasament și aviz tehnic pentru racordarea la RED a viitorului consumator.

Racordarea la RED se va face în conformitate cu Ordinul 56 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei din 2013 "Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acesteia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuiesc parcurse pentru eliberarea avizului tehnic de racordare.

Beneficiarul va urmări respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD în conformitate cu Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020 – ordin ce introduce modificări la Ordinul ANRE 236/2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacității energetice) și Ordinul ANRE 25/2016, cu toate actualizările ulterioare (privind Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea).

2.4. Disfuncționalități și priorități

În urma vizitei efectuate la fața locului și a analizei avizelor aferente PUZ nu au fost identificate disfuncționalități la nivelul rețelelor edilitare din zona.

2.5. Propunere de diminuare a disfuncționalităților

În vederea realizării investiției **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal**, se vor respecta prevederile menționate în capitolele anterioare, normativele și avizele aferente PUZ-ului și ale etapelor următoare – autorizației de construire.

2.6. Concluzii

Pentru racordarea imobilului propus prin P.U.Z. la rețelele edilitare se va depune documentația de avizare în cadrul etapei de autorizație de construire pentru realizarea racordului. Poziția terenului este una favorabilă pentru investiția propusă prin PUZ, rețelele infrastructurii edilitare fiind în proximitate spațială imediată și anume pe str. I.H. Radulescu.

Se vor respecta cerințele prevăzute în avizele de amplasament ale rețelelor edilitare aferente PUZ-ului.

Intocmit,



arh. Ionescu Aurel-Lazar

ing. Florescu Marius



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)